

RELAZIONE

Lo scrivente Francesco Dattilo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro con il numero 1420, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, libero professionista con studio tecnico in Lamezia Terme, via Misiani n. 69;

- essendo stato nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe in data 3 maggio 2013 dal giudice dell'esecuzione immobiliare dr^{ssa} Adele Foresta, con provvedimento depositato in cancelleria il 6 maggio 2013 e comunicato allo scrivente nella medesima data (6 maggio 2013);

- avendo prestato il giuramento di *bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli*, avanti al g.e. dr^{ssa} Adele Foresta in data 8 maggio 2013, ore 13:00;

- ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di procedere alla stima degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe (iscritta al n. 97/2010 del R.E.), siti nel comune di Carlopoli (provincia di Catanzaro).

1. PREMESSA

In data 8 maggio 2013, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente Francesco Dattilo, nella sua qualità di consulente tecnico d'ufficio, il seguente incarico:

“1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.¹ è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 (rectius: <<da 4 a 15>>);

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 (rectius: <<da 4 a 15>>);

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

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

4. *identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;*
5. *precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
6. *valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
8. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
9. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;*
10. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie,*

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

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

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 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, tendendo 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. estraiga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.”

Il c.t.u., ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli dal g.e. dr^{ssa} Adele Foresta, con verbale del giorno 8 maggio 2013, provvedeva a fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo e/o altre verifiche degli immobili oggetto di causa, trasmettendo - in data 18 giugno 2013 - comunicazione (riferimento protocollo n. 84 del 18 giugno 2013, cfr. allegato n. 9), tramite raccomandate A/R e per mezzo PEC, alla Italfondiaro S.p.A. (creditore procedente) e alla signora Omissis, debitrice escussa, per il giorno 1 luglio 2013 (lunedì) alle ore 9:30, presso i luoghi per cui è controversia siti nel Comune di Carlopoli (CZ). Tuttavia, in data 27 giugno 2013, la debitrice escussa (Omissis) faceva pervenire al c.t.u. un certificato medico (rilasciato dalla dr^{ssa} Alessandra Pavesi, con studio medico in Milano, in data 26 giugno 2013) dal quale risultava che la medesima “*per seri motivi di salute non può lasciare la città di Milano dove è residente poiché dovrà sottoporsi ad accertamenti diagnostici e cure del caso. Prognosi gg trenta [...]*”. Pertanto, considerato inoltre che la debitrice escussa comunicava - per le vie telefoniche - che gli immobili oggetto di accertamento peritale sarebbero stati resi accessibili alla presenza del geometra Chiellino da Carlopoli, lo scrivente c.t.u. comunicava alle parti, tramite raccomandata A/R e per mezzo PEC (comunicazione del giorno 1 luglio 2013, riferimento protocollo n. 89) che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio nella settimana dal 22 luglio 2013 (lunedì) al 26 luglio 2013 (venerdì), stante la disponibilità del geometra Chiellino (cfr. comunicazione del giorno 1 luglio 2013, protocollo n. 89, riportata nell'allegato n. 9 della presente relazione peritale). In seguito, il c.t.u. comunicava alle parti, tramite raccomandata A/R e per mezzo PEC (riferimento protocollo n. 107 del giorno 25 luglio 2013) che in data 29 luglio 2013 (lunedì), alle ore 9:00 circa, si sarebbe recato sui luoghi oggetto di accertamento (piazza “Brutto” del Comune di Carlopoli - CZ -) al fine di avviare le operazioni peritali *in situ* (cfr. comunicazione del giorno 25 luglio 2013, riferimento protocollo n. 107, riportata nell'allegato n. 9 della presente relazione peritale). In data 29 luglio 2013, sui luoghi, erano presenti i signori: geometra Carmine Chiellino, delegato dalla Omissis (debitrice escussa), ingegnere Ivan Marinelli, nella sua qualità di collaboratore del consulente tecnico d'ufficio. Il geometra Chiellino consentiva l'accesso all'interno del magazzino individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061, subalterni 4 e 5**; il c.t.u. procedeva ad espletare gli opportuni rilievi metrici

e ad estrarre reperto fotografico del succitato immobile. Alle ore 10:30 circa, il geometra Chiellino si allontanava; il c.t.u. ed il proprio collaboratore procedevano a visionare e ad estrarre reperto fotografico dei seguenti beni individuati in Catasto Terreni del Comune di Carlopoli: **foglio di mappa 7, particelle 63 e 82; foglio di mappa 8, particella 9; foglio di mappa 15, particelle 111, 112, 137, 139, 140, 141 e 149** (cfr. verbale di sopralluogo n. 1 riportato nell'allegato n. 10 della presente relazione peritale). In data 29 luglio 2013, il c.t.u. comunicava alle parti, mediante raccomandata A/R e per mezzo PEC (riferimento protocollo n. 109 del giorno 29 luglio 2013, cfr. allegato n. 9) che in data 2 agosto (venerdì), alle ore 9:00 circa, si sarebbe recato sui luoghi oggetto di accertamento (piazza "Brutto" del Comune di Carlopoli - CZ -) per la prosecuzione delle operazioni peritali *in situ*. Il c.t.u., nella comunicazione del 29 luglio 2013, evidenziava che, benché gli immobili residui da periziare (individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061, subalterni 1, 2, 3 e 6 e particella 613 subalterno 1**) - secondo la relazione notarile in atti - risulterebbero per la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) in testa alla debitrice esecutata (quantunque risultino pignorati per la quota parte pari a 1/12 - un dodicesimo -), da notizie acquisite dal medesimo c.t.u., i predetti immobili risulterebbero nel possesso di alcuni comproprietari (eredi Omissis, discendenti di varie stirpi) da molti anni. Considerata tale circostanza, il c.t.u. comunicava al creditore procedente (Italfondiaro S.p.A.) e alla debitrice escussa, signora Omissis, che avrebbe tentato di contattare i comproprietari dei succitati beni al fine di ottenere notizie utili per la redazione della presente relazione peritale, in particolare al fine di ottenere informazioni inerenti al pregresso - e attuale - possesso degli immobili medesimi. In data 2 agosto 2013 (venerdì) sui luoghi oggetto di accertamento erano presenti: il professore (e ingegnere) Omissis, nella sua qualità di comproprietario dei beni individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061** (ex particella 219); il professore Omissis, nella sua qualità di comproprietario dei beni individuati in Catasto Fabbricati del Comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particelle 1061 e 613** (ex particella 218); l'ingegnere Ivan Marinelli, nella sua qualità di collaboratore del consulente tecnico d'ufficio. Il prof. Omissis consegnava al c.t.u. copia di un documento dattiloscritto su foglio formato protocollo (tre facciate dattiloscritte) datato 30 dicembre 1962 (allegato al verbale di sopralluogo n. 2 riportato nell'allegato n. 10 della presente relazione peritale) e firmato dai signori: Omissis, Omissis e Omissis. Il c.t.u. procedeva ad estrarre ulteriore reperto fotografico nonché ad approfondimento sullo stato di possesso degli immobili oggetto di accertamento; a tal proposito, si riporta quanto esposto dai due comproprietari presenti in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013: *"il terreno individuato in catasto al foglio di mappa 8 del comune di Carlopoli, particella 9, è nel possesso della signora Omissis,*

*figlia di omissis, il quale ne ha preso possesso nel 1953 (cioè alla data del decesso di Omissis, padre di Omissis); il terreno individuato in catasto al foglio di mappa 9, particella 46, è in possesso di tale "Omissis" residente in Omissis, carrozziere, che lo avrebbe "acquistato" da tale Omissis il quale negli anni '60 utilizzava detto terreno quale "garage" i cui ruderi sono ancora visibili (cfr. fotografie estratte in data 29 luglio 2013); del terreno individuato in catasto al foglio 7 di Carlopoli, particelle 63 e 82, non si hanno notizie sullo stato di possesso (probabilmente il nonno dei due comproprietari presenti oggi, Omissis, lo aveva alienato negli anni '30); il terreno individuato in catasto al foglio 15 (fondo Malluzzi) del comune di Carlopoli, è di proprietà della signora Omissis soltanto per la quota parte pari a un mezzo; il magazzino individuato in catasto al foglio 9 di Carlopoli, particella 613 subalterno 1, è in possesso del prof. Omissis fin dal 1985 (come dal medesimo riferito) e, in precedenza, era stato posseduto da Omissis (genitore del prof. omissis) fin dal 1934; il vano terraneo individuato in catasto al foglio di mappa 9 di Carlopoli, particella 1061 subalterno 1, è nel possesso di Omissis fin dal 1972 e, precedentemente, era nel possesso di Omissis, fin dal 1953; il vano terraneo individuato in catasto al foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli, particella 1061 sub 2, è nel possesso di Omissis, fin dal 1972 e, in precedenza, era nel possesso di Omissis, fin dal 1953; il vano terraneo individuato in catasto al foglio di mappa 9 di Carlopoli, particella 1061 sub 3, è nel possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis (sorelle del prof. Omissis); il vano terraneo individuato in catasto al foglio 9 di Carlopoli, particella 1061, subalterni 4 e 5, è di proprietà (e nel possesso) dell'esecutata Omissis; il bene individuato in catasto al foglio 9 di Carlopoli, particella 1061, subalterno 6 è in possesso dei seguenti soggetti: i due vani sovrastanti il sub 1 e il sub 2 sono in possesso di Omissis; i restanti cinque vani (di cui tre al primo piano e due al piano terra) sono in possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis; i due comproprietari presenti, ad ogni modo, dichiarano che l'unico bene (tra i fabbricati) di proprietà Omissis sono i subalterni 4 e 5, mentre non ha alcun diritto sulle restanti porzioni dei fabbricati e sul terreno individuato al foglio 8 di Carlopoli, particella 9; si precisa (come riferito dai comproprietari presenti oggi) che il sub 6 è nel possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis (per cinque vani) e di Omissis (per due vani) fin dal 1972 e, in precedenza, era nel possesso dei rispettivi genitori Omissis e Omissis, fin dal 1953" (cfr. verbale di sopralluogo n. 2 del giorno 2 agosto 2013 riportato nell'allegato n. 10 della presente relazione peritale). Della circostanza succitata, ovvero del presunto possesso ultraventennale in capo a soggetti terzi rispetto all'esecutata, signora Omissis, dei beni individuati in catasto fabbricati del Comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 613, subalterno 1, e particella 1061 subalterni 1, 2, 3 e 6**, il c.t.u. informava, mediante comunicazione del giorno 17 settembre 2013, riferimento protocollo n. 121 (depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme in data 17 settembre 2013) la dr^{ssa} Adele Foresta,*

chiedendo al g.e. *“di voler valutare eventuali iniziative da intraprendere sulla scorta del contenuto del verbale del 2 agosto 2013”* (cfr. comunicazione del 17 settembre 2013 riportata quale allegato **n. 12** della presente relazione peritale); il g.e., dr^{ssa} Adele Foresta, in risposta alla predetta istanza, con provvedimento del 23 settembre 2013 depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lamezia Terme in pari data, invitava *“il c.t.u. a proseguire nella valutazione degli immobili, compresi quelli interessati dalla presunta usucapione”* (cfr. ultimo foglio, in formato A4, dell'allegato **n. 12** della presente relazione peritale). Sulla scorta del provvedimento del giudice dell'esecuzione, il c.t.u. comunicava, tramite raccomandata A/R (riferimento protocollo n. 130 del giorno 7 ottobre 2013, cfr. allegato **n. 9**), alla *“Italfondiaro S.p.A.”* (creditore procedente) ed ai signori Omissis (debitrice escussa), Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, questi ultimi nella loro qualità di possessori/coeredi di porzioni delle particelle 613 e 1061 del foglio di mappa 9 di Carlopoli, e per conoscenza al prof. ing. Omissis, che in data 15 ottobre (martedì), alle ore 15:00 circa, si sarebbe recato sui luoghi oggetto di accertamento peritale (piazza *“Brutto”* del Comune di Carlopoli, beni individuati in Catasto Fabbricati al foglio di mappa 9 di Carlopoli, particella 613 subalterno 1 e particella 1061 subalterni 1, 2, 3 e 6) al fine di procedere ai rilievi metrici e fotografici interni ed esterni degli immobili succitati. In data 15 ottobre 2013, sui luoghi, erano presenti i signori: prof. ing. Omissis, nella sua qualità di comproprietario dei beni individuati in Catasto Fabbricati con la particella 1061 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli; prof. Omissis, nella sua qualità di comproprietario del bene individuato in Catasto Fabbricati con la particella 613 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli; signora Omissis, nella sua qualità di comproprietaria del bene individuato in Catasto Fabbricati con la particella 1061 del foglio di mappa 9 del Comune di Carlopoli; Omissis e Omissis, nella loro qualità di comproprietarie del bene individuato in Catasto Fabbricati con la particella 1061 del foglio di mappa 9 del Comune di Carlopoli; ing. Ivan Marinelli, nella sua qualità di collaboratore del c.t.u.; geometra Domenico Alvino, nella sua qualità di collaboratore del c.t.u. Il c.t.u. procedeva ai rilievi metrici e fotografici dei succitati beni (particella 613, subalterno 1, particella 1061, subalterni 1, 2, 3 e 6, foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli), cfr. verbale di sopralluogo n. 3 del giorno 15 ottobre 2013 riportato nell'allegato **n. 10** della presente relazione peritale. In seguito, con istanza n. 731 di protocollo del comune di Carlopoli del 26 marzo 2014, lo scrivente c.t.u. chiedeva il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati oggetto della procedura in argomento (cfr. allegati **n. 14** e **n. 19** della presente relazione peritale); inoltre, con istanza protocollata dal comune di Carlopoli in data 26 marzo 2014, numero di protocollo n. 735, il c.t.u. chiedeva il rilascio di copie delle concessioni edilizie **n. 2 del 9 febbraio 1982** e **n. 35 del 13 giugno 1979** (cfr. allegato **n. 15** della presente

relazione peritale). Si precisa che il c.t.u., in data 25 luglio 2013, si era recato presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro, per procedere al deposito di un'istanza (riportata quale allegato n. 11 della presente relazione peritale) preordinata ad accertare l'esistenza e lo stato delle procedure esecutive riconducibili alle seguenti note di trascrizione di pignoramenti:

- 1) trascrizione del **26 luglio 1991, RG 14692 e RP 12188**, a favore di Xaver Fuhrer OHG, avverso Omissis nata a Omissis il Omissis;
- 2) trascrizione del **10 luglio 1992, RG 16676 e RP 14232**, a favore della Banca Popolare di Crotone, avverso Omissis nata a Omissis il Omissis;
- 3) trascrizione del **28 maggio 1993, RG 10164 e RP 8380**, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania, avverso Omissis nata a Omissis il Omissis.

A seguito di detta istanza (in ordine alla quale si pronunciava favorevolmente - cioè autorizzava l'accesso agli atti - la g.e. del Tribunale di Catanzaro, dott.^{ssa} Song Damiani, in data 1 agosto 2013, autorizzazione comunicata per mezzo fax allo scrivente in data 12 agosto 2013), il c.t.u. si era poi recato presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catanzaro in data 18 settembre 2013, al fine di accedere agli (ed estrarre copia degli) atti inerenti alla procedura esecutiva iscritta al n. **183/1991 R.E.** (cfr. allegati n. 21.1, n. 21.2 e n. 21.3), promossa a Xaver Fuhrer OHG avverso Omissis.

2. RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{SSA} ADELE FORESTA IN DATA 8 MAGGIO 2013.

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”

Risposta al quesito n. 1

In ordine ai beni staggiti è presente, in atti, la “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” (a firma del notaio dr Enrico Siracusano da Villafranca Tirrena - ME -, datata 14 febbraio 2011); detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.², può sostituire “l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento” (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.). Pertanto, lo scrivente ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 15

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

posti dal g.e. in data 8 maggio 2013, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 2: “se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12 (rectius: <<da 4 a 15>>)”

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. completa ed idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 15.

Quesito n. 3: “se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadeguata, 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 inadeguata (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 (rectius: <<da 4 a 15>>)”

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 15.

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, relazionando al g.e.”

Risposta al quesito n. 4

Nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, notificato alla signora Omissis, per mezzo raccomandata del giorno 11 ottobre 2010, e trascritto il **12 novembre 2010** al **numero 18207** del **Registro Generale** ed al **numero 11903** del **Registro Particolare**, gli immobili staggiti sono suddivisi in due unità negoziali; in particolare, nella sezione “B” sono indicati i seguenti immobili ubicati nel Comune di Carlopoli (CZ):

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 8, particella 9** di consistenza (catastale) pari ad **are 68.90** (68 are, 90 centiare, ovvero 6.890 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 7, particella 63** di consistenza (catastale) pari ad **are 13.80** (13 are, 80 centiare, ovvero 1.380 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 7, particella 82** di consistenza (catastale) pari ad **are 10.20** (10 are, 20 centiare, ovvero 1.020 metri quadrati);

- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 46** di consistenza (catastale) pari ad **are 0.48** (0 are, 48 centiare, ovvero 48 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 1**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza (catastale) pari a **17 metri quadrati**;
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 2**, categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), consistenza (catastale) **1 vano**;
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 3**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza (catastale) pari a **20 metri quadrati**;
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza (catastale) **7 vani**;
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 613, subalterno 1**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza (catastale) **48 metri quadrati**;

Unità negoziale n. 2

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 137** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.80** (2 are, 80 centiare, 280 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 111** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.50** (2 are, 50 centiare, ovvero 250 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 112** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.10** (2 are, 10 centiare, ovvero 210 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 139** di consistenza (catastale) pari ad **are 12.60** (12 are, 60 centiare, ovvero 1.260 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 140** di consistenza (catastale) pari ad **are 7.00** (7 are, 0 centiare, ovvero 700 metri quadrati);
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 141** di consistenza (catastale) pari ad **are 43.20** (43 are, 20 centiare, ovvero 4.320 metri quadrati);

- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 149** di consistenza (catastale) pari ad **are 12.80** (12 are, 80 centiare, ovvero 1.280 metri quadrati);
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061**.

L'atto di pignoramento succitato risulta trascritto a favore della società "Castello Finance s.r.l.", con sede in Roma, codice fiscale 04555440967, relativamente all'unità negoziale n. 1 e n. 2 rispettivamente per la quota di 1/12 e di 1/1 del diritto di proprietà, e contro la signora Omissis, relativamente all'unità negoziale n. 1 e n. 2 rispettivamente per la quota di 1/12 e di 1/1 del diritto di proprietà. Si mette in evidenza che, in relazione all'unità negoziale n. 1, quantunque risulti pignorata per la quota parte pari a 1/12, secondo la relazione notarile in atti (cfr. allegato n. 8 della presente relazione peritale), gli immobili rientranti nella medesima unità risulterebbero **per la quota pari a 1/18 in testa alla debitrice esecutata**; pertanto, **la stima di detti beni (afferenti all'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del pignoramento) sarà riferita alla quota che risulterebbe di proprietà in capo alla debitrice escussa (un diciottesimo)**.

Dagli accertamenti posti in essere dall'esperto presso il Tribunale di Catanzaro, ufficio esecuzioni immobiliari, è emerso che risulta pendente un procedura esecutiva a carico della Omissis; in particolare, la procedura in argomento è iscritta al n. 183/1991 del R.E. (Tribunale di Catanzaro) ed è stata promossa da XAVER FUHRER OHG in virtù del pignoramento trascritto il **26 luglio 1991**, RG 14692 e RP **12188**; a questa procedura è stata riunita la procedura iscritta al n. 191/1992 R.E. promossa dalla Banca Popolare di Crotone (sempre *avverso* la Omissis) in virtù del pignoramento trascritto il **10 luglio 1992**, RG 16676 e RP **14232**; alla prima procedura citata (cioè alla n. 183/1991) è stata - altresì - riunita la procedura n. 95/1993 R.E., promossa da **B.N.L. Credito Industriale S.p.A. *avverso* IMMOFIN PRIMA s.r.l.** (evidentemente non relativa a beni oggetto della procedura esecutiva - n. 97/2010 R.E. - in argomento); si mette in evidenza, inoltre, che lo scrivente non ha reperito - in cancelleria - notizie in merito alla procedura esecutiva correlata al pignoramento in favore della **Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania** del 14 maggio 1993 (n. 648/A1 di repertorio) trascritto il **28 maggio 1993** al n. 10164 del Registro Generale ed al n. **8380** del Registro Particolare (in effetti, dalla consultazione del fascicolo della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E., non è emerso alcun riferimento al pignoramento della Ca.Ri.Ca.L., ancorché si ritiene di non poter escludere che il fascicolo di intervento Ca.Ri.Ca.L. si trovasse - forse temporaneamente - fuori dal faldone). Nell'ambito della procedura esecutiva n. 183/1991 R.E. (Tribunale di Catanzaro), concernente (fra altri, non inerenti alla procedura - n. 97/2010 R.E. - in esame) i beni individuati al foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli, particella 1061 (*ex* 219), subalterni 4 e 5, nonché i beni

individuati al foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149, è stato nominato quale c.t.u. il geom. Gregorio Rubino da Catanzaro; il predetto consulente ha depositato in data 25 ottobre 2001 in cancelleria la propria relazione peritale, pervenendo alla stima (lire 18.000.000, cfr. “riepilogo valutazioni” della pagina n. 33 della c.t.u. a firma del geom. Rubino, riportata in stralcio nell’allegato n. 21.1) del magazzino sito in Carlopoli ed individuato al foglio di mappa 9 del catasto fabbricati, particella 1061, subalterni 4 e 5 (cfr. pagine n. 31 e n. 32 dello stralcio di c.t.u. riportato quale allegato n. 21.1), mentre – per quanto concerne il fondo “Malluzzi” (foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle 111, 112, 139, 140, 141 e 149, ad esclusione - quindi - della particella 137, pure staggita nell’ambito della procedura esecutiva - n. 97/2010 R.E. - in argomento) il consulente tecnico d’ufficio - geom. Gregorio Rubino - rinviava a separata relazione peritale (che era stata già depositata in cancelleria il 23 marzo 2000, cfr. stralcio riportato quale allegato n. 21.2) inerente ad un progetto di divisione disposto dal g.e. (cfr. pagina n. 30 dello stralcio della c.t.u. Rubino riportato quale allegato n. 21.1 della presente relazione peritale). Ebbene, per quanto concerne il fondo “Malluzzi” (particelle 111, 112, 139, 140, 141 e 149 del foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli), nelle premesse del progetto di divisione a firma del geom. Gregorio Rubino (quale c.t.u. del Tribunale di Catanzaro nell’ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E.), si legge: “*Gli immobili rustici siti in agro di Carlopoli e contraddistinti catastalmente con : [...] b) foglio 15 partic. 111, 112, 139, 140, 141, 149, loc. Malluzzi, della superficie complessiva di Ha 0.80.20 [...] appartengono per ½ alla Omissis per successione di Omissis (denunzia n. 82 vol. 326 – Uff. registro di Catanzaro) e per ½ ai sigg. Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, Omissis, per successione di Omissis.*” (cfr. pagine n. 1 e n. 2 dello stralcio del progetto di divisione a firma del geom. Gregorio Rubino, riportato quale allegato n. 21.2 della presente relazione peritale); **rebus sic stantibus, occorre provvedere in via (assolutamente) preliminare rispetto alla vendita sub-asta di detti beni a dirimere l’evidente contrasto fra quanto “periziato” presso il Tribunale di Catanzaro in ordine al fondo Malluzzi** (ad esclusione, in effetti, della particella 137 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, omessa dal progetto di divisione, ma citata nella c.t.u. inerente alla procedura esecutiva n. 183/1991 R.E. a firma del geom. Gregorio Rubino) **e il contenuto della relazione notarile a firma del notaio Enrico Siracusano da Messina (cfr. allegato n. 8 della presente relazione, punto n. 5, pagina n. 8), secondo la quale i beni costituenti il fondo Malluzzi** (foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle 137, 111, 112, 139, 149, 141 e 149) **risultano di proprietà esclusiva della Omissis**, odierna debitrice escussa. Nel merito della vicenda, si precisa - comunque - che quanto precisato dal notaio dr Enrico Siracusano (in ordine alla piena proprietà del fondo Malluzzi in capo

alla odierna debitrice escussa) è supportato dalla trascrizione dell'atto di divisione per notar Paola Gualtieri del 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 del R.G. ed al n. **6571** del R.P., atto che importa senza dubbio "accettazione di eredità" (da parte dei soggetti che sono intervenuti nel predetto atto) a guisa di sancire l'effetto traslativo in capo alla debitrice escussa. Di contro, l'atto citato dal c.t.u. geom. Gregorio Rubino (successione di Omissis, coniuge di Omissis e genitore di Omissis, Omissis, Omissis e Omissis) non può essere considerato quale "atto di provenienza" dei beni, ancorché detta denuncia di successione sia stata trascritta. Corre l'obbligo, ad ogni buon fine, osservare che la Omissis (cfr. allegato n. 21.3, contenente i verbali di udienza del 24 febbraio 1998 e del 25 settembre 1998 nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E. - Tribunale di Catanzaro -, verbali allegati al progetto di divisione a firma del geom. Rubino depositato il 23 marzo 2000 in cancelleria) non aveva espressamente accettato la divisione del fondo Malluzzi siccome predisposta dal geom. Rubino (quanto meno da quanto si evince dai due verbali di udienza del 24 febbraio 1998 e del 25 settembre 1998), **anche se su detta circostanza sarebbe opportuno procedere ad ulteriori accertamenti al fine di fare chiarezza sulla vicenda.** Per quanto concerne il magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlipoli, foglio di mappa 9, particella 1061 (già particella 219), subalterni 4 e 5, corre l'obbligo precisare che la stima del geom. Gregorio Rubino (c.t.u. nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 del R.E. presso il Tribunale di Catanzaro) è riferita ad un magazzino di 36 metri quadrati di superficie utile (cfr. pagine n. 32 e n. 33 della c.t.u. Rubino, riportata in stralcio quale allegato n. 21.1), corrispondente con la superficie catastale (cfr. visure riportate quali allegati n. 2.16 e n. 2.17: consistenza del subalterno 4, pari a 21 mq; consistenza del subalterno 5, pari a 15 mq), laddove il magazzino comprende (in quanto ambiente strettamente connesso alla antistante superficie utile di 36 mq) un "retrobottega" di 20,72 metri quadrati di superficie utile (cfr. pianta dell'unità immobiliare "U1" con superfici nette, riportata nell'allegato n. 5.2) e 26,59 metri quadrati di superficie lorda ai fini della determinazione della superficie commerciale equivalente (cfr., altresì, tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale). In definitiva, avendo lo scrivente considerato il succitato "retrobottega" (che non risulta censito in catasto) quale locale accessorio, ha proceduto al calcolo della superficie commerciale equivalente applicando una riduzione pari al 50% rispetto alla superficie lorda del predetto vano aggiunto; il risultato ottenuto è di **57,63** metri quadrati di superficie commerciale equivalente ai fini della stima del bene immobile (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale). Ovviamente, occorrerà procedere ad effettuare variazioni catastali (ampliamento - in riferimento al vano retrobottega non censito - e successiva fusione tra detto ampliamento ed i subalterni 4 e 5). *Rebus sic stantibus*, anche in ordine all'unità "U1" (che costituisce il **lotto n. 1** della

presente relazione peritale), individuata in catasto fabbricati del comune di Carlopoli al foglio di mappa 9, particella 1061, subalterni 4 e 5 e comprensiva del vano “retrobottega” non censito, sarebbe opportuno che si dirimessero, prima che si proceda alla vendita *sub-asta* (presso il Tribunale di Lamezia Terme o presso il Tribunale di Catanzaro), le discrasie³ fra le conclusioni della presente relazione peritale e quelle della c.t.u. a firma del geom. Gregorio Rubino, nominato nell’ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 del R.E. del Tribunale di Catanzaro.

4.1 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Dal punto di vista catastale, i beni oggetto di accertamento peritale, sulla scorta delle visure storiche per immobile effettuate dallo scrivente, sono individuati dalle particelle aventi le seguenti peculiarità:

• Immobili identificati in Catasto Terreni del comune di Carlopoli

- **foglio 7, particella 63**, qualità seminativo di classe 3, superficie (catastale) **are 13.80** (13 are, 80 centiare, ovvero 1.380 metri quadrati), reddito dominicale Euro 3,92, reddito agrario Euro 1,07 (dati derivanti dall’impianto meccanografico del 9 luglio 1985), in testa ai signori: **1) Omissis (fu Omissis)** a titolo di usufruttuaria parziale; **2) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **3) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **4) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **5) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **6) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **7) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **8) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **9) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, a titolo di comproprietaria; **10) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **11) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, a titolo di comproprietario; **12) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, a titolo di comproprietario; **13) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **14) Omissis (fu Omissis)** a titolo di usufruttuaria parziale; **15) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, a titolo di usufruttuaria parziale (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato **n. 2.1** della presente relazione peritale); la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 59 e 62 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato **n. 3.1** della presente relazione peritale);
- **foglio 7, particella 82**, qualità seminativo di classe 3, superficie (catastale) **are 10.20** (10 are, 20 centiare, ovvero 1.020 metri quadrati), reddito dominicale Euro 2,90, reddito agrario Euro 0,79

³ In relazione, soprattutto, all’estensione del pignoramento alle pertinenze (cfr. articolo 2912 c.c.), cui è riconducibile - a parere di chi scrive, salvo diverse determinazioni nel merito da parte del g.e. - il “retrobottega”, inglobato dallo scrivente nella stima del **lotto n. 1 (subalterni 4 e 5 della particella 1061 del foglio di mappa 9)** del catasto fabbricati del comune di Carlopoli (cfr., più avanti, la descrizione dell’unità “U1”).

(dati derivanti dall'impianto meccanografico del 9 luglio 1985), in testa ai signori: **1) Omissis (fu Omissis)** a titolo di usufruttuaria parziale; **2) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **3) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietari; **4) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **5) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **6) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **7) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **8) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **9) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietaria; **10) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietario; **11) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietario; **12) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietario; **13) Omissis (fu Omissis)** a titolo di comproprietaria; **14) Omissis (fu Omissis)** a titolo di usufruttuaria parziale; **15) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, a titolo di usufruttuaria parziale (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.2 della presente relazione peritale); la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 62 del foglio di mappa 7 del comune di Carlopoli, con il fosso Pignataro e con le particelle 81 e 80 del foglio di mappa 7 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.2 della presente relazione peritale);

- **foglio 8, particella 9**, qualità seminativo di classe 2, superficie (catastale) **are 68.90** (68 are, 90 centiare, ovvero 6.890 metri quadrati), reddito dominicale Euro 26,69, reddito agrario Euro 7,12 (dati derivanti dalla denuncia di successione del 26 novembre 2000 n. 164824 .1/2001 in atti dal 26 giugno 2001, protocollo n. 207115) in testa ai signori: **1) Omissis** proprietario per la quota di 5/240 (cinque duecentoquarantesimi); **2) Omissis** proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi), ciascuno per i propri diritti in regime di separazione dei beni; **4) Omissis (fu Omissis)** proprietaria per la quota di 23/480 (ventitre quattrocentottantesimi); **5) Omissis** proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **6) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi), ciascuno per i propri diritti; **7) Omissis (fu Omissis)** proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **8) Omissis (fu Omissis)** proprietario per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **9) Omissis** proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **10) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi), ciascuno per i propri diritti; **11) Omissis (fu Omissis)** proprietario per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **12) Omissis (fu Omissis)** proprietario per la

quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **13) Omissis** (fu Omissis) proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **14) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **15) Omissis** proprietario per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **16) Omissis** proprietario per la quota di 2/240 (due duecentoquarantesimi); **17) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi), ciascuno per i propri diritti; **18) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 2/480 (due quattrocentottantesimi); **19) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietario; **20) Omissis** (fu Omissis) usufruttuaria parziale per la quota di 1/3 (un terzo); **21) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, usufruttuaria parziale per la quota di 1/3 (un terzo); si mette in evidenza che nella sezione “Riserve” della presente visura storica per immobile è riportato quanto segue: “*Atti di passaggio intermedi non esistenti*” (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.3 della presente relazione peritale); la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con il comune di Panettieri (provincia di Cosenza) e con la strada Panettieri-Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.3 della presente relazione peritale);

- **foglio 9, particella 46**, qualità seminativo di classe 2, superficie (catastale) **are 0.48** (0 are, 48 centiare, ovvero 48 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,05 (dati derivanti dall’impianto meccanografico del 9 luglio 1985), in testa ai signori: **1) Omissis** (fu Omissis) a titolo di usufruttuaria parziale; **2) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **3) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietaria; **4) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietaria; **5) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **6) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **7) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **8) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **9) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietaria; **10) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietario; **11) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietario; **12) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, a titolo di comproprietario; **13) Omissis** (fu Omissis) a titolo di comproprietaria; **14) Omissis** (fu Omissis) a titolo di usufruttuaria parziale; **15) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, a titolo di usufruttuaria parziale (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.4 della presente relazione peritale); la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con corte della particella 1020 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli, con strada comunale e con le particelle 47 e 551 del foglio

di mappa 9 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.4 della presente relazione peritale);

- **foglio 15, particella 111**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (castale) **are 2.50** (2 are, 50 centiare, 250 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,26, reddito agrario Euro 0,15 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **5) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.5 della presente relazione peritale; la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36 e con la particella 110 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.5 della presente relazione peritale);
- **foglio 15, particella 112**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (catastale) **are 2.10** (2 are, 10 centiare, ovvero 210 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,22, reddito agrario Euro 0,13 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **5) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.6 della presente relazione peritale. La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36 e con la particella 108 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.6 della presente relazione peritale);
- **foglio 15, particella 137**, qualità bosco ceduo di classe 1, superficie (catastale) **are 2.80** (2 are, 80 centiare, ovvero 280 metri quadrati),

reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,09 (dati derivanti da impianto meccanografico del 9 luglio 1985), in testa al signor Omissis (di Omissis) proprietario per la quota di 1000/1000 (cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.7 della presente relazione peritale). La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36 e con le particelle 136, 143 e 134 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.7 della presente relazione peritale);

- **foglio 15, particella 139**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (catastale) **are 12.60** (12 are, 60 centiare, ovvero 1.260 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,30, reddito agrario Euro 0,78 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **5) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.8 della presente relazione peritale. La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36 e con la particella 105 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.8 della presente relazione peritale);
- **foglio 15, particella 140**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (catastale) **are 7.00** (7 are, zero centiare, ovvero 700 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,72, reddito agrario Euro 0,43 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **5) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.9 della presente

relazione peritale. La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 107, del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli, e con la strada provinciale SP36 (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.9 della presente relazione peritale);

- **foglio 15, particella 141**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (catastale) **are 43.20** (43 are, 20 centiare, ovvero 4.320 metri quadrati), reddito dominicale Euro 4,46, reddito agrario Euro 2,68 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**; **5) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.10 della presente relazione peritale. La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36, con strada comunale, con la particella 151 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, ancora con la strada provinciale SP36 e con la particella 107 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.10 della presente relazione peritale);
- **foglio 15, particella 149**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie (catastale) **are 12.80** (12 are, 80 centiare, ovvero 1.280 metri quadrati), reddito dominicale Euro 1,32, reddito agrario Euro 0,79 (dati derivanti dalla denuncia di successione per causa di morte del 14 settembre 1985, n. 956.903/1986, in atti dal 21 gennaio 1995), in testa ai seguenti signori: **1) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **2) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **3) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **4) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti; **5) Omissis**, nato a **Omissis** il **Omissis**, proprietario per la quota di 1/5 (un quinto), ciascuno per i propri diritti, cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.11 della presente relazione peritale. La particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36, con le particelle 51 e 150 del foglio di mappa 15 del comune di

Carlopoli, ancora con la strada provinciale SP36 e con la particella 135 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli (cfr. estratto di mappa riportato quale allegato n. 3.11 della presente relazione peritale);

• **Immobili identificati in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli:**

- **foglio 9, particella 613, subalterno 1**, categoria C/2 (magazzini e depositi) di classe 2, consistenza 48 metri quadrati, rendita Euro 47,10 (dati derivanti dalla variazione del giorno 10 giugno 2008, n. 15751.1/2008, in atti dal giorno 10 giugno 2008, protocollo n. CZ0146409, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via “Vittorio Emanuele III”, n. 129 e n. 131, piano terra, in terra ai seguenti signori: **1) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **2) Omissis**, nato a Omissis il Omissis, proprietario per la quota di 15/36 (quindici trentaseiesimi) a titolo di bene personale; **3) Omissis**, proprietaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **4) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **5) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **6) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **7) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **8) Omissis**, usufruttaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.12 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 218, subalterno 1, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;
- **foglio 9, particella 1061, subalterno 1**, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 2, consistenza 17 metri quadrati, rendita Euro 144,87 (dati derivanti dalla variazione del giorno 11 giugno 2008, n. 16020.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n. CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via “Vittorio Emanuele III”, n. 133, piano terra, in testa ai signori: **1) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **2) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota parte di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota parte di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **4) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota parte di 9/36 (nove trentaseiesimi); **5) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **6) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **7) Omissis**, proprietaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **8) Omissis**,

proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **9) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **10) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **11) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **12) Omissis**, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.13 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 1, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;

- **foglio 9, particella 1061, subalterno 2**, categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) di classe 2, consistenza 1 vano, rendita Euro 29,44 (dati derivanti dalla variazione, del giorno 11 giugno 2008, n. 16021.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n. CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via "Vittorio Emanuele III, n. 135, piano terra, in testa ai signori: **1) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **2) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **4) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 9/36 (nove trentaseiesimi); **5) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **6) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **7) Omissis**, proprietaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **8) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **9) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **10) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **11) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **12) Omissis**, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.14 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 2, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;
- **foglio 9, particella 1061, subalterno 3**, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 2, consistenza 20 metri quadrati, rendita Euro 170,43 (dati derivanti dalla variazione, del giorno 11 giugno 2008, n. 16022.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n.

CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via "Vittorio Emanuele III, n. 141, piano terra, in testa ai signori: **1) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **2) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **4) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 9/36 (nove trentaseiesimi); **5) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **6) Omissis**, nata a Omissis il Omissis, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **7) Omissis**, proprietaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **8) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **9) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **10) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **11) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **12) Omissis**, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.15 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 3, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;

- **foglio 9, particella 1061, subalterno 4**, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 2, consistenza 21 metri quadrati, rendita Euro 178,95 (dati derivanti dalla variazione, del giorno 11 giugno 2008, n. 16023.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n. CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via "Vittorio Emanuele III, n. 143 (si mette in evidenza che dalla visura in esame, la particella 1061, subalterno 4, risulta identificata anche dal numero civico 14), piano terra, in testa ai signori: **1) Omissis**, fu Omissis, proprietario per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **2) Omissis**, fu Omissis, proprietario per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis**, fu Omissis vedova Omissis, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.16 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 4, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;
- **foglio 9, particella 1061, subalterno 5**, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 2, consistenza 15 metri quadrati, rendita Euro

127,82 (dati derivanti dalla variazione, del giorno 11 giugno 2008, n. 16024.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n. CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via "Vittorio Emanuele III, n. 145, piano terra, in testa ai signori: **1) Omissis, fu Omissis**, proprietario per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **2) Omissis, fu Omissis**, proprietario per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis, fu Omissis vedova Omissis**, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.17 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 5, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano;

- **foglio 9, particella 1061, subalterno 6**, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 300,06 (dati derivanti dalla variazione, del giorno 11 giugno 2008, n. 16025.1/2008, in atti dal giorno 11 giugno 2008, protocollo n. CZ0148033, per bonifica identificativo catastale), indirizzo Via "Garibaldi", n. 10A, piano primo, in testa ai signori: **1) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **2) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **3) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **4) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 9/36 (nove trentaseiesimi); **5) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 1/36 (un trentaseiesimo) a titolo di bene personale; **6) Omissis**, nata a **Omissis** il **Omissis**, proprietaria per la quota di 3/36 (tre trentaseiesimi); **7) Omissis**, proprietaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **8) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **9) Omissis**, proprietario per la quota di 6/36 (sei trentaseiesimi); **10) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **11) Omissis**, proprietario per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi); **12) Omissis**, usufruttuaria per la quota di 2/36 (due trentaseiesimi), cfr. visura storica per immobile riportata quale allegato n. 2.18 della presente relazione peritale; si mette in evidenza che dalla visura della particella in esame, in particolare dalla sezione annotazioni, risulta che la medesima è stata costituita dalla soppressione della particella 219, subalterno 6, del foglio di mappa 9, per allineamento mappe ovvero allineamento degli identificativi tra catasto terreno e catasto urbano.

Si procede di seguito alla descrizione degli immobili, in particolare fabbricati, oggetto di accertamento peritale. I manufatti staggiati con l'atto di pignoramento trascritto il 12 novembre 2010 (che ha dato origine alla procedura esecutiva che ci occupa) sono costituiti di:

1. un'unità (indicata mediante l'acronimo "U1" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) costituita di un magazzino, ad un solo piano fuori terra, facente parte di un fabbricato individuato dalla **particella 1061, foglio di mappa 9**, del comune di Carlopoli, antistante alla piazza "Brutto" del comune di Carlopoli. Si mette in evidenza che l'unità in esame, allo stato attuale, rappresenta la fusione (non dal punto di vista catastale) degli immobili identificati dai **subalterni 4 e 5, del foglio di mappa 9** del catasto fabbricati del comune di Carlopoli; a tal proposito, si precisa che i due subalterni succitati, da quanto si desume dalle visure storiche per immobile nonché dalle relative planimetri catastali reperite dallo scrivente c.t.u., identificano attualmente, dal punto di vista catastale, due distinte unità immobiliari. Ad ogni modo, l'immobile in esame, di superficie lorda⁴ complessiva pari a 70,72 metri quadrati, è composto di:

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), che rappresenta l'unione degli immobili identificati dalle succitate particelle, di superficie netta⁵ pari a 35,68 metri quadrati, caratterizzato da un'altezza interna (valutata dalla pavimentazione all'intradosso del solaio sovrastante) pari a 3,40 metri. A tale vano si accede mediante due ingressi, disposti sul prospetto Est del fabbricato di cui l'unità fa parte, entrambi caratterizzati da una serranda avvolgibile in acciaio di cui una del tipo a maglia, rispettivamente di ampiezza pari a 1,99 metri e 1,20 metri (cfr. fotografia n. 1 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale). L'ambiente in esame è caratterizzato da: pavimentazione vetusta; assenza di impianto di riscaldamento; pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore bianco. A tal proposito, si mette in evidenza che le pareti presentano evidenti macchie ed aloni di umidità, concentrate in corrispondenza della pavimentazione, determinate – verosimilmente – da infiltrazioni di acqua provenienti dalla fondazione dell'immobile di cui l'unità costituisce parte integrante. Si precisa che il vano in esame risulta in uno stato rispecchiante un non utilizzo da diverso tempo (cfr. fotografia n. 2 del reperto

⁴ Con il termine di superficie lorda di un piano si intende, dal punto di vista geometrico, l'area delimitata dal perimetro esterno di quel piano.

⁵ Con il termine di superficie netta si intende la superficie del vano esclusa la superficie del vano esclusa l'area occupata dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali e dai vani porta

fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 20,72 metri quadrati. Tale vano, di altezza interna pari a 3,15 metri è caratterizzato da pavimentazione in massetto di cemento; un vano finestra privo di infisso disposto sul lato Nord del fabbricato di cui l'unità in esame fa parte; pareti rivestite con intonaco civile, fatta eccezione per il soffitto che si presenta allo stato rustico (che, allo stato attuale, si presenta deteriorato). Si mette in evidenza che l'ambiente in esame presenta evidenti manifestazioni del fenomeno dell'umidità che ha determinato - inevitabilmente - il distacco, in zone localizzate, dell'intonaco di rivestimento delle pareti. L'ambiente "a2" è separato dall'ambiente "a1" da una porta in legno di ampiezza pari a 0,96 metri; si precisa che i due succitati vani sono caratterizzati da un dislivello pari a 0,28 metri ovvero non sono posti alla medesima quota; tale dislivello è superato da un gradino posto in corrispondenza della porta di separazione degli ambienti succitati. Ad ogni modo, si precisa che l'ambiente in esame risulta in uno stato rispecchiante un non utilizzo da diverso tempo (cfr. fotografia n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale).

Per quanto concerne l'ambiente "a2", corre l'obbligo mettere in evidenza che il vano in esame rappresenta un ampliamento dell'unità "U1" non censito al Catasto Fabbricati e pertanto non espressamente indicato nell'atto di pignoramento notificato alla Omissis in data 11 ottobre 2010; ad ogni modo, in virtù di quanto disposto dall'articolo 2912⁶ c.c., essendo il vano (trattasi in effetti di un "retrobottega" esistente evidentemente da molti anni) riconducibile - a parere di chi scrive - a pertinenza dell'immobile pignorato, il pignoramento si estende anche al predetto vano; ad ogni buon fine, comunque, si mette in evidenza che il pignoramento in argomento trascritto il **12 novembre 2010** indica nell'elenco degli immobili pignorati l'intera particella 1061 (cfr. sezione B "Immobili" della nota di trascrizione del **12 novembre 2010**, n. 18207 R.G. e n. **11903** R.P, unità negoziale n. 2, immobile n. 8, riportata quale allegato n. 6.11 della presente relazione peritale) e, pertanto, risultano (conseguentemente) pignorati i subalterni 4 e 5 della particella 1061 (inoltre, per il succitato principio sancito dall'articolo **2912 c.c.**, il pignoramento deve intendersi esteso al vano "retrobottega" indicato con l'acronimo "a2"). Ad ogni modo, si ribadisce che l'unità descritta rappresenta la fusione (ancorché non ancora dal punto di vista catastale) degli immobili identificati

⁶ Si riporta l'articolo 2912 del codice civile: "Il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata."

dai succitati **subalterni 4 e 5** della **particella 1061** del **foglio di mappa 9** del catasto fabbricati del comune di Carlopoli; a tal proposito, si mette in evidenza che di quanto sopra esposto (cioè della fusione avvenuta, di fatto, dei due **subalterni 4 e 5** nonché del vano “retrobottega” indicato quale ambiente “**a2**” nelle piante riportate negli allegati **n. 5.1**, **n. 5.2** e **n. 5.3**) non vi è alcun riscontro nelle planimetrie catastali reperite dallo scrivente c.t.u. (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegati **n. 4.5** e **n. 4.6**); tale circostanza dimostra che allo stato attuale non è stato effettuato l’aggiornamento inerente alla variazione dello stato dei due suddetti immobili, che (si ribadisce) in passato si presentavano come due unità distinte siccome risulta dalle relative planimetrie catastali (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegati **n. 4.5** e **n. 4.6** della presente relazione peritale).

2. un’unità (indicata mediante l’acronimo “**U2**” negli elaborati grafici riportati negli allegati **n. 5.1**, **n. 5.2** e **n. 5.3** della presente relazione peritale) costituita di un magazzino, facente parte di un fabbricato individuato dalla **particella 1061**, foglio di mappa 9, del comune di Carlopoli, ad un solo piano fuori terra, antistante alla piazza “Brutto” del comune di Carlopoli. L’unità “**U2**” risulta adiacente alla sopra descritta unità “**U1**”. Si mette in evidenza che l’immobile in esame, allo stato attuale, rappresenta la fusione (non dal punto di vista catastale) degli immobili identificati dalla **particella 1061**, **subalterno 3** e porzione della **particella 1061**, **subalterno 6**, del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli; a tal proposito, si precisa che le due particelle succitate, da quanto si desume dalle visure storiche per immobile nonché dalle relative planimetrie catastali che lo scrivente c.t.u. ha provveduto a reperire, identificano attualmente, dal punto di vista catastale, due distinte unità immobiliari; di conseguenza, sulla scorta di quanto esposto, risulta che non sia stato effettuato l’aggiornamento inerente la variazione dello stato dei due immobili succitati (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegato **n. 4.4** e **n. 4.7** della presente relazione peritale). Ad ogni modo, l’unità “**U2**”, di superficie lorda pari a 65,15 metri quadrati, è costituita di:

- un ambiente (indicato mediante l’acronimo “**a1**” nell’elaborato grafico riportato nell’allegato **n. 5.2** della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 10,51 metri quadrati, al quale si accede dall’esterno mediante un’apertura di ampiezza pari a 1,30 metri, disposta sul lato Est del fabbricato del quale l’unità in esame costituisce parte integrante, caratterizzata da una serranda avvolgibile in acciaio. Tale ambiente è caratterizzato da: pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore bianco, le quali presentano evidenti macchie di umidità che hanno determinato lo sfarinamento della pittura; pavimentazione in segato di marmo (cfr. fotografia n. 4 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 2,45 metri quadrati; l'arredamento, costituito di sanitari in ceramica, è caratterizzato da un lavabo ed un vaso igienico. Si mette in evidenza che le pareti del vano in esame, rivestite con intonaco civile e decorate con vernice di colore bianco, presentano vistose macchie di umidità che determinano lo sfarinamento della pittura. Si precisa che il bagno "wc" non presenta alcuna apertura che ne garantisca l'illuminazione e l'aerazione naturale (cfr. fotografia n. 5 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 17,20 metri quadrati, al quale si accede anche dall'esterno mediante un'apertura, di ampiezza pari a 2,10 metri, caratterizzata da una serranda avvolgibile in acciaio. Tale ambiente è caratterizzato da: pareti rivestite da intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore bianco, le quali presentano evidenti macchie di umidità che hanno determinato lo sfarinamento della pittura; pavimentazione in segato di marmo. In tale vano sono disposti materiali generici (cfr. fotografia n. 6 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a3" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 19,28 metri quadrati, al quale si accede anche dall'esterno mediante un'apertura, di ampiezza pari a 2,12 metri, caratterizzata da una serranda avvolgibile in acciaio. Tale ambiente è caratterizzato da: pareti rivestite da intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore bianco, le quali presentano evidenti macchie di umidità che hanno determinato lo sfarinamento della pittura; pavimentazione in segato di marmo. In tale vano sono disposti materiali generici (cfr. fotografia n. 7 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);

In generale, gli ambienti succitati sono collegati internamente da aperture prive di infissi interni. Si mette in evidenza che, da quanto risulta dalle planimetrie catastali che lo scrivente c.t.u. ha provveduto a reperire, i succitati ambienti "a1" ed "a2" costituiscono parte dell'immobile individuato dalla **particella 1061, subalterno 6**; inoltre, si precisa che l'ambiente "a3" è individuato dalla **particella 1061, subalterno 3**;

3. un'unità (indicata mediante l'acronimo "U3" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) costituente una porzione dell'interno fabbricato individuato dalla **particella 1061** del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli; in particolare, l'immobile in esame è posto sul lato Sud-Est del fabbricato succitato.

L'unità "U3", di superficie lorda complessiva pari a 149,82 metri quadrati, presenta due piani fuori terra oltre un piano mansardato. Si mette in evidenza che l'unità in esame, allo stato attuale, rappresenta la fusione (non dal punto di vista catastale) degli immobili identificati dalla **particella 1061, subalterno 1 e 2** e porzione della **particella 1061, subalterno 6**, del **foglio di mappa 9** del comune di Carlopoli; a tal proposito, si precisa che le particelle succitate, da quanto si desume dalle visure storiche per immobile nonché dalle relative planimetrie catastali che lo scrivente c.t.u. ha provveduto a reperire, identificano attualmente, dal punto di vista catastale, distinte unità immobiliari; di conseguenza, sulla scorta di quanto esposto, risulta che non sia stato effettuato l'aggiornamento inerente alla variazione dello stato dei due immobili succitati (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegati n. 4.2, n. 4.3 e n. 4.7 della presente relazione peritale). Ad ogni modo, per quanto concerne il piano terra dell'unità "U3" (indicato con l'acronimo "U3T" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), sono presenti i seguenti ambienti:

- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 18,04 metri quadrati, utilizzato come soggiorno; a tale vano si accede dall'ingresso principale dell'unità in esame, posto sul lato Est del fabbricato di cui l'unità costituisce parte integrante, caratterizzato da doppi infissi, in particolare una porta in alluminio esterna ed una porta in legno e vetro interna, di ampiezza rispettivamente pari a 1,19 metri e 1,28 metri (cfr. fotografie n. 8 e n. 9 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo "dt" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 5,83 metri quadrati, di separazione dei vani posti al piano terra; tale ambiente è caratterizzato da una parete rivestita di piastrelle in gres porcellanato a tutta altezza (cfr. fotografia n. 10 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 11,93 metri quadrati, utilizzato come cucina. Tale ambiente è caratterizzato dalla presenza di un caminetto per il riscaldamento a legna; parete rivestita con piastrelle per un'altezza pari a 2,38 metri; aerazione ed illuminazione garantita da un'apertura, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,11 metri, 1,36 metri e parapetto pari a 0,94 metri, caratterizzata da doppi infissi, in particolare in alluminio per quanto riguarda quello esterno, ed in legno e vetro relativamente all'infisso interno (cfr.

fotografia n. 11 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);

Il piano in esame è caratterizzato, in generale, da pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura e da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro. Si mette in evidenza che, sulla scorta di quanto sopra esposto, il piano in esame rappresenta la fusione (non riscontrata dal punto di vista catastale) degli immobili identificati rispettivamente dal **subalterni 1 e 2** della **particella 1061**. Al piano superiore (indicato mediante l'acronimo "U3-1" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) si accede mediante una struttura di collegamento verticale, in particolare una scala, caratterizzata da una ringhiera in ferro e gradini la cui pavimentazione è costituita di piastrelle in monocottura (cfr. fotografia n. 12 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale). Si mette in evidenza che in corrispondenza del pianerottolo di riposo tra il piano terra "U3T" ed il primo piano "U3-1" è presente un ingresso secondario dell'unità in esame posto sul lato Sud del fabbricato di cui la medesima unità costituisce parte integrante. Tale ingresso è caratterizzato da un portone in legno (cfr. fotografia n. 13 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

Il piano in esame è costituito dei seguenti vani:

- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "s11" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 12,27 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da: pavimentazione antica; apertura, dotata di doppi infissi, in particolare in alluminio ed in legno e vetro rispettivamente per l'infisso esterno ed interno, di ampiezza pari a 1,11 metri ed altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,36 metri e 0,96 metri; tale apertura garantisce l'illuminazione e l'aerazione in modo naturale; pareti tappezzate con carta da parati (cfr. fotografia n. 14 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "s12" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 12,92 metri quadrati. Tale ambiente è caratterizzato da: pavimentazione antica; apertura, dotata di doppi infissi, in particolare in alluminio ed in legno e vetro rispettivamente per l'infisso esterno ed interno, di ampiezza pari a 1,11 metri ed altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,36 metri e 0,96 metri; tale apertura garantisce l'illuminazione e l'aerazione in modo naturale; pareti rivestite da intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro (cfr. fotografia n. 15 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);

- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 4,05 metri quadrati; l'arredamento, costituito di sanitari in ceramica, è caratterizzato da un lavabo ed un *box* doccia; nel bagno in esame è presente un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. La pavimentazione è costituita di piastrelle in gres porcellanato; l'aerazione ed l'illuminazione è garantita da un'apertura di ampiezza pari a 0,61 metri; si mette in evidenza che le pareti sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato;
- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo "d1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di separazione dei succitati ambienti, di superficie netta pari a 8,12 metri quadrati.

In generale, le porte interne di separazione dei vani del piano in esame sono del tipo legno tamburato. Si mette in evidenza che, sulla scorta di quanto sopra esposto, il piano in esame rappresenta una porzione dell'immobile individuato dalla **particella 1061, subalterno 6**. A tal proposito, si ribadisce che di tale circostanza non vi è alcun riscontro dal punto di vista catastale. Al piano superiore (indicato mediante l'acronimo "U3-2" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) si accede mediante il proseguimento della succitata struttura di collegamento verticale. Si mette in evidenza che anche il piano "U3-2", del tipo mansardato, costituisce una porzione dell'immobile identificato dalla succitata **particella 1061, subalterno 6**; inoltre, occorre precisare che in passato il piano in esame si presentava – verosimilmente – come un sottotetto non abitabile siccome risultante dalla planimetria catastale della **particella 1061, subalterno 6**. Il piano "U3-2" è costituito dei seguenti ambienti:

- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "sl3" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 12,27 metri quadrati; tale vano è caratterizzato da: pavimentazione costituita di piastrelle in monocottura.; pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; porta di ingresso in legno tamburato; illuminazione ed areazione garantita da un lucernario; altezza interna variabile e caratterizzata da un valore massimo di 2,16 metri ed un valore minimo pari ad 1,29 metri (cfr. fotografia n. 16 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "sl4" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 12,08 metri quadrati; tale vano è caratterizzato da: pavimentazione costituita di piastrelle in monocottura.; pareti rivestite con intonaco civile e

tinteggiate con vernice di colore chiaro; porta di ingresso in legno tamburato; illuminazione ed areazione garantita da un lucernario; altezza interna variabile (cfr. fotografia n. 17 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);

- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 4,33 metri quadrati; l'arredamento, costituito di sanitari in ceramica, è caratterizzato da un lavabo, un vaso igienico, un *bidet* ed una vasca da bagno. Si mette in evidenza che le pareti del vano sono rivestite da piastrelle in *gres* porcellanato; la pavimentazione è costituita di piastrelle in *gres* porcellanato; l'aerazione ed l'illuminazione è garantita da un lucernario; l'altezza interna è variabile ed è caratterizzata da un valore massimo pari a 2,08 metri ed una valore minimo pari a 1,25 metri (cfr. fotografia n. 18 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

4. un'unità (indicata mediante l'acronimo "U4" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) costituente una porzione dell'interno fabbricato individuato dalla **particella 1061** del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli. L'unità "U4", di superficie lorda complessiva pari a 128,11 metri quadrati, è ubicata al primo piano fuori terra del fabbricato di cui le succitate unità costituiscono parte integrante. Si mette in evidenza che l'unità in esame costituisce parte dell'unità immobiliare, siccome risultante dalla planimetria catastale che lo scrivente ha provveduto a reperire, individuata dalla **particella 1061, subalterno 6**, del **foglio di mappa 9** del comune di Carlopoli; a tal proposito, si ribadisce che l'unità immobiliare individuata dalla **particella 1061, subalterno 6**, allo stato attuale, è costituita altresì da porzioni dell'unità "U2" e dell'unità "U3"; si mette in evidenza che, in merito a quanto sopra esposto, non vi è alcun riscontro dal punto di vista catastale, in quanto non è stato effettuato l'aggiornamento inerente alla variazione dello stato del succitato immobile (cfr. planimetria catastale riportata quale allegato n. 4.7 della presente relazione peritale). Ad ogni modo, l'unità in esame, che presenta l'ingresso principale posto sul lato Ovest (cfr. fotografia n. 19 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale) del fabbricato di cui costituisce parte integrante (individuato dalla **particella 1061**, foglio 9, del comune di Carlopoli) presenta i seguenti ambienti:

- un cucina (indicata mediante l'acronimo "c" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 9,64 metri quadrati; tale vano è caratterizzato da pareti rivestite parzialmente da piastrelle in ceramica; pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; pavimentazione in piastrelle monocottura; aerazione ed illuminazione garantita da un'apertura, di ampiezza, altezza e

parapetto rispettivamente pari a 1,05 metri, 1,50 metri e 0,90 metri, caratterizzata da un infisso in legno e tapparella avvolgibile in pvc; tale vano è caratterizzato dalla presenza di un caminetto per il riscaldamento a legna;

- una sala da pranzo (indicata mediante l'acronimo "sp1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), adiacente la cucina "c", di superficie netta pari a 11,49 metri quadrati; tale vano, al quale si accede dalla cucina "c" mediante un'apertura ad arco priva di porta, è caratterizzato da pavimentazione in monocottura; pareti rivestite da intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; illuminazione ed aerazione garantite da un'apertura, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,32 metri, 1,50 metri e 0,90 metri, dotata di un infisso in legno ed una tapparella avvolgibile in pvc;
- una sala da pranzo (indicata mediante l'acronimo "sp2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 12,99 metri quadrati; tale vano è caratterizzato da pavimentazione in monocottura e pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; dall'ambiente in esame si accede al balcone (indicato mediante l'acronimo "bsp2" nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), che si affaccia sulla piazza "Brutto", di superficie netta pari a 3,14 metri quadrati; tale balcone è caratterizzato da pavimentazione per esterni, soglia in marmo e ringhiera in ferro (cfr. fotografia n. 20 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "sl1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 15,86 metri quadrati; tale vano è caratterizzato da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; pavimentazione in piastrelle monocottura; aerazione ed illuminazione garantita da un'apertura, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,32 metri, 1,50 metri e 0,90 metri, caratterizzata da un infisso in legno e tapparella avvolgibile in pvc (cfr. fotografia n. 21 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un disimpegno (indicato mediante l'acronimo "d" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di separazione dei diversi ambienti costituenti l'unità in esame, di superficie netta pari a 8,78 metri quadrati (cfr. fotografia n. 22 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

In generale, le porte interne dell'unità in esame sono del tipo in legno; inoltre, mediante una botola posta sul soffitto del disimpegno "d" si accede al piano sottotetto che non risulta abitabile. Si mette in evidenza che,

sebbene non risultante dalla planimetria catastale dell'intera **particella 1061, subalterno 6** (cfr. planimetria catastale riportata quale allegato n. 4.7 della presente relazione peritale), l'unità in esame presenta un ampliamento (composto di tre vani) costituito dei seguenti ambienti:

- una stanza (indicata mediante l'acronimo "s1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 7,69 metri quadrati; tale vano, all'interno della quale sono presenti due reti per materasso, è caratterizzato da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; pavimentazione costituita di piastrelle in monocottura; aerazione ed illuminazione garantita da due aperture analoghe, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 0,74 metri, 1,40 metri e 0,92 metri, caratterizzate da infissi in legno e tapparelle avvolgibili in pvc; le due succitate finestre sono caratterizzate altresì da grate in ferro esterne (cfr. fotografia n. 24 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 6,18 metri quadrati; l'arredamento, caratterizzato da sanitari in ceramica, è costituito di un vaso igienico, una vasca da bagno, un *bidet* ed un lavabo; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante un boiler elettrico; l'aerazione ed l'illuminazione è garantita da un'apertura, di ampiezza, altezza e parapetto rispettivamente pari a 1,05 metri, 1,15 metri e 1,24 metri, caratterizzata da infissi in legno e tapparella avvolgibile in pvc e grata in ferro esterna; si mette in evidenza che le pareti sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato (cfr. fotografia n. 25 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- una stanza da letto (indicata mediante l'acronimo "sl2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), posta ad una quota superiore rispetto ai due succitati vani, di superficie netta pari a 8,45 metri quadrati; si precisa che tale vano è raggiungibile mediante una struttura verticale di collegamento, in particolare una scala, in acciaio; le pareti sono rivestite da intonaco del tipo civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; la pavimentazione è costituita di piastrelle in cotto; da tale stanza si accede, mediante una porta balcone, caratterizzata da infissi in legno e vetro e tapparella avvolgibile in pvc, su una terrazza (indicata mediante l'acronimo "tsl2" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 10,81 metri quadrati; la terrazza "tsl2" è caratterizzata da pavimentazione costituita di piastrelle per esterni e parapetto in muratura (cfr. fotografie n. 26, n. 27 e n. 28 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);

5. una porzione del fabbricato, a due piani fuori terra ed individuato dalla **particella 613 del foglio di mappa 9** del comune di Carlopoli, (indicata mediante l'acronimo "U5" negli elaborati grafici riportati negli allegati n. 5.1, n. 5.2 e n. 5.3 della presente relazione peritale) antistante alla piazza "Brutto" del comune di Carlopoli; in particolare, l'unità in esame, individuata dalla **particella 613, subalterno 1**, di superficie lorda pari a 60,98 metri quadrati, costituisce il piano terra del fabbricato succitato. L'immobile in esame è composto di:

- un ingresso (indicato mediante l'acronimo "i" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 4,60 metri quadrati, separato dalla restante unità da una porta in legno e vetro (cfr. fotografie n. 29 e n. 30 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un ambiente (indicato mediante l'acronimo "a1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 15,02 metri quadrati, utilizzato come cucina-soggiorno (cfr. fotografia n. 31 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un bagno (indicato mediante l'acronimo "wc" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale) di superficie netta pari a 2,73 metri quadrati; l'arredamento, costituito di sanitari in ceramica, è caratterizzato da un lavabo, un *bidet* ed un vaso igienico. Si mette in evidenza che le pareti del vano sono rivestite da piastrelle in *gres* porcellanato (cfr. fotografia n. 32 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- uno sgabuzzino (indicato mediante l'acronimo "sg" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), di superficie netta pari a 7,25 metri quadrati, all'interno del quale sono depositati materiali generici (cfr. fotografia n. 33 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- un magazzino (indicato mediante l'acronimo "m" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.2 della presente relazione peritale), al quale si accede anche dall'esterno mediante un'apertura di ampiezza pari a 2 metri caratterizzata da una serranda avvolgibile in acciaio, di superficie netta pari a 12,74 metri quadrati; all'interno di tale ambiente sono depositati materiali generici; in tale vano è presente altresì un lavabo (cfr. fotografie n. 34 e n. 35 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale).

In generale, l'unità, il cui ingresso principale è antistante alla piazza "Brutto" del comune di Carlopoli, è caratterizzata da pareti rivestite con intonaco civile e tinteggiate con vernice di colore chiaro; pavimentazione, in relazione all'ambiente "i" ed "a1", costituita di piastrelle in ceramica monocottura; pavimentazione costituita di piastrelle in *gres* porcellanato per quanto concerne il bagno "wc"; pavimentazione costituita di piastrelle in

segato di marmo per quanto concerne l'ambiente "m"; porte di separazione dei diversi ambienti in legno tamburato.

Per quanto concerne i beni immobili, in particolare i terreni, staggiti con atto di pignoramento di cui in epigrafe, si riporta un elenco sintetico indicante la superficie⁷ dei medesimi terreni:

- terreno, individuato dalla **particella 63** del **foglio di mappa 7** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **1.380 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 82** del **foglio di mappa 7** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **1.020 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 9** del **foglio di mappa 8** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **6.890 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 46** del **foglio di mappa 9** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **48 metri quadrati**. Si mette in evidenza che su tale terreno insistono i ruderi di un antico fabbricato; inoltre, è presente una tettoia fatiscente in pannelli di *eternit* (cfr. fotografie n. 41 e n. 42 del reperto fotografico allegato alla presente relazione peritale);
- terreno, individuato dalla **particella 111** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **250 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 112** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **210 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 137** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **280 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 139** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **1.260 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 140** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **700 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 141** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **4.320 metri quadrati**;
- terreno, individuato dalla **particella 149** del **foglio di mappa 15** del comune di Carlopoli, di superficie (catastale) pari a **1.280 metri quadrati**.

⁷ Si mette in evidenza che la superficie dei terreni si considera pari a quella catastale indicata nelle visure storiche per immobile di ciascun bene.

Per quanto concerne i terreni costituenti il fondo denominato "Malluzzi" (foglio di mappa 15 del catasto terreni di Carlopoli, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149) corre l'obbligo mettere in evidenza che le superfici effettive delle summenzionate particelle (tenuto conto che, rispetto alle planimetrie catastali da impianto del Nuovo Catasto Terreni, porzioni delle medesime particelle sono state oggetto di occupazione per allargamento della strada provinciale n. 36) risultano leggermente inferiori rispetto alle estensioni catastali (cfr. rilievo topografico eseguito dal geom. Gregorio Rubino, c.t.u. nominato nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E. - Tribunale di Catanzaro - contenuto nella relazione di progetto di divisione depositata in cancelleria del Tribunale di Catanzaro il 23 maggio 2000 (cfr. allegato n. 21.2).

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"

Risposta al quesito n. 5

I beni indicati nell'atto di pignoramento del giorno 11 ottobre 2010 (n. 650 di repertorio), trascritto il **12 novembre 2010** al numero 18207 del Registro Generale ed al numero **11903** del Registro Particolare possono essere suddivisi in due porzioni, esattamente corrispondenti alle due unità negoziali di cui si compone la sezione B ("Immobili") della nota di trascrizione del pignoramento succitato (cfr. allegato n. 6.12). Si procede - prima - all'analisi dell'unità negoziale n. 2⁸; i

⁸ Si riporta la composizione dell'unità negoziale n. 2 dell'atto di pignoramento trascritto il **12 novembre 2010** al numero 18207 del Registro Generale ed al numero **11903** del Registro Particolare.

Unità negoziale n. 2:

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 137** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.80** (2 are, 80 centiare, 280 metri quadrati);
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 111** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.50** (2 are, 50 centiare, ovvero 250 metri quadrati);
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 112** di consistenza (catastale) pari ad **are 2.10** (2 are, 10 centiare, ovvero 210 metri quadrati);
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 139** di consistenza (catastale) pari ad **are 12.60** (12 are, 60 centiare, ovvero 1.260 metri quadrati);
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 140** di consistenza (catastale) pari ad **are 7.00** (7 are, 0 centiare, ovvero 700 metri quadrati);
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 141** di consistenza (catastale) pari ad **are 43.20** (43 are, 20 centiare, ovvero 4.320 metri quadrati);

beni che compongono l'unità negoziale n. 2 provengono alla debitrice escussa dall'atto di divisione (e transazione) del 6 marzo 1984⁹, per notar Paola Gualtieri da Catanzaro, n. 14101 di repertorio (n. 4226 della raccolta), registrato a Catanzaro il 26 marzo 1984 al n. 1406, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 del Registro Generale ed al numero **6571** del Registro Particolare (cfr. nota di trascrizione, a favore e contro, riportata quale allegato n. 6.3). In virtù del succitato atto di divisione e transazione, i signori Omissis (Omissis, nato a Omissis il Omissis), Omissis (nata a Omissis il Omissis, Omissis) e Omissis (nata a Omissis il Omissis, odierna debitrice esecutata) provvedevano a dividersi alcune dei beni rispettivamente ereditati dal signor Omissis (nato a Omissis il Omissis e deceduto in Omissis il Omissis, germano del signor Omissis coniuge – quest'ultimo - della odierna debitrice escussa, lasciando a sé eredi in forza di legge i figli minori Omissis e Omissis e usufruttuaria *ex lege* la di lui coniuge Omissis, costituita nell'atto di divisione di cui si tratta. Nella nota di trascrizione dell'atto di divisione e transazione in argomento si legge: “[Premesso...] che nell'eredità del signor Omissis erano compresi tra l'altro i seguenti diritti immobiliari: [...] c) **diritti di piena proprietà pari a un mezzo dell'intero sul fondo “Malluzzi” in agro di Carlopoli, riportato in Catasto alla Partita 659 foglio 15 particella 137 bosco ceduo classi I are 2.80 reddito dominicale L. 1,34 ed agrario L. 0,24; 111 pascolo arborato classe unica, are 2,50 reddito dominicale L. 2,50 ed agrario di L. 0,40; 112 pascolo arborato classe unica are 2.10 reddito dominicale L. 2,10 ed agrario di L. 0,34; 139 pascolo arborato classe unica are 12.60 reddito dominicale L. 12,60 ed agrario di L. 2,02; 140 pascolo arborato classe unica are 7.00 reddito dominicale L. 7,00 ed agrario di L. 1,12; 141 pascolo arborato classe unica are 43.20 reddito dominicale L. 43,20 ed agrario di L. 6,91; 149 pascolo arborato classe unica are 12.80 reddito dominicale L. 12,80 ed agrario di L. 2,05; confinante con eredi Omissis, Omissis da due lati, salvo altri [...] d) **diritti di proprietà di un mezzo dell'intero sul magazzino e annesso retrobottega in Comune di Carlopoli, Piazza Brutto; riportato in Catasto alla Partita 372, foglio 9, particella 219 sub. 4 piano terra, categoria C/I classe II, metri quadrati ventuno; e 219 sub. 5 piano terra, categoria C/I classe II metri quadrati quindici. Confinante con Piazza Brutto, con Piazza Garibaldi, eredi Omissis fu Omissis e Omissis.**” Nella citata nota di trascrizione dell'atto di divisione e transazione che ci occupa si legge altresì: “[Premesso...] - che in data **25 dicembre 1980 è deceduto in Catanzaro il signor Omissis, nato a Omissis l' Omissis, lasciando a sé eredi in forza di legge, la moglie Omissis, con la quale era coniugato in regime di****

-
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 149** di consistenza (catastale) pari ad **are 12.80** (12 are, 80 centiare, ovvero 1.280 metri quadrati);
 - **immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061.**

⁹ Cfr. allegato n. 5 della c.t.u. a firma dell'ing. Corini.

*comunione legale dei beni; ed i minori Omissis e Omissis, figli del premorto fratello Omissis, e di cui alla denuncia di successione, presentata all'ufficio del registro di Catanzaro N. 82 Vol. 326; che i suddetti coeredi subentrano nell'eredità del defunto Omissis in ragione di due terzi dell'intero, per quanto concerne la signora Omissis; ed in ragione di un terzo dell'intero per quanto concerne i minori Omissis e Omissis; - che nell'eredità del signor Omissis, sono compresi tra l'altro, i seguenti diritti immobiliari e le seguenti partecipazioni societarie: [...] 3) **Diritti di piena proprietà pari a un mezzo dell'intero sul fondo rustico denominato "Malluzzi" in agro di Carlopoli**, riportato nel N.C.T. alla partita 659, in ditta Omissis di Omissis, località "Malluzzi" **foglio 15, particelle 137**, bosco ceduo classe I, are 2.80 reddito dominicale L. 1,34 ed agrario di L. 0,24; **111** pascolo arborato classe unica, are 2,50 reddito dominicale L. 2,50 ed agrario di L. 0,40; **112** pascolo arborato classe unica are 2.10, reddito dominicale L. 2,10 ed agrario di L. 0,34; **139** pascolo arborato classe unica are 12.60 reddito dominicale L. 12,60 ed agrario di L. 2,02; **140** pascolo arborato classe unica are 7.00 reddito dominicale L. 7,00 ed agrario di L. 1,12; **141** pascolo arborato classe unica are 43.20, reddito dominicale L. 43,20 ed agrario di L. 6,91; **149** pascolo arborato classe unica are 12.80 reddito dominicale L. 12,80 ed agrario di L. 2,05. Confinante con eredi Omissis, Omissis da due lati, salvo altri [...]. 4) **Diritti di piena proprietà pari ad un mezzo dell'intero sul fabbricato posto in Carlopoli alle vie Vittorio Emanuele e Via Garibaldi**; riportato nel N.C.E.U. alla partita 372 in ditta Omissis fu Omissis per 3/6, Omissis fu Omissis per 3/6, Omissis fu Omissis vedova Omissis, usufruttuaria per 2/6, **foglio 9 particella 219 sub. 4** Via Vittorio Emanuele 143, piano terra, categoria C/1, classe II, metri quadrati 21 rendita catastale L. 170; **219 sub. 5** Via Vittorio Emanuele n. 145 piano terra categoria C/1, classe II, mq. 15, rendita catastale L. 181; particelle graffate 219 sub. 7 e 275 sub. 2 Via Garibaldi, n. 19/b, piano primo, categoria A/4, classe II, vani 4 rendita catastale L. 248; confinante con Piazza Garibaldi, con eredi Omissis fu Omissis e Omissis, salvo altri." L'atto di divisione in esame, quindi, prevede(va) la formazione di due quote: "**PRIMA QUOTA** [...] 6) **Fondo rustico denominato "Malluzzi" in agro di Carlopoli, descritto al N. 3 che precede, in ragione di tutti i diritti spettanti a Omissis e Omissis**. Valore L. 1.660.000 (lire unmilionesecentosessantamila). 7) **Magazzino posto in Carlopoli alla Via Vittorio Emanuele, identificato in Catasto alla partita 372 foglio 9, particella 219 sub. 4 categoria C/1 mq. 21 e 219 sub. 5; confinante con Omissis, con Piazza Brutto, Via Pubblica, salvo altri; descritto unitamente al resto del fabbricato al N. 4 che precede**. Valore L. 15.000.000 (lire quindicimilioni). [...] **SECONDA QUOTA** [...] 5) **Appartamento al primo piano posto in Carlopoli, in ragione di un mezzo, identificato in Catasto con le particelle graffate 219 sub. 7 e 275 sub. 2, descritto al punto 4 della narrativa che precede**. Valore L. 13.000.000. [...] **Le parti, a parziale scioglimento dello stato di comunione fra di esse***

esistente, e si ripete, anche a titolo transattivo, concordemente, e reciprocamente, si sono assegnate le quote di cui in premessa, nel modo seguente: - a Omissis, che ha accettato la PRIMA QUOTA; - a Omissis e Omissis, che hanno accettato, la SECONDA QUOTA". Pertanto, la quota pari alla piena proprietà (1/1) del fondo denominato "Malluzzi" (individuato al **foglio di mappa 15** del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle **137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149**) nonché la quota pari alla piena proprietà (1/1) del magazzino e **annesso retrobottega** (sito in Carlopoli, Piazza Brutto, riportato in catasto fabbricati al **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5**) venivano assegnate all'odierna debitrice escussa (Omissis); sembra che non vi siano dubbi di sorta in ordine all'assegnazione dell'intera quota di proprietà dei beni succitati, atteso che derivavano, per la quota parte pari a un mezzo ciascuno, dall'eredità di Omissis (quindi ai figli Omissis e Omissis ed alla di lui coniuge Omissis) e dall'eredità di Omissis (quindi al coniuge Omissis). Si precisa che l'atto di divisione del 6 marzo 1984, per notar Paola Gualtieri da Catanzaro, equivale (*ex* articolo 476 c.c.) ad accettazione tacita¹⁰ di eredità e, pertanto, può ritenersi che detti beni provengano da un titolo idoneo a sancire il trasferimento di proprietà (tra l'altro, si mette in evidenza che, con nota di trascrizione del **16 novembre 2007** numero 20756 di Registro Generale e numero **13426** di Registro Particolare, riportata quale allegato n. 6.9, il notaio Maria Grazia Gemini da Catanzaro ha richiesto la trascrizione dell'atto di divisione e transazione del 6 marzo 1984 appunto - anche - quale atto di accettazione tacita di eredità).

Per quanto concerne la provenienza dei rimanenti beni, quelli che compongono l'unità negoziale n. 1 della nota di trascrizione del pignoramento in argomento, **si deve osservare che non esistono dei veri e propri atti traslativi di proprietà, posto che - come emerge dalla relazione notarile a firma del notaio dr Enrico Siracusano (cfr. allegato n. 8) - i beni in esame si sarebbero tramandati in virtù di mere dichiarazioni di successione che, tra l'altro, non sono state (e non sono tuttora) in linea con lo stato di possesso dei beni medesimi.** Infatti, i seguenti beni (i primi quattro dell'elenco individuati in catasto terreni del comune di Carlopoli e quelli dal n. 5 al n. 9 individuati in catasto fabbricati del medesimo comune):

- 1) foglio di mappa 8, particella 9 (costituente il lotto n. 6);
- 2) foglio di mappa 7, particella 63 (costituente porzione del lotto n. 7);
- 3) foglio di mappa 7, particella 82 (costituente porzione del lotto n. 7);
- 4) foglio di mappa 9 particella 46 (costituente il lotto n. 8);
- 5) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 1 (costituente porzione del lotto n. 3);

¹⁰ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "**Accettazione tacita.** - L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

- 6) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 2 (costituente porzione del lotto n. 3);
7) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 3 (costituente porzione del lotto n. 2);
8) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 6 (costituente porzione del lotto n. 2, porzione del lotto n. 3 e lotto n. 4);
9) foglio di mappa 9, particella 613, subalterno 1 (costituente il lotto n. 5);
ebbene, detti beni, secondo quanto indicato nella relazione notarile (cfr. allegato n. 8), risulterebbero di proprietà della signora Omissis (o Omissis) per la quota parte pari a 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè 1/18 (un diciottesimo), quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il 15 aprile 1983 al n. 6836 R.G. ed al n. 6042 R.P., ed accettata¹¹ ai sensi dell'articolo 476 del codice civile in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571 R.P.**

Dalle indagini esperite dallo scrivente, non sembra che risultino acquisti *mortis causa* non trascritti.

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

Risposta al quesito n. 6

Come indicato nella risposta al quesito precedente, per quanto concerne i beni così individuati in catasto terreni del comune di Carlopoli: **1) foglio di mappa 8, particella 9** (costituente il lotto n. 6); **2) foglio di mappa 7, particella 63** (costituente porzione del lotto n. 7); **3) foglio di mappa 7, particella 82** (costituente porzione del lotto n. 7); **4) foglio di mappa 9, particella 46** (costituente il lotto n. 8); nonché i beni così individuati in catasto fabbricati del comune di Carlopoli: **5) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 1** (costituente porzione del lotto n. 3); **6) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 2** (costituente porzione del lotto n. 3); **7) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 3** (costituente porzione del lotto n. 2); **8) foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 6** (costituente porzione del lotto n. 2, porzione del lotto n. 3 e lotto n. 4); **9) foglio di mappa 9, particella 613, subalterno 1** (costituente il lotto n. 5); ebbene, per detti beni, che risultano staggiti per la quota parte pari a 1/12, ma in capo alla debitrice escussa solo per la quota parte pari a 1/18 (quindi

¹¹ Si riporta l'articolo 476 c.c.: *“Accettazione tacita. – L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.”*

la quota efficacemente staggita è proprio pari a 1/18, in quanto corrispondente con la quota di proprietà in capo alla signora Omissis), come emerge dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del notaio dr Enrico Siracusano da Messina (cfr. allegato n. 8), sussistono comproprietà. Pertanto, sussistono comproprietà sui lotti n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8. Il terreno individuato in catasto terreni del comune di Carlopoli, foglio di mappa 8, particella 9, costituente il **lotto n. 6**, risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

- 1) **Omissis (o Omissis, o Omissis)**, per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**;
- 2) germani Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 240/8640 (duecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi) cioè **1/36 (un trentaseiesimo)**;
- 3) germani Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 2160/8640 (duemilacentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/4 (un quarto)**;
- 4) Omissis, per la quota parte di 2160/8640 (duemilacentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/4 (un quarto)**;
- 5) Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**, a titolo di nudi proprietari e per la quota parte di 960/8640 (novecentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè 1/9 (un nono), a titolo di usufruttari;
- 6) Omissis, per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**, a titolo di usufruttaria;
- 7) Omissis, per la quota parte di 720/8640 (settecentoventi ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/12 (un dodicesimo)**.
- 8) sorelle Omissis, Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**.

Si mette in evidenza che la somma delle quote succitate afferenti al diritto di proprietà (e/o nuda proprietà) è pari all'unità: $(480+240+2160+2160+1440+720+1440)/8640 = 8640/8640 = 1$.

Il terreno individuato in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 7, particelle 63 e 82, costituente il **lotto n. 7**, ed il terreno individuato in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 46, costituente il **lotto n. 8**, risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

- 1) **Omissis (o Omissis, o Omissis)**, per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**;
- 2) germani Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 240/8640 (duecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi) cioè **1/36 (un trentaseiesimo)**;

- 3) Omissis, per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**;
- 4) germane Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**, a titolo di nude proprietarie, e per la quota parte di 960/8640 (novecentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè 1/9 (un nono), a titolo di usufruttarie;
- 5) Omissis, per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**, a titolo di usufruttaria;
- 6) Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**, a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640 (novecentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè 1/9 (un nono), a titolo di usufruttari;
- 7) Omissis, per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**, a titolo di usufruttaria;
- 8) Omissis, per la quota parte di 720/8640 (settecentoventi ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/12 (un dodicesimo)**.
- 9) Omissis, per la quota parte di 576/8640 (cinquecentosettantasei ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/15 (un quindicesimo)**;
- 10) germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 864/8640 (ottocentosessantaquattro ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/10 (un decimo)**;
- 11) Omissis, Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**.

Si mette in evidenza che la somma delle quote succitate afferenti al diritto di proprietà (e/o nuda proprietà) è pari all'unità: $(480+240+1440+1440+720+576+864+1440)/8640 = 8640/8640 = 1$.

La porzione di fabbricato individuato in catasto (fabbricati) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 1 (costituente porzione del lotto n. 3), la porzione di fabbricato individuata in catasto (fabbricati) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 2 (costituente porzione del lotto n. 3), la porzione di fabbricato individuata in catasto (fabbricati) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 3 (costituente porzione del lotto n. 2), la porzione di fabbricato individuata in catasto (fabbricati) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 6 (costituente porzione del lotto n. 2, porzione del lotto n. 3 e lotto n. 4) e la porzione di fabbricato individuata in catasto (fabbricati) del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 613, subalterno 1 (costituente il lotto n. 5), risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

- 1) Omissis (o Omissis, o Omissis), per la quota parte di 480/8640 (quattrocentottanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/18 (un diciottesimo)**;
- 2) germani Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 240/8640 (duecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi) cioè **1/36 (un trentaseiesimo)**;
- 3) germani Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 2160/8640 (duemilacentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/4 (un quarto)**;
- 4) Omissis, per la quota parte di 2160/8640 (duemilacentosessanta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/4 (un quarto)**;
- 5) Omissis, per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**;
- 6) sorelle Omissis, Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640 (millecentoquaranta ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/6 (un sesto)**;
- 7) Omissis, per la quota parte di 720/8640 (settecentoventi ottomilaseicentoquarantesimi), cioè **1/12 (un dodicesimo)**.

Si mette in evidenza che la somma delle quote succitate afferenti al diritto di proprietà è pari all'unità:
 $(480+240+2160+2160+1440+1440+720)/8640 = 8640/8640 = 1$.

Per i lotti n. 1 (foglio di mappa n. 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli, particella 1061, subalterni 4 e 5) e n. 9 (foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149) non sussistono comproprietà, essendo detti lotti interamente di proprietà (quota pari a 1/1) della debitrice esecutata (dottoressa Omissis o Omissis), sì come emerge dall'atto di divisione (e transazione) del 6 marzo 1984 (cfr. allegato n. 5 della c.t.u. a firma dell'ing. Corini), trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 di R.G. ed al n. **6571** di R.P. (cfr. nota di trascrizione, a favore e contro, riportata quale allegato n. 6.3).

Considerata l'intricata vicenda inerente alla comproprietà di buona parte dei beni staggiti, nonché alla esiguità della quota di essi, 1/18 (un diciottesimo), in capo alla debitrice escussa, si ritiene opportuno non procedere ad ipotesi di divisione, ma di suggerire un'eventuale vendita all'asta delle sole quote di comproprietà (quindi pro-indiviso) in capo alla dottoressa Omissis (vedova Omissis). Si dovrà - comunque - procedere a variazioni catastali prima dell'emanazione del decreto di trasferimento (frazionamenti, fusioni, etc., concernenti i subalterni 1, 2, 3 e 6 della particella 1061 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli).

Quesito n. 7: “dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”

Risposta al quesito n. 7

Si procede ad indicare lo stato di possesso dei beni, cominciando dai fabbricati. L'unità indicata negli elaborati grafici mediante il simbolo “U1”, che rappresenta (si ribadisce) l'insieme delle unità immobiliari identificate con i **subalterni 4 e 5 della particella 1061**, risulta allo stato in possesso della signora Omissis (debitrice escussa); si precisa che la signora Omissis consentiva l'accesso presso l'immobile sopra indicato per il tramite del geometra Carmine Chiellino da Carlopoli (cfr. verbale di sopralluogo del 29 luglio 2013, riportato nell'allegato n. 10). In relazione all'immobile indicato con il simbolo “U2”, che rappresenta (si ribadisce) l'insieme delle unità immobiliari identificate con il **subalterno 3 e porzione del subalterno 6 della particella 1061**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, l'unità in esame è in possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis; ad ogni modo, si precisa che le succitate signore, in occasione del sopralluogo del giorno 15 ottobre 2013, a conferma di quanto dichiarato dai signori Omissis e Omissis, consentivano l'accesso all'immobile in esame (“U2”) ai fini dei rilievi metrici e fotografici interni da parte dello scrivente. L'immobile indicato mediante il simbolo “U3” negli elaborati grafici, che allo stato attuale rappresenta l'insieme delle unità immobiliari identificate con i **subalterni 1, 2 e porzione del subalterno 6, della particella 1061**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, risulta in possesso della signora Omissis, la quale, in occasione del sopralluogo del giorno 15 ottobre 2013, a conferma di quanto dichiarato dai signori Omissis e Omissis, consentiva l'accesso all'unità in esame (“U3”) ai fini dei rilievi metrici e fotografici interni da parte dello scrivente. Per quanto concerne l'immobile indicato negli elaborati grafici mediante il simbolo “U4”, che rappresenta una porzione dell'unità identificata con il **subalterno 6 della particella 1061**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, risulta in possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis, le quali, in occasione del sopralluogo del giorno 15 ottobre 2013, a conferma di quanto dichiarato dai signori Omissis e Omissis il 2 agosto 2013, consentivano l'accesso all'unità in esame (“U4”) ai fini dei rilievi metrici e fotografici interni da parte dello scrivente. In relazione all'immobile indicato negli elaborati grafici quale unità “U5”, identificata in catasto con il **subalterno 1 della particella 613**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, risulterebbe in possesso del signor Omissis fin dal 1985; si precisa che il signor Omissis, a conferma di quanto dichiarato il 2 agosto 2013,

consentiva l'accesso all'immobile in esame in occasione del sopralluogo del giorno 15 ottobre 2013. Si mette in evidenza che le unità "U2", "U3", "U4" e "U5" non risultano permanentemente occupate, posto che i possessori risiedono altrove (Catanzaro e Cosenza) ed utilizzano detti immobili soltanto per brevi periodi dell'anno.

Per quanto concerne i terreni si precisa quanto segue:

- in ordine ai terreni identificati in Catasto "Terreni" del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 7, particelle 63 e 82**, non si hanno notizie sullo stato di possesso;
- il terreno identificato in Catasto "Terreni" del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 8, particella 9**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, risulterebbe in possesso della signora Omissis; ad ogni modo, si precisa che lo scrivente c.t.u. non ha alcuna contezza sull'effettivo stato di possesso del bene in esame, trattandosi di un terreno libero e incolto;
- il terreno identificato in Catasto "Terreni" del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 46**, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, risulterebbe in possesso del signor Omissis da Carlopoli; nondimeno, si mette in evidenza che lo scrivente c.t.u. non ha alcuna contezza sull'effettivo stato di possesso del bene in esame, trattandosi di un piccolo appezzamento di terreno libero e incolto (cfr. fotografie n. 41 e n. 42 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale);
- in ordine ai terreni identificati in Catasto "Terreni" del comune di Carlopoli, al foglio di mappa 9, **particelle 111, 112, 137, 139, 140, 141, 149**, si precisa che non si hanno notizie sullo stato di possesso.

Si precisa che dalle indagini peritali non è emersa alcuna circostanza che potesse indurre a ritenere che sussistano dei contratti di locazione (quand'anche non registrati) concernenti gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale. Per quanto concerne lo stato di possesso dei beni staggiti, sulla scorta di quanto sopra precisato, sembra che per una parte dei beni (in particolare, per le unità "U2", "U3", "U4" e "U5") possano essere decorsi i venti anni (di possesso pacifico ed ininterrotto) previsto *ex lege* ai fini dell'accertamento giudiziale dell'intervenuta (presunta) usucapione; all'uopo, si rimanda al verbale di sopralluogo del giorno 2 agosto 2013 ed alle dichiarazioni in esso contenute (cfr. allegato n. 10). Ad ogni modo, da quanto a conoscenza dello scrivente, i possessori delle unità "U2", "U3", "U4" e "U5", almeno fino alla data del 15 ottobre 2013, non avevano chiesto l'accertamento giudiziale dell'intervenuta (presunta) usucapione.

Quesito n. 8: "indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”

Risposta al quesito n. 8

La debitrice escussa, Omissis (vedova Omissis), nata a Catanzaro il Omissis (cfr. estratto riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del comune di Catanzaro in data 12 novembre 2010, già riportato in atti, nonché rilasciato in data 29 agosto 2011 al c.t.u. ing. Maria Cristina Corini dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Gimigliano - cfr. allegato n. 8 della relazione peritale a firma della predetta c.t.u. - e riprodotto anche quale allegato n. 7 della presente relazione peritale), è stata coniugata (siccome risulta sempre dal succitato estratto riassunto dell'atto di nascita della debitrice esecutata) con il signor Omissis fu Omissis (in virtù di matrimonio celebrato il Omissis¹² a Gimigliano), nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis (giusta denuncia di successione n. 82. Volume 326, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro il 15 aprile 1983 al n. 6836 di Registro Generale ed al n. 6042 di Registro Particolare). Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dall'ufficiale dello stato civile del comune di Catanzaro il 12 novembre 2010 emerge che “*dal Registro degli Atti di matrimonio dell'anno 1978, volume I, parte II, serie 13, n. 122 risulta che il giorno sedici del mese di luglio dell'anno millenovecentosettantotto hanno contratto matrimonio in Gimigliano Omissis nato in Omissis il Omissis di professione commerciante residente in Catanzaro e Omissis nata in Omissis il Omissis di professione ...-...-... residente in Catanzaro*”; dal predetto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio emerge, inoltre, “*nessuna annotazione marginale inerente al regime patrimoniale*”; detta circostanza (atteso che - sulla scorta dell'articolo 162 codice civile - l'annotazione delle convenzioni a margine dell'atto di matrimonio costituisce un onere per i coniugi che intendano rendere conoscibili - quindi opponibili ai terzi - le loro convenzioni matrimoniali) comporta che il regime patrimoniale dei coniugi (almeno quello ai terzi conoscibile, quindi efficace nei confronti di questi) è quello della comunione (che non necessita di particolari forme di pubblicità in quanto trova applicazione per volontà dello stesso legislatore). Nel caso che ci occupa, ad ogni modo, si mette in evidenza che il coniuge della debitrice escussa (Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis) è deceduto in data 25 dicembre 1980 e, per tale ragione, la debitrice medesima ha ereditato - proprio a seguito del decesso del marito - i beni oggetto del pignoramento in argomento; *rebus sic stantibus*, si deve concludere che sulla quota di proprietà (dei beni staggiti) in capo alla debitrice escussa

¹² Si mette in evidenza che la data di matrimonio riportata nell'estratto per riassunto dell'atto di nascita della Omissis (15 luglio 1978) non coincide con quella (16 luglio 1978) riportata nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Si ritiene che sia da considerare, quale data corretta, quella riportata nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, cioè il 16 luglio 1978.

(Omissis vedova Omissis) non sussiste alcun regime di comunione legale dei beni (in vigore tra i coniugi fin dalla data di contrazione del matrimonio, cioè fin dal 16 luglio 1978), essendosi il vincolo coniugale estinto il 25 dicembre 1980 per intervenuto decesso di uno dei due coniugi (Omissis).

Quesito n. 9: “riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*)”

Risposta al quesito n. 9

Dalle indagini esperite dallo scrivente, non risulta l’esistenza di formalità, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente (degli acquirenti) *sub-asta*, né degli altri vincoli indicati nel presente quesito, né domande giudiziali trascritte che concernano i beni staggiti nell’ambito della presente procedura esecutiva (iscritta al n. 97/2010 del R.E.).

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

Risposta al quesito n. 10

Sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguenti formalità che saranno cancellate a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibile all’acquirente) e consequenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

- **ipoteca giudiziale** (derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro in data 20 agosto 1990, numero repertorio 2267/90) iscritta in data **22 settembre 1990** al numero **17080** del Registro Generale ed al numero **1314** del Registro Particolare, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro la signora Omissis e contro la Società “Omissis”, per un importo capitale di lire 668.394.463 e per un totale iscrizione di lire 1.100.000.000. Si mette in evidenza che l’iscrizione

(ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **13 settembre 2010**, numero **14985** del Registro Generale, numero **3115** del Registro Particolare; si precisa che detta formalità grava sui seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 5, immobili dal n. 3 al n. 4¹³, ipotecati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5** (oggi **particella 1061, subalterni 4 e 5**) e [unità negoziale n. 5, immobili dal n. 5 e n. 11¹⁴, ipotecati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] terreni identificati in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 15, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149**, oltre che su altri beni immobili siti in Sellia Marina, Cotronei, Catanzaro e Carlopoli (per quanto concerne questo ultimo comune risultano ipotecate: la particella 53 del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. **18207** di R.G. e n. **11903** di R.P.);

-ipoteca giudiziale (derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro in data 10 novembre 1990, numero repertorio 3000) iscritta in data **13 novembre 1990** al numero **20048** del Registro Generale ed al numero **1568** del Registro Particolare, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino, contro la signora Omissis, per un importo capitale di lire 764.073.560 e per un totale iscrizione di lire 1.000.000.000; si precisa che detta formalità grava(va) sul seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 3, immobile n. 1, ipotecata per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] porzione (1 vano) del magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterno 4** (oggi **particella 1061, subalterno 4**), oltre che su altri beni immobili siti in Sellia Marina, Catanzaro e Carlopoli (per quanto concerne questo ultimo comune risultano ipotecate: la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, la particella 43¹⁵ del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 219, subalterno 7 del foglio di mappa 9 di Carlopoli non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. **18207** di R.G. e n. **11903** di R.P.); ad ogni modo, si mette in evidenza che la suddetta ipoteca si è estinta (cfr. articolo 2878 c.c.) in quanto non è stata rinnovata entro il ventennio (cfr. articolo 2847 c.c.);

¹³ Si precisa nell'ipoteca rinnovata in data 13 settembre 2010 al numero 14985 del Registro Generale ed al numero 3115 del Registro Particolare, gli immobili suddetti sono indicati ai numeri 1 e 2 dell'unità negoziale n. 5, anziché ai numeri 3 e 4.

¹⁴ Si precisa nell'ipoteca rinnovata in data 13 settembre 2010 al numero 14985 del Registro Generale ed al numero 3115 del Registro Particolare, gli immobili suddetti sono indicati dal n. 3 al n. 9 dell'unità negoziale n. 5.

¹⁵ Trattasi, in effetti, della particella 53, indicata quale particella 43 nella nota di iscrizione (cfr. allegato n. 6.4, pagina n. 3) per mero errore materiale.

- **ipoteca giudiziale** (derivante dal decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro in data 23 maggio 1991, numero repertorio 1623/91) iscritta in data **3 aprile 1992** al numero **9240** del Registro Generale ed al numero **550** del Registro Particolare, a favore della Cassa Risparmio di Calabria e Lucania, contro la signora Omissis, per un importo capitale di lire 188.388.672 e per un totale iscrizione di lire 320.000.000. Si mette in evidenza che l'iscrizione (ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **2 aprile 2012**, numero **4641** del Registro Generale, numero **329** del Registro Particolare; si precisa che detta formalità grava sui seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 1, immobili dal n. 2 al n. 8, ipotecati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà] terreni identificati in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 15, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149** e [unità negoziale n. 2, immobili n. 8 e n. 9¹⁶, ipotecati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5** (oggi **particella 1061, subalterni 4 e 5**), oltre che su altri beni immobili siti in Sellia Marina, Catanzaro e Carlopoli (per quanto concerne questo ultimo comune risultano ipotecate: la particella 53 del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. **18207** di R.G. e n. **11903** di R.P.);

- **pignoramento** trascritto il **26 luglio 1991** al numero **14692** del Registro Generale e al numero **12188** del Registro Particolare, a favore della società "Xaver Fuhrer Ohg" (per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili dal n. 9 al n. 17) e contro la Omissis (per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili dal n. 9 al n. 17); si precisa che il pignoramento in esame è stato rinnovato in data **18 luglio 2011**, al numero 10315 del Registro Generale e al numero **7321** del Registro Particolare, ed, altresì, in data **20 luglio 2011**, n. 10461 di R.G. e n. **7429** di R.P.; si precisa, inoltre, che detta formalità grava sui seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 1, immobili dal n. 9 al n. 15, pignorati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] terreni identificati in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 15, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149**, e [unità negoziale n. 1, immobili n. 16 e n. 17, pignorati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5** (oggi **particella 1061, subalterni 4 e 5**), oltre che su altri beni immobili siti in Sellia Marina, Catanzaro e Carlopoli

¹⁶ Si precisa che nell'ipoteca rinnovata in data **2 aprile 2012** al numero 4641 del Registro Generale ed al numero **550** del Registro Particolare, gli immobili suddetti sono indicati ai numeri 17 e 18 dell'unità negoziale n. 2, anziché ai numeri 7 e 8.

(per quanto concerne questo ultimo comune risultano pignorate: la particella 53 del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. 18207 di R.G. e n. **11903** di R.P.);

- **pignoramento** trascritto il **10 luglio 1992** al numero 16676 del Registro Generale e al numero **14232** del Registro Particolare, a favore della Banca Popolare di Crotone (per la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, immobili n. 2 e n. 3) e contro la Omissis (per la quota pari a 1/3 del diritto di proprietà, sempre relativamente all'unità negoziale n. 3, immobili n. 2 e n. 3); si precisa che il pignoramento in esame è stato rinnovato in data **26 giugno 2012**, al numero 8671 del Registro Generale e al numero **7052** del Registro Particolare; si precisa, inoltre, che detta formalità grava sui seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 3, immobili n. 2 e n. 3, pignorati per la quota di 1/3 del diritto di proprietà] magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5** (oggi **particella 1061, subalterni 4 e 5**), oltre che su altri beni immobili siti in Catanzaro, Sellia Marina e Carlopoli (per quanto concerne questo ultimo comune risultano pignorate: la particella 53 del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. 18207 di R.G. e n. **11903** di R.P.);

- **pignoramento** trascritto il **28 maggio 1993** al numero 10164 del Registro Generale e al numero **8380** del Registro Particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A. (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili n. 8 e n. 9 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, immobili dal n. 2 al n. 8) e contro la Omissis (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili n. 8 e n. 9 e per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, immobili dal n. 2 al n. 8); si mette in evidenza che detto pignoramento non risulta rinnovato entro il ventennio (cfr. ispezione telematica per soggetto del 15 aprile 2014 riportata quale allegato n. 6.16); si precisa che detta formalità grava sui seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva: [unità negoziale n. 1, immobili n. 8 e n. 9, pignorati per la quota di 1/1 del diritto di proprietà] magazzino identificato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 9, particella 219, subalterni 4 e 5** (oggi **particella 1061, subalterni 4 e 5**) e [unità negoziale n. 2, immobili dal n. 2 al n. 8, pignorati per la quota di 1/2 del diritto di proprietà] terreni identificati in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, **foglio di mappa 15, particelle 137, 111, 112, 139, 140, 141 e 149**, oltre che su altri beni immobili siti in Sellia Marina, Catanzaro e Carlopoli (per quanto concerne

questo ultimo comune risultano pignorate: la particella 53 del foglio di mappa 8 di Carlopoli e la particella 133 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, non oggetto della presente procedura in quanto non staggite in virtù del pignoramento del giorno 11 ottobre 2010, trascritto il **12 novembre 2010**, n. 18207 di R.G. e n. **11903** di R.P.);

- **pignoramento** trascritto il **12 novembre 2010** al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance S.r.l." (per la quota di 1/12 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili dal n. 1 al n. 9 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, immobili dal n. 1 al n. 8) e contro la Omissis (per la quota di 1/12 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, immobili dal n. 1 al n. 9 e per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, immobili dal n. 1 al n. 8); si precisa che detta formalità grava sui seguenti immobili (tutti oggetto della presente procedura esecutiva, posto che si tratta del pignoramento che ha azionato la procedura medesima):

Unità negoziale n. 1:

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 8, particella 9 di are 68.90;**
- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 7, particella 63 di are 13.80;**
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 7, particella 82 di are 10.20;**
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 46 di are 0.48;**
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 1**, categoria C/1, consistenza (catastale) pari a **17 metri quadrati;**
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 2**, categoria A/4, consistenza (catastale) **1 vano;**
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 3**, categoria C/1, consistenza (catastale) pari a **20 metri quadrati;**
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061, subalterno 6**, categoria A/3, consistenza (catastale) **7 vani;**
- **immobile n. 9:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 613, subalterno 1**, categoria C/2, consistenza (catastale) **48 metri quadrati;**

Unità negoziale n. 2:

- **immobile n. 1:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 137 di are 2.80;**

- **immobile n. 2:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 111** di **are 2.50**;
- **immobile n. 3:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 112** di **are 2.10**;
- **immobile n. 4:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 139** di **are 12.60**;
- **immobile n. 5:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 140** di **are 7.00**;
- **immobile n. 6:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 141** di **are 43.20**;
- **immobile n. 7:** individuato in Catasto Terreni del comune di Carlopoli, al **foglio 15, particella 149** di **are 12.80**;
- **immobile n. 8:** individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio 9, particella 1061**.

I costi per la cancellazione delle formalità succitate (senza tenere conto della suddivisione in lotti, in ordine ai quali si rimanda al riepilogo finale dei lotti riportato nella risposta al quesito n. 14) sono i seguenti:

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **22 settembre 1990** al numero **17080** del Registro Generale ed al numero **1314** del Registro Particolare, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro la signora Omissis e contro la Società "Omissis", per un importo capitale di lire 668.394.463 e per un totale iscrizione di lire 1.100.000.000: Euro 568.102,59 x 0,50%, pari a **€uro 2.840,51**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 2.934,51**;
- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **13 novembre 1990** al numero **20048** del Registro Generale ed al numero **1568** del Registro Particolare, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo, contro la Omissis, per un importo capitale di lire 764.073.560 e per un totale iscrizione di lire 1.000.000.000: Euro 516.456,90 x 0,50%, pari a **€uro 2.582,28**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 2.676,28**; si mette in evidenza che la presente iscrizione, non essendo stata rinnovata entro il ventennio (cfr. articolo 2847 c.c.), si è estinta (cfr. articolo 2878 c.c.) e, pertanto, si potrebbe anche optare per la non cancellazione senza che detta circostanza sia pregiudizievole per i beni subastati;
- **ipoteca giudiziale** iscritta in data **3 aprile 1992** al numero **9240** del Registro Generale ed al numero **550** del Registro Particolare, a favore della Cassa Risparmio di Calabria e Lucania, contro la Omissis, per un importo capitale di lire 188.388.672 e per un totale iscrizione di lire 320.000.000: Euro 165.266,21 x 0,50%, pari a **€uro**

826,33, per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 920,33**;

-**pignoramento** trascritto il **26 luglio 1991** al numero **14692** del Registro Generale e al numero **12188** del Registro Particolare, a favore della società “Xaver Fuhrer Ohg” e contro la Omissis (pignoramento rinnovato in data **18 luglio 2011**, al numero 10315 del Registro Generale e al numero **7321** del Registro Particolare, ed, altresì, in data **20 luglio 2011**, n. 10461 di R.G. e n. **7429** di R.P.): **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**;

-**pignoramento** trascritto il **10 luglio 1992** al numero 16676 del Registro Generale e al numero **14232** del Registro Particolare, a favore della Banca Popolare di Crotona e contro la Omissis (pignoramento rinnovato in data **26 giugno 2012**, al numero 8671 del Registro Generale e al numero **7052** del Registro Particolare): **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**;

-**pignoramento** trascritto il **28 maggio 1993** al numero 10164 del Registro Generale e al numero **8380** del Registro Particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A. e contro la Omissis (pignoramento non rinnovato): **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**;

-**pignoramento** trascritto il **12 novembre 2010** al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società “Castello Finance S.r.l.” e contro la Omissis: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**.

Inoltre, occorre considerare anche le spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori, per ogni singola formalità da cancellare.

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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato"

Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare visure catastali aggiornate per ogni singolo immobile (visure storiche per immobile), cfr. allegati dal n. 2.1 al n. 2.18; inoltre, ha provveduto ad estrarre due elenchi immobili (inerenti alle particelle 1061 e 613 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli, cfr. allegati n. 2.19 e n. 2.20), gli estratti di mappa contenenti le particelle staggite (cfr. allegati dal n. 3.1 al n. 3.13) nonché le planimetrie catastali dei sette subalterni (pignorati) afferenti ai fabbricati (cfr. allegati dal n. 4.1 al n. 4.7); ha provveduto, altresì, ad effettuare le ispezioni ipotecarie (cfr. allegati dal n. 6.1 al n. 6.16), sintetizzando in un quadro sinottico (cfr. allegato "A") le note di trascrizione, iscrizione e annotazione rilevanti ai fini della procedura esecutiva in argomento.

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

Risposta al quesito n. 12

In primis vengono trattati i fabbricati (unità "U1", "U2", "U3", "U4" e "U5", rispettivamente costituenti i lotti n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5); in seguito verranno trattati i terreni, per i quali è stato richiesto e rilasciato il certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato n. 19).

I beni indicati nella presente relazione peritale con la sigla "U1" (subalterni 4 e 5 della particella 1061, già particella 219, del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli), costituenti il **lotto n. 1**, sono stati edificati in data anteriore al 30 settembre 1940, posto che le planimetrie catastali dei subalterni 4 e 5 sono state redatte all'epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana ai sensi del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652 (cfr. allegati n. 4.5 e n. 4.6 della presente relazione peritale); per quanto concerne la conformità urbanistica, quindi, atteso che l'edificazione dell'unità individuata nella presente relazione con la sigla "U1" (**lotto n. 1**), sulla scorta della documentazione catastale allegata (cfr. allegati n. 4.5 e n. 4.6), risulterebbe anteriore all'anno 1940, si ritiene di poter affermare che l'immobile non aveva bisogno della legittimazione costituita dal titolo abilitativo alla

edificazione siccome sancito dall'articolo 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (oggi abrogato dall'articolo 136, comma 1, lettera a) d.P.R. n. 380/2001); inoltre, si ritiene di non poter escludere (non sussistendo elementi probatori che consentano di affermare il contrario) che l'immobile che ci occupa possa essere stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore del R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 23 dicembre 1935 n. 2471, che prescriveva (per la prima volta in Italia) **in tutti i Comuni** l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva (al Podestà) da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati (cfr. pagina 9, capitolo 1, "*Diritto urbanistico*", Edizioni giuridiche Simone, XIII edizione, di Aldo ed Elisabetta Fiale). Pertanto, si ritiene che il bene possa essere considerato conforme alla normativa urbanistica vigente, restando privo (*ope legis*) della connotazione "abusiva" (ove realizzato effettivamente prima dell'anno 1935). Corre l'obbligo rilevare, però, che il "retrobottega" (visibile nella planimetria - cfr. allegato n. 5.1 - redatta dallo scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti in data 29 luglio 2013, nonché nella fotografia n. 3 del reperto fotografico riportato quale allegato n. 1 della presente relazione peritale) non era compreso nelle planimetrie catastali del 30 settembre 1940 (cfr. allegati n. 4.5 e n. 4.6); detta circostanza, pur non sancendo - in via del tutto generale - la non esistenza del retrobottega all'epoca della redazione delle succitate planimetrie catastali dei subalterni 4 e 5 della particella 1061 del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli, non fornisce, di contro, informazioni utili al fine di affermare in maniera attendibile se l'epoca di costruzione del retrobottega fosse anteriore all'anno 1942 (così come nel caso dei due vani identificati - all'epoca della redazione delle planimetrie catastali, cioè 30 settembre 1940 - con i subalterni 4 e 5); tuttavia, considerata la tipologia di materiali utilizzati per l'edificazione, si ritiene di non poter escludere che l'edificazione del retrobottega (non meglio identificato nelle planimetrie catastali dei subalterni 4 e 5, riportate quali allegati n. 4.5 e n. 4.6 della presente relazione peritale) sia avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967 (anche se, si ribadisce, non sussistono elementi - se non mere supposizioni - che sanciscano in maniera incontrovertibile che il retrobottega non esistesse prima dell'anno 1942 o, addirittura, prima dell'anno 1935); ad ogni modo, si mette in evidenza (*ad abundantiam*) che la circostanza che l'immobile sia stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, comporta che il manufatto possa essere liberamente alienato; infatti, l'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, 2° comma, 2° e 3° periodo, prevede (tra l'altro) che: "*Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento*

separato da allegarsi all'atto medesimo." Non solo, sulla scorta di quanto sancito dalla Suprema Corte, nel caso di specie, non dovrebbero sussistere dubbi circa la possibilità di alienazione del bene staggito: *"Secondo il disposto dell'art. 40 l. 28 febbraio 1985 n. 47, gli immobili costruiti in epoca anteriore al 2 settembre 1967 sono liberamente commerciabili qualunque sia l'abuso edilizio commesso dall'alienante, a condizione che, nell'atto pubblico di trasferimento, risulti inserita una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o da altro avente titolo, attestante l'inizio dell'opera in data anteriore al 2 settembre 1967, senza che rilevi, pertanto, ai fini della legittimità del trasferimento, la mancanza dell'attestazione di conformità della costruzione alla licenza edilizia ovvero la esistenza di una concessione in sanatoria."* (cfr. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162**). Dagli accertamenti esperiti dal c.t.u. presso il Comune di Carlopoli l'immobile non risulta essere stato oggetto di rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione, per la ristrutturazione o per la semplice manutenzione ordinaria; in definitiva, quindi, il **lotto n. 1** (cioè l'unità "U1", individuata in catasto al foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli, particella 1061 - *ex* particella 219 -, subalterni 4 e 5, con annesso retrobottega non accatastato), atteso che è verosimile che sia stato - quanto meno - edificato prima del 1° settembre 1967, può essere ritenuto conforme alla disciplina urbanistica e, conseguentemente, non occorre prevedere future domande di sanatoria edilizia (*ex* regime speciale ovvero *ex* regime ordinario di sanatoria).

I beni indicati nella presente relazione peritale con la sigla "U2" (**subalterno 3 e porzione del subalterno 6** - quella afferente al solo piano terra -, **particella 1061** - *ex* particella 219 - del **foglio di mappa 9** del catasto fabbricati del comune di Carlopoli), costituenti il **lotto n. 2**, sono stati edificati in data anteriore al 29 settembre 1940, posto che le planimetrie catastali dei subalterni 3 e 6 sono state redatte all'epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana ai sensi del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652 (cfr. allegati **n. 4.4** e **n. 4.7** della presente relazione peritale); per quanto concerne la conformità urbanistica, quindi, atteso che l'edificazione dell'unità individuata nella presente relazione con la sigla "U2" (**lotto n. 2**), sulla scorta della documentazione catastale allegata (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegati **n. 4.4** e **n. 4.7**), risulta anteriore all'anno 1940, si ritiene di poter affermare che l'immobile non aveva bisogno della legittimazione costituita dal titolo abilitativo alla edificazione siccome sancito dall'articolo 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (oggi abrogato dall'articolo 136, comma 1, lettera a) d.P.R. n. 380/2001); inoltre, si ritiene di non poter escludere (non sussistendo elementi probatori che consentano di affermare il contrario) che l'immobile che ci occupa possa essere stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore del R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 23 dicembre 1935 n. 2471, che prescriveva (per la prima volta in Italia) **in**

tutti i Comuni l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva (al Podestà) da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati (cfr. pagina 9, capitolo 1, "*Diritto urbanistico*", Edizioni giuridiche Simone, XIII edizione, di Aldo ed Elisabetta Fiale). Pertanto, si ritiene che il bene possa essere considerato conforme alla normativa urbanistica vigente, restando privo (*ope legis*) della connotazione "abusiva" (ove realizzato effettivamente prima dell'anno 1935). Ad ogni modo, richiamato quanto evidenziato in precedenza in ordine all'unità "**U1**" (**lotto n. 1**) riguardo alle previsioni dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e a quanto sancito dalla Suprema Corte (cfr. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162**), posto che dagli accertamenti esperiti dal c.t.u. presso il Comune di Carlopoli l'immobile non risulta essere stato oggetto di rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione, per la ristrutturazione o per la semplice manutenzione ordinaria, in definitiva, quindi, il **lotto n. 2** (cioè l'unità "**U2**", individuata in catasto al foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli, particella 1061 - *ex* particella 219 -, subalterno 3 e porzione del subalterno 6, quella afferente al solo piano terra), atteso che è verosimile che sia stato - quanto meno - edificato prima del 1° settembre 1967, può essere ritenuto conforme alla disciplina urbanistica e, conseguentemente, non occorre prevedere future domande di sanatoria edilizia (*ex regime speciale ovvero ex regime ordinario di sanatoria*).

I beni indicati nella presente relazione peritale con la sigla "**U3**" (subalterni 1 e 2 e porzione del subalterno 6 - quella sovrastante i subalterni 1 e 2 -, particella 1061 - *ex* particella 219 - del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli), costituenti il **lotto n. 3**, sono stati edificati in data anteriore al 29 settembre 1940, posto che le planimetrie catastali dei subalterni 1, 2 e 6 sono state redatte all'epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana ai sensi del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652 (cfr. allegati **n. 4.2**, **n. 4.3** e **n. 4.7** della presente relazione peritale); per quanto concerne la conformità urbanistica, quindi, atteso che l'edificazione dell'unità individuata nella presente relazione con la sigla "**U3**" (**lotto n. 3**), sulla scorta della documentazione catastale allegata (cfr. planimetrie catastali riportate quali allegati **n. 4.2**, **n. 4.3** e **n. 4.7**), risulta anteriore all'anno 1940, si ritiene di poter affermare che l'immobile non aveva bisogno della legittimazione costituita dal titolo abilitativo alla edificazione siccome sancito dall'articolo 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (oggi abrogato dall'articolo 136, comma 1, lettera a) d.P.R. n. 380/2001); inoltre, si ritiene di non poter escludere (non sussistendo elementi probatori che consentano di affermare il contrario) che l'immobile che ci occupa possa essere stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore del R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 23 dicembre 1935 n. 2471, che prescriveva (per la prima volta in Italia) **in tutti i Comuni** l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva (al Podestà) da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno

dei centri abitati (cfr. pagina 9, capitolo 1, “*Diritto urbanistico*”, Edizioni giuridiche Simone, XIII edizione, di Aldo ed Elisabetta Fiale). Pertanto, si ritiene che il bene possa essere considerato (**nella sua conformazione risalente all’epoca della redazione delle planimetrie catastali riportate quali allegati n. 4.2, n. 4.3 e n. 4.7**) conforme alla normativa urbanistica vigente, restando privo (*ope legis*) della connotazione “abusiva” (ove realizzato effettivamente prima dell’anno 1935). Ad ogni modo, a sancire l’alienabilità del bene, in quanto (comunque) realizzato - nella sua conformazione risalente alla redazione della planimetria catastale - prima del 1° settembre 1967, soccorre la decisione della Suprema Corte (cfr. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162**), già citata in precedenza. In riferimento all’unità identificata nella presente relazione con la sigla “U3”, che allo stato attuale rappresenta (si ribadisce) la fusione (quantunque non ancora dal punto di vista catastale) degli immobili identificati dalla **particella 1061, subalterni 1 e 2** e porzione del **subalterno 6 della particella 1061** (quella sovrastante i subalterni 1 e 2), si mette in evidenza quanto segue. Da una disamina degli atti amministrativi reperiti dallo scrivente presso l’ufficio tecnico del comune di Carlopoli in data 26 marzo 2014, è emerso che il signor Omissis, nato a Omissis in data Omissis, depositava presso il comune di Carlopoli, in data 16 gennaio 1978, istanza di rilascio della concessione per “*riadattare e risanare la parte del fabbricato degli eredi di Omissis (part. n. 108¹⁷) che risponde ai numeri 42 e 44 di via Vittorio Emanuele III*” (cfr. allegato **n. 16.4** della presente relazione peritale); a corredo della succitata richiesta, il signor Omissis presentava al comune di Carlopoli il “*Progetto di riadattamento di un fabbricato per civile abitazione in via Vittorio Emanuele III, n. 42-44*” a firma del progettista geometra Giuseppe Chiarella. Dalla “Relazione Tecnica”, costituente elaborato del progetto succitato, si evincono le ragioni che rendevano necessari i lavori previsti dall’intervento edilizio in esame: “[...] *La costruzione presenta dunque tutte le anomalie derivanti da una irrazionale divisione di un’unica casa in più appartamenti. Ma soprattutto i locali del pian terreno costruiti per una diversa funzione risultano inadeguati a quelle cui successivamente sono stati destinati. Si lamenta, infatti, la assenza completa di un vespaio che impedisca alle acque di falda di risalire sino al pavimento rendendo le stanze umide e malsane. Lo stato dei solai che probabilmente sono ancora quelli originari è quanto mai scadente [...]. La necessità, infine, di dotare il bagno di più moderni servizi rende necessaria la demolizione e la successiva ricostruzione dei solai. Le architravi dei portali tutte realizzate con travi di legno anche esse risalenti probabilmente all’età di costruzione del fabbricato, sono ormai pericolanti*

¹⁷ Nel merito si precisa che dalla “*Planimetria Generale*” (riportata quale allegato **n. 16.3** della presente relazione peritale), costituente elaborato integrante del progetto presentato dal signor Greco Sergio, si evince che l’immobile in esame, identificato nella richiesta di concessione edilizia dalla particella 108, rappresenta l’unità “U3” in esame.

ed i muri sovrastanti le porte si reggono più per l'effetto arco che per la resistenza delle travi [...]" (cfr. allegato n. 16.2 della presente relazione peritale). Si precisa che in data 22 giugno 1978, il Genio Civile di Catanzaro trasmetteva la copia, protocollo n. 7907, munita del visto di approvazione ai sensi della Legge 2 febbraio 1974, n. 64, del progetto succitato (cfr. allegato n. 16.6 della presente relazione peritale, atto acquisito al n. 1092 di protocollo del comune di Carlipoli in data 26 giugno 1978). Il Sindaco *pro-tempore* del comune di Carlipoli, prof. Angelo Falbo, alla luce del "*parere del Tecnico Comunale in data 11.3.1978*", del "*parere dell'ufficio Sanitario in data 11.3.1978*", del "*parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 11 marzo 1978, N. uno*", rilasciava al signor Omissis la concessione per l'esecuzione dei lavori edili, **n. 35 del 13 giugno 1979**, di cui al progetto sopra indicato (cfr. allegato n. 16.1 della presente relazione peritale). Dal confronto tra gli elaborati progettuali dell'intervento edilizio suddetto (cfr. allegato n. 16.3 della presente relazione peritale), in particolare "*pianta dettagliata del piano terreno*", "*pianta dettagliata del primo piano*", nonché i vari prospetti e sezioni dell'unità in esame (relative alle condizioni successive all'intervento), e gli elaborati grafici prodotti dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici espletati in occasione delle operazioni peritali *in situ* (di conseguenza rappresentanti l'effettivo stato dei luoghi), sono emerse le seguenti difformità:

- **in relazione al piano terra**, si mette in evidenza che la struttura di collegamento verticale è ubicata in posizione diversa rispetto a quanto previsto dal progetto presentato dal signor Omissis; infatti, il vano scala è posizionato sul lato Sud-Ovest dell'unità in esame, in particolare è antistante alla cucina indicata mediante l'acronimo "**a2**" nell'elaborato grafico riportato quale nell'allegato n. 5.1, unità "**U3**", della presente relazione peritale; di contro, il progetto in esame prevedeva la disposizione della struttura di collegamento verticale sul lato Nord-Ovest, in particolare nel vano indicato mediante l'acronimo "**a1**" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.1, unità "**U3**", della presente relazione peritale; inoltre, si mette in evidenza che il tramezzo di divisione degli attuali vani "**a1**" ed "**a2**" risulta caratterizzato da uno spessore di circa 0,10 metri; per converso, dagli elaborati progettuali dell'intervento edilizio succitato, lo spessore risulta pari a 0,60 metri; si precisa altresì che la porta di separazione dei due ambienti "**a1**" ed "**a2**" risulta posta in una posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali; infine, si puntualizza che l'altezza netta interpiano (ovvero compresa tra la pavimentazione e l'intradosso del sovrastante solaio) risulta pari a circa 2,69 metri; tale altezza, secondo quanto si evince dagli elaborati progettuali dell'intervento edilizio in esame, in particolare dalla "*sezione M-M*" (cfr. allegato n. 16.3), risulta pari a circa 3 metri; pertanto, si desume che il solaio di calpestio del primo piano sia stato realizzato ad un'altezza di circa 0,30 metri inferiore rispetto alle previsioni progettuali;

ad ogni modo, sulla scorta di quanto sopra indicato è emersa una diversa configurazione (rispetto alle previsioni indicate nel progetto presentato dal signor Omissis) in ordine alla disposizione degli ambienti interni;

- **in relazione al primo piano**, si precisa che il bagno (indicato mediante l'acronimo "wc1" nell'elaborato grafico riportato nell'allegato n. 5.1, unità "U3", della presente relazione peritale), considerata, sulla scorta di quanto sopra indicato, la diversa posizione del vano scala, è posto, allo stato attuale, sul lato Sud-Ovest del piano in esame; inoltre, anche le porte di separazione dei vari vani risultano ubicate in posizione diversa rispetto alle previsioni progettuali; inoltre, si precisa che il tramezzo di separazione dei vani "sl1" ed "sl2" (cfr. elaborato grafico riportato quale allegato n. 5.1, unità "U3",) risulta caratterizzato da uno spessore pari a circa 0,10 metri; per converso, negli elaborati grafici del progetto in esame, il tramezzo risulta caratterizzato da uno spessore pari a circa 0,60 metri; infine, si mette in evidenza che l'altezza netta interpiano risulta pari a circa 2,72 metri; per converso, dagli elaborati del progetto succitato, risulta un'altezza netta interpiano pari a circa 3,20 metri; di conseguenza, si desume che il solaio di calpestio del piano superiore risulta posto ad una quota inferiore (di circa 0,48 metri) rispetto a quanto previsto;

- **in relazione al piano sottotetto** (secondo piano fuori terra), partendo dal presupposto che da quanto si evince dagli elaborati progettuali allegati alla concessione edilizia n. 35 del 13 giugno 1979, si prevedeva che tale piano fosse (restasse adibito ad) un mero sottotetto non abitabile, si mette in evidenza che, allo stato attuale, risulta costituito di tre vani, in particolare due stanze da letto ed un bagno, che rendono tale piano fruibile ai fini abitativi; a tal proposito, si precisa che l'altezza netta interpiano indicata nel progetto originario è pari a 1,60 metri; di contro, lo scrivente ha rilevato un'altezza massima pari a circa 2,16 metri; pertanto, si desume una differenza in ordine al valore dell'altezza interpiano pari a circa 0,56 metri; alla luce di quanto sopra indicato, si precisa che - in relazione al piano in esame - è stata evidentemente operata una creazione di volume abitabile.

Sulla scorta di quanto sopra indicato in merito alle difformità riscontrate, si può ritenere che le medesime possano essere riconducibili alla tipologia 1 ed alla tipologia 4 di abuso *ex lege* n. 724/1994 (secondo legge speciale sulla sanatoria edilizia), posto che il sottotetto reso praticamente abitabile può essere sanato quale opera in totale difformità dal titolo abilitativo e in difformità dallo strumento urbanistico (tipologia di abuso n. 1), laddove le restanti difformità (tramezzature, bagni, scala, quote dei solai) possono essere sanate quale opere in difformità dal permesso di costruire che prevedeva, in effetti, una ristrutturazione dell'immobile (tipologia di abuso n. 4); pertanto, posto che l'abuso, in relazione all'epoca di realizzazione, risulta rientrare nelle previsioni di cui alla legge n. 47/1985 (prima legge

speciale sul condono edilizio), essendo il titolo abilitativo dell'anno 1979 (concessione edilizia n. 35 del 13 giugno 1979), ma considerato che non si hanno riferimenti di ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della prima norma speciale sulla sanatoria edilizia (legge 28 febbraio 1985 n. 47), si può concludere che sia applicabile al caso in argomento - appunto - la seconda legge speciale sulla sanatoria edilizia (legge n. 724/1994), atteso che esistono ragioni di credito (per cui si procede) anteriori alla data di entrata in vigore della norma speciale (cfr. articolo 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47); l'abuso concerne, quindi, per quanto riguarda la tipologia n. 1, una superficie complessiva (siccome definita dal D.M. 10 maggio 1977, n. 801) di **31,52¹⁸** metri quadrati ed un volume (piano mansardato dell'unità "U3") di **77,64** metri cubi. Si procede, quindi, al calcolo delle spese di sanatoria edilizia per quanto concerne la tipologia di abuso n. 1, secondo i parametri di cui alla legge n. 724/1994: oblazione (lire 72.000 il metro quadrato di superficie complessiva, con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994), pari a 31,52 mq x lire 72.000/mq = lire 2.269.440, cioè **€uro 1.172,07**; costo di costruzione (€uro 5,49 il metro quadrato di superficie complessiva, con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994), pari a 31,52 mq x 5,49 €/mq = **€uro 173,04**; oneri di urbanizzazione (€uro 0,69 il metro cubo, con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994, anche se l'importo unitario è rimasto - ad oggi - invariato), pari a 77,64 mc x 0,69 €/mc = **€uro 53,57**. Per quanto riguarda, invece, la tipologia di abuso n. 4, l'importo è fisso e quindi non dipende dall'estensione (metri quadrati o metri cubi); detto importo (solo oblazione, cfr. tabella allegata alla legge 23 dicembre 1994, n. 724) è pari a lire 5.000.000, cioè **€uro 2.582,28**. Il totale delle spese di sanatoria è pertanto pari a **€uro 3.980,96**; occorre, inoltre, considerare l'onorario per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica di sanatoria, pari a circa €uro 2.000,00, oltre CNP (4%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNP), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 2.537,60**. Le spese totali per la sanatoria (compreso l'onorario per il tecnico) ammontano, pertanto, a **€uro 6.518,56**; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere detratto non *in toto* dal valore di stima del bene, ma nella quota parte corrispondente alla quota parte (staggita) di comproprietà in capo alla debitrice escussa, cioè 1/18 (un diciottesimo), quindi **€uro 362,14** (importo questo, si ribadisce, che dovrà essere dedotto dal valore venale della quota parte pari a 1/18 dell'immobile ai fini della definizione del prezzo base d'asta).

I beni indicati nella presente relazione peritale con la sigla "U4" (porzione del subalterno 6, quella sovrastante il subalterno 3 e altra porzione del subalterno 6 posta al piano terra della particella 1061 - *ex*

¹⁸ Si precisa che detta superficie "complessiva" coincide - nel caso di specie - con la superficie "utile", siccome definita dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801, non essendo presenti superfici non residenziali (ad esempio: balconi, etc.).

particella 219 - del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli), costituenti il **lotto n. 4**, sono stati edificati in data anteriore al 29 settembre 1940, posto che la planimetria catastale del subalterno 6 è stata redatta all'epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana ai sensi del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 - XVII n. 652 (cfr. allegato n. 4.7 della presente relazione peritale); per quanto concerne la conformità urbanistica, quindi, atteso che l'edificazione dell'unità individuata nella presente relazione con la sigla "U4" (**lotto n. 4**), sulla scorta della documentazione catastale allegata (cfr. planimetria catastale riportata quale allegato n. 4.7), risulterebbe anteriore all'anno 1940, si ritiene di poter affermare che l'immobile (**quanto meno nella sua configurazione risalente all'anno 1940**) non aveva bisogno della legittimazione costituita dal titolo abilitativo alla edificazione siccome sancito dall'articolo 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (oggi abrogato dall'articolo 136, comma 1, lettera a), d.P.R. n. 380/2001); inoltre, si ritiene di non poter escludere (non sussistendo elementi probatori che consentano di affermare il contrario) che l'immobile che ci occupa possa essere stato edificato in data antecedente l'entrata in vigore del R.D.L. 25 marzo 1935, n. 640, convertito nella legge 23 dicembre 1935 n. 2471, che prescriveva (per la prima volta in Italia) **in tutti i Comuni** l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva (al Podestà) da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all'interno dei centri abitati (cfr. pagina 9, capitolo 1, "Diritto urbanistico", Edizioni giuridiche Simone, XIII edizione, di Aldo ed Elisabetta Fiale). Pertanto, si ritiene che il bene possa essere considerato (**nella sua conformazione risalente all'epoca della redazione della planimetria catastale riportata quale allegato n. 4.7**) conforme alla normativa urbanistica vigente, restando privo (*ope legis*) della connotazione "abusiva" (ove realizzato effettivamente prima dell'anno 1935). Ad ogni modo, a sancire l'alienabilità del bene, in quanto (comunque) realizzato - nella sua conformazione risalente alla redazione della planimetria catastale - prima del 1° settembre 1967, soccorre la decisione della Suprema Corte (cfr. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162**), già citata in precedenza.

In riferimento all'unità identificata nella presente relazione con la sigla "U4", che allo stato attuale rappresenta (si ribadisce) porzione del **subalterno 6** della **particella 1061**, (quella sovrastante il subalterno 3 ed altra porzione del subalterno 6 posta al piano terra), si mette in evidenza quanto segue. Da una disamina degli atti amministrativi reperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Carlopoli in data 26 marzo 2014, non sono emersi atti amministrativi inerenti a lavori edilizi effettuati sull'unità "U4" in esame. Pertanto, ove gli ampliamenti dell'unità "U4" (già evidenziati nella risposta al quesito n. 4) fossero stati realizzati in data successiva al 1° settembre 1967, ne conseguirebbe l'impossibilità di essere oggetto di atti traslativi, atteso che - in tale evenienza - sarebbero da

considerarsi quali ampliamenti realizzati *sine titulo* dopo l'entrata in vigore della legge (cosiddetta "ponte") 6 agosto 1967, n. 765; in tal caso, non essendo invocabile neanche la massima della Suprema Corte già citata (cfr. **Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2006, n. 6162**), che riconosce il requisito dell'alienabilità anche agli immobili costruiti - quantunque *sine titulo* - prima del 1° settembre 1967, non resterebbe che determinare le spese per la sanatoria edilizia, ritenuto applicabile l'articolo 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47. Sulla scorta di quanto sopra indicato in merito alle difformità riscontrate, pertanto, si può ritenere che le medesime possano essere riconducibili alla tipologia 1 di concessione in sanatoria *ex lege* n. 724/1994, posto che gli ampliamenti possono essere sanati quali opere in assenza del titolo abilitativo e in difformità dallo strumento urbanistico (tipologia di abuso n. 1); pertanto, atteso che l'abuso, in relazione all'epoca presunta¹⁹ di realizzazione, si può ipotizzare che rientri nelle previsioni di cui alla legge n. 47/1985 (prima legge speciale sul condono edilizio), ma considerato che non si hanno riferimenti di ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della prima norma speciale sulla sanatoria edilizia (legge 28 febbraio 1985 n. 47), si può concludere che sia applicabile al caso in argomento la seconda legge speciale sulla sanatoria edilizia (legge n. 724/1994), atteso che esistono ragioni di credito (per cui si procede) anteriori alla data di entrata in vigore della norma speciale (cfr. articolo 40, comma 6, legge 28 febbraio 1985 n. 47); l'abuso concerne, quindi, per quanto riguarda la tipologia n. 1, una superficie complessiva (siccome definita dal D.M. 10 maggio 1977, n. 801) di **32,42²⁰** metri quadrati ed un volume di **108,83²¹** metri cubi. Si procede, quindi, al calcolo delle spese di sanatoria edilizia per quanto concerne la tipologia di abuso n. 1, secondo i parametri di cui alla legge n. 724/1994 (seconda legge speciale sulla sanatoria edilizia): oblazione (lire 72.000 il metro quadrato di superficie complessiva, con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994), pari a 32,42 mq x lire 72.000/mq = lire 2.334.240, cioè **€uro 1.205,53**; costo di costruzione (€uro 5,49 il metro quadrato di superficie complessiva, con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994), pari a 32,42 mq x 5,49 €/mq = **€uro 177,99**; oneri di urbanizzazione (€uro 0,69 il metro cubo,

¹⁹ Si precisa che, ove non ci sia prova che i lavori di ampliamento dell'unità U4 siano stati eseguiti in data anteriore al 1° settembre 1967, si può ragionevolmente ritenere che i lavori di ampliamento siano stati effettuati dopo l'anno 1979, si come avvenuto per le unità "U3" e "U5", in ordine alle quali sono stati riscontrati i progetti inoltrati al comune di Carlopoli ed i relativi provvedimenti abilitativi (concessione edilizia n. 35 del 13 giugno 1979 per l'unità "U3" e concessione edilizia n. 2 del 9 febbraio 1982 per l'unità "U5").

²⁰ Si precisa che detta superficie "complessiva" (siccome definita dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801) - nel caso di specie - è pari a: mq 7,69 + mq 6,18 + mq 3,61 + mq 8,45 + mq 10,81x60% = **32,42 metri quadrati**.

²¹ Si precisa che il volume del piano inferiore (ampliamento) è pari a mc 72,74 e quello del piano superiore (ampliamento) è pari a mc 36,09, per un totale di **108,83 metri cubi** ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

con riferimento all'epoca della sanatoria *ex lege* n. 724/1994, anche se l'importo unitario è rimasto – ad oggi – invariato), pari a 108,83 mc x 0,69 €/mc = **€uro 75,09**. Il totale delle spese di sanatoria è pertanto pari a **€uro 1.458,61**; occorre, inoltre, considerare l'onorario per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica di sanatoria, pari a circa €uro 2.000,00, oltre CNP (4%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNP), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 2.537,60**. Le spese totali per la sanatoria (compreso l'onorario per il tecnico) ammontano, pertanto, a **€uro 3.996,21**; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere detratto non *in toto* dal valore di stima del bene, ma nella quota parte corrispondente alla quota parte (staggita) di comproprietà in capo alla debitrice escussa, cioè 1/18 (un diciottesimo), quindi **€uro 222,01** (importo questo, si ribadisce, che dovrà essere dedotto dal valore venale della quota parte pari a 1/18 dell'immobile ai fini della definizione del prezzo base d'asta).

Il bene indicato nella presente relazione peritale con la sigla “U5” (subalterno 1 della particella 613 del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati di Carlopoli), costituenti il **lotto n. 5**, è stato edificato in data anteriore al 30 settembre 1940, posto che la planimetria catastale del subalterno 1 della particella 613 è stata redatta all'epoca dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana ai sensi del R. Decreto Legge 13 aprile 1939 (cfr. allegato n. 4.1). Pertanto, anche per l'unità “U5” (quanto meno con riferimento alla sua conformazione risalente all'epoca della redazione della planimetria catastale), in ordine alla conformità alla normativa urbanistica, valgono le medesime considerazioni già evidenziate per le precedenti unità. Per quanto concerne l'unità “U5”, individuata (si ribadisce) dalla particella 613, subalterno 1, da una disamina degli atti amministrativi reperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del comune di Carlopoli in data 26 marzo 2014, è emerso che il signor Omissis, nato a Carlopoli il 12 gennaio 1912, depositava presso il comune di Carlopoli, in data 9 settembre 1981, protocollo n. 1844, la richiesta di rilascio della concessione edilizia per “*i lavori di riattamento del proprio fabbricato sito in piazza Brutto e via Garibaldi*” allegando alla predetta richiesta il “*progetto dei lavori da eseguire, approvato dal Genio Civile di Catanzaro in data 30.5.1974, n. 9793*” (cfr. allegato n. 17.5 della presente relazione peritale); a tal proposito, si precisa che il Genio Civile di Catanzaro, trasmetteva, in data 30 maggio 1974, al comune di Carlopoli, che acquisiva (in data 4 giugno 1974, numero 1360 di protocollo) la copia del progetto, protocollo n. 9793, a firma del geom. Omissis, munito del visto di approvazione ai sensi dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64 (cfr. allegato n. 17.2). In data 17 ottobre 1981, l'Ufficio Tecnico del comune di Carlopoli trasmetteva al signor Omissis la “*Comunicazione di accoglimento domanda concessione esecuzione lavori edili*”, numero di protocollo 1844, pratica edilizia n. 24 del 1981, in ordine alla richiesta di concessione di “*Riattamento di un fabbricato per civile abitazione di n. 2 piani, in*

muratura, ubicato in piazza Brutto e riportato in catasto al foglio n. 9, particella 613” (cfr. allegato n. 17.6 della presente relazione peritale). In data 9 febbraio 1982, il Sindaco *pro-tempore* del comune di Carlipoli, rilasciava, alla luce del parere del tecnico comunale del giorno 10 ottobre 1981, del parere dell’Ufficio Sanitario del giorno 1 febbraio 1982, del parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 10 ottobre 1981, e dell’autorizzazione per l’inizio dei lavori, n. 9793 del 30 maggio 1974, al signor Omissis la concessione di eseguire i lavori di “*Riparazione di un fabbricato per la civile abitazione in muratura di n. 2 piani con annessi magazzini al piano terra*” (concessione edilizia **n. 2 del 9 febbraio 1982**, cfr. allegato n. 17.9 della presente relazione peritale). In particolare, si mette in evidenza che i lavori previsti dal progetto succitato sono indicati nella relazione tecnica, datata 20 aprile 1974, a firma del geometra Omissis (cfr. allegato n. 17.3). Dalla comparazione tra gli elaborati progettuali dell’intervento edilizio succitato (cfr. allegato n. 17.4 della presente relazione peritale, in particolare “*pianta piano terra – stato dopo la riparazione*”) e gli elaborati grafici prodotti dallo scrivente sulla scorta dei rilievi metrici espletati in occasione delle operazioni peritali *in situ* (di conseguenza rappresentanti l’effettivo stato dei luoghi), sono emerse difformità rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia **n. 2 del 9 febbraio 1982**. In particolare, allo stato attuale, il piano terra dell’unità in esame, oggetto della presente relazione peritale, è caratterizzato da una diversa configurazione in ordine alla distribuzione dei vani interni (cfr. elaborato grafico riportato nell’allegato n. 5.1, unità “**U5**”, della presente relazione peritale); infatti, il progetto sopra indicato prevedeva due soli vani indipendenti, in particolare un garage ed un magazzino; per converso, allo stato attuale, nel vano indicato magazzino nel progetto succitato sono stati ricavati due ambienti, in particolare una cucina ed un bagno, oltre ad un ingresso; per quanto concerne il vano indicato quale *garage*, negli elaborati dell’intervento edilizio presentato dal signor Omissis, è stato suddiviso - in realtà - in due ambienti, in particolare un ripostiglio ed un garage; inoltre, in tale vano è stata realizzata una struttura di collegamento verticale che conduce al piano superiore. Si precisa che, a differenza di quanto previsto nel progetto sopra indicato, gli ambienti costituenti il piano in esame risultano collegati internamente. Sulla scorta di quanto sopra esposto, si conclude che, allo stato attuale, il piano in esame è caratterizzato da una diversa configurazione degli ambienti interni rispetto a quanto previsto dall’intervento edilizio di cui alla concessione edilizia **n. 2 del 9 febbraio 1982**. Da quanto sopra indicato, emerge che l’intervento edilizio posto in essere sull’unità “**U5**” è stato realizzato in difformità dalla concessione edilizia **n. 2 del 9 febbraio 1982** e che, in particolare, trattasi di difformità riconducibile alla tipologia 6 di cui alla tabella allegata alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, cioè opere di restauro e risanamento conservativo (atteso che, anche nel caso dell’unità “**U5**”, costituente il **lotto n. 5**, così

come per l'unità "U3", può ritenersi applicabile l'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sia per quanto concerne l'epoca di realizzazione dell'abuso sia per quanto riguarda l'antiorità delle ragioni di credito rispetto alla data di entrata in vigore della norma speciale sulla sanatoria edilizia). Pertanto, nel caso in esame (unità "U5"), l'oblazione preordinata alla sanatoria è pari a lire 5.000.000 (cfr. tipologia 6 di abuso, come indicata dalla tabella allegata alla legge 23 dicembre 1994, n. 724), cioè **€uro 2.582,28**; occorre, inoltre, considerare l'onorario per il tecnico che dovrà occuparsi della pratica di sanatoria, pari a circa €uro 2.000,00, oltre CNP (4%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNP), per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **€uro 2.537,60**, ma detto importo deve essere considerato al 50% (quindi **€uro 1.268,80**) in quanto la sanatoria riguarderebbe anche il subalterno 2 della particella 613 posta al primo piano sovrastante l'unità "U5" (quindi metà delle spese di sanatoria sarebbero di competenza dei proprietari del subalterno 2 della particella 613 del foglio di mappa 9 del catasto fabbricati del comune di Carlopoli), efficacemente staggita per la quota parte pari a 1/18 nell'ambito della presente procedura esecutiva. Le spese totali per la sanatoria (compreso l'onorario per il tecnico, ridotto al 50% per le su esposte ragioni) ammontano, pertanto, a **€uro 3.851,08**; si ritiene, comunque, che detto importo debba essere detratto non *in toto* dal valore di stima del bene, ma nella quota parte corrispondente alla quota parte (staggita) di comproprietà in capo alla debitrice escussa, cioè 1/18 (un diciottesimo), quindi **€uro 213,95** (importo questo, si ribadisce, che dovrà essere dedotto dal valore venale della quota parte pari a 1/18 dell'immobile ai fini della definizione del prezzo base d'asta). Per quanto concerne il certificato di agibilità, si mette in evidenza che dalle ricerche esperite dallo scrivente presso il comune di Carlopoli, non sembra che il predetto certificato sia stato richiesto (o comunque rilasciato) con riferimento alle unità "U1", "U2", "U3", "U4" e "U5". Si mette in evidenza che lo scrivente, in data 26 marzo 2014, ha provveduto ad acquisire (presso il comune di Carlopoli) copia dello stralcio del Piano Regolatore Generale del comune di Carlopoli (cfr. allegati n. 18.1 e n. 18.2, rispettivamente stralcio della tavola dell'azzonamento e stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.). Per quanto concerne i terreni (lotti dal n. 6 al n. 9), si precisa che lo scrivente ha acquisito il relativo certificato di destinazione urbanistica (cfr. allegato n. 19).

Quesito n. 13: determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione

dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tendendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise"

Risposta al quesito n. 13

Ai fini della determinazione del valore venale più probabile dei beni staggiti si applicherà il procedimento di stima noto come sintetico-comparativo. Il metodo in esame è basato sulla stima del valore venale unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie complessiva dell'immobile) con riferimento ad immobili aventi simili caratteristiche e ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale del comprensorio di riferimento, ovvero in zone del comprensorio aventi peculiarità comunque assimilabili a quelle della zona di ubicazione del bene oggetto di stima. Ai fini dell'applicazione del metodo sintetico-comparativo occorre determinare la superficie commerciale equivalente²² di ciascun immobile oggetto di stima; il valore venale degli immobili si ottiene moltiplicando il valore venale più probabile unitario per la superficie commerciale equivalente. Sulla scorta di quanto esposto, il metodo di stima sintetico-comparativo, considerato ai fini della valutazione del valore venale degli immobili oggetto della presente relazione peritale, necessita di un dato basilare (e oggettivo) rappresentato dalla superficie commerciale equivalente, ottenuta quest'ultima sommando la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota della superficie occupata dai muri interni e perimetrali, e la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, siano quest'ultime di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti etc.). La superficie dei vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali²³, queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare. Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, nel caso di balconi e terrazze, la superficie si misura fino al contorno esterno; per i giardini o aree scoperte di

²² Si mette in evidenza che per la valutazione della superficie commerciale equivalente si è fatto riferimento all'allegato n. 2 del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ovvero "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatto dall'Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate); il principio adottato dalle succitate istruzioni fa riferimento al d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

²³ Si mette in evidenza che i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono considerati fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà, ovvero - se quest'ultima è delimitata da un muro di confine in comunione - fino alla mezzeria dello stesso. Infine, la superficie delle pertinenze di uso esclusivo a servizio dell'unità si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di altra proprietà o destinazione. Si mette in evidenza che la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo rappresenta una frazione dell'area delle pertinenze medesime valutata secondo i criteri succitati; ad esempio, nel caso di balconi e terrazzi comunicanti con i vani principali e accessori, la superficie omogeneizzata è pari al 30%, fino a 25 metri quadrati, della superficie delle pertinenze; per la quota eccedente i 25 metri quadrati, si considera un'aliquota pari al 10%. Per converso, nel caso di superfici scoperte a giardino e similari, la superficie omogeneizzata è pari al 10% della superficie delle stesse, valutata - si ribadisce - secondo il criterio succitato, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti; per la quota eccedente tale limite si considera una frazione pari al 2%. Infine, è opportuno precisare che, nel caso di fabbricato a più livelli collegati da strutture di collegamento verticale interne, queste ultime vengono computate in misura pari alla loro proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani collegati. Si mette in evidenza che i criteri esposti sono enunciati nel d.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. In relazione ai terreni oggetto della presente relazione peritale, si precisa che ai fini della stima del valore venale più probabile si considera la superficie catastale, ad eccezione del caso inerente alle particelle del foglio di mappa 15 di Carlopoli, per le quali esiste un rilievo topografico redatto dal c.t.u. (geom. Gregorio Rubino) nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E. (Tribunale di Catanzaro), cfr. allegato n. 21.2 (progetto di divisione relativo agli immobili individuati al foglio di mappa 15 del catasto terreni del comune di Carlopoli, particelle 111, 112, 139, 140, 141 e 149).

Si procede alla stima degli immobili staggiti, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui alla risposta al quesito n. 4, anche dagli allegati della presente relazione peritale, in particolare dal reperto fotografico, dalle visure storiche per immobile, dalle planimetrie prodotte a seguito dei rilievi metrici effettuati in occasione dei sopralluoghi, nonché dalle tabelle riportate quali allegati B e C.

13.1 STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA (FABBRICATI) MEDIANTE IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

1) Unità "U1": la superficie commerciale equivalente, valutata secondo i criteri sopra discussi, dell'unità in esame è pari a **70,72 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato di superficie, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 450,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 450,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**70,72 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 25.841,25**, che si riduce a **€uro**

24.549,19 applicando l'abbattimento forfettario (ritenuto congruo considerarlo pari al 5%) per assenza di garanzia per vizi occulti e che si arrotonda (al multiplo più vicino di Euro 100,00) a **€uro 24.500,00** (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale); il prezzo base dell'unità "U1" (**lotto n. 1**), che verrà posta in vendita per la quota di proprietà pari a 1/1, sarà quindi pari a **€uro 22.200,00**, atteso che occorre decurtare - dal valore come sopra determinato - le spese tecniche (comprendenti di oneri accessori) per le necessarie variazioni, pari a Euro 2.300,00.

2) Unità "U2": la superficie commerciale equivalente, valutata secondo i criteri sopra discussi, dell'unità in esame è pari a **65,15 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato di superficie, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 450,00**; moltiplicando il valore venale unitario (Euro 450,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**65,15 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 29.317,50**, che si riduce a **€uro 27.851,63** applicando l'abbattimento forfettario (ritenuto congruo considerarlo pari al 5%) per assenza di garanzia per vizi occulti e che si arrotonda (al multiplo più vicino di Euro 100,00) a **€uro 27.900,00** (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale); il prezzo base del **lotto n. 2** (quota parte pari a 1/18 dell'unità "U2"), al lordo delle spese di sanatoria edilizia, è pari a **€uro 1.550,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota (di un diciottesimo), in quanto la quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile.

3) Unità "U3": la superficie commerciale equivalente complessiva dell'unità in esame è pari a **142,98²⁴ metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato di superficie, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 600,00**, per quanto concerne i piani ad altezza "regolare" (piano terra e primo piano) e pari a Euro 350,00 per quanto concerne il secondo piano mansardato adibito ad uso abitativo; moltiplicando i valori venali unitari (Euro 600,00 e Euro 350,00) rispettivamente per i metri quadrati di superficie equivalente dei piani terra e primo (**95,39 metri quadrati**) e del secondo piano mansardato (**47,59 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 73.890,50**, che si riduce a **€uro 70.195,98** applicando l'abbattimento forfettario (ritenuto congruo considerarlo pari al 5%) per assenza di garanzia per vizi occulti e che si arrotonda (al multiplo più vicino di Euro 100,00) a **€uro 70.200,00** (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale); il prezzo base del **lotto n. 3** (quota parte pari a 1/18 dell'unità "U3"), al lordo delle spese di sanatoria edilizia, è pari a **€uro 3.900,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre

²⁴ Si mette in evidenza che l'area della struttura di collegamento verticale è stata computata una sola volta nella sua proiezione.

ulteriormente il prezzo base della sola quota (di un diciottesimo), in quanto la quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile.

4) **Unità "U4"**: la superficie commerciale equivalente complessiva dell'unità in esame è pari a **118,34 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato di superficie, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 550,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 550,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**118,34 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 65.087,00**, che si riduce a **€uro 61.832,65** applicando l'abbattimento forfettario (ritenuto congruo considerarlo pari al 5%) per assenza di garanzia per vizi occulti e che si arrotonda (al multiplo più vicino di €uro 100,00) a **€uro 61.800,00** (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale); il prezzo base del **lotto n. 4** (quota parte pari a 1/18 dell'unità "U4"), al lordo delle spese di sanatoria edilizia, è pari a **€uro 3.430,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota (di un diciottesimo), in quanto la quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile.

5) **Unità "U5"**: la superficie commerciale equivalente dell'unità in esame è pari a **44,29 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato di superficie, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 550,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 550,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**44,29 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 24.359,50**, che si riduce a **€uro 23.141,53** applicando l'abbattimento forfettario (ritenuto congruo considerarlo pari al 5%) per assenza di garanzia per vizi occulti e che si arrotonda (al multiplo più vicino di €uro 100,00) a **€uro 23.100,00** (cfr. tabella B riportata quale allegato B della presente relazione peritale); il prezzo base del **lotto n. 5** (quota parte pari a 1/18 dell'unità "U5"), al lordo delle spese di sanatoria edilizia, è pari a **€uro 1.280,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota (di un diciottesimo), in quanto la quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile.

13.2 STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA (TERRENI) MEDIANTE IL METODO SINTETICO-COMPARATIVO

1) **Terreno individuato dalla particella 63, foglio di mappa 7, comune di Carlopoli**: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **1.380 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,50**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,50) per i metri quadrati di superficie equivalente (**1.380 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro**

2.070,00 (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

2) Terreno individuato dalla particella 82, foglio di mappa 7, comune di Carlopoli: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **1.020 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**1.020 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 1.020,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

3) Terreno individuato dalla particella 9, foglio di mappa 8, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **6.890 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,50**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,50) per i metri quadrati di superficie equivalente (**6.890 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 10.335,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

4) Terreno individuato dalla particella 46, foglio di mappa 9, comune di Carlopoli: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **48 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 10,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 10,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**48 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 480,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

5) Terreno individuato dalla particella 111, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **250 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**250 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 250,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

6) Terreno individuato dalla particella 112, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **210 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri

quadrati di superficie equivalente (**210 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 210,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

7) Terreno individuato dalla particella 137, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **280 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**280 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 280,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

8) Terreno individuato dalla particella 139, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **1.260 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**1.260 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 1.260,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

9) Terreno individuato dalla particella 140, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **700 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**700 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 700,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

10) Terreno individuato dalla particella 141, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **4.320 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**4.320 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 4.320,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

11) Terreno individuato dalla particella 141, foglio di mappa 15, comune di Carlopoli: la superficie totale lorda del terreno in esame, desunta dalla relativa visura storica per immobile, risulta pari a **1.280 metri quadrati**; il valore venale unitario, ovvero espresso per metro quadrato, attuale più probabile di immobili aventi simili peculiarità nella zona di cui

trattasi è pari a **€uro 1,00**; moltiplicando il valore venale unitario (€uro 1,00) per i metri quadrati di superficie equivalente (**1.280 metri quadrati**) si ottiene un valore di **€uro 1.280,00** (cfr. tabella C riportata quale allegato C della presente relazione peritale).

13.3 RIEPILOGO VALORI VENALI DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

Si riporta di seguito il riepilogo dei valori venali stimati di ciascun bene immobile oggetto di procedura esecutiva:

- 1) il valore venale più probabile dell'unità "U1" risulta pari a **€uro 24.500,00**; l'unità "U1" costituisce il **lotto n. 1** (prezzo base pari a **€uro 22.200,00**, al netto delle spese catastali necessarie ai fini dell'emanazione del decreto di trasferimento);
- 2) il valore venale più probabile dell'unità "U2" risulta pari a **€uro 27.900,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) dell'unità "U2" costituisce il **lotto n. 2** (valore pari a **€uro 1.550,00** al lordo delle spese per la sanatoria edilizia; si precisa che l'esiguità del valore della succitata quota da porre in vendita *sub-asta* non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);
- 3) il valore venale più probabile dell'unità "U3" risulta pari a **€uro 70.200,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) dell'unità "U3" costituisce il **lotto n. 3** (valore pari a **€uro 3.900,00** al lordo delle spese per la sanatoria edilizia; si precisa che l'esiguità del valore della succitata quota da porre in vendita *sub-asta* non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);
- 4) il valore venale più probabile dell'unità "U4" risulta pari a **€uro 61.800,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) dell'unità "U4" costituisce il **lotto n. 4** (valore pari a **€uro 3.430,00** al lordo delle spese per la sanatoria edilizia; si precisa che l'esiguità del valore della succitata quota da porre in vendita *sub-asta* non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);
- 5) il valore venale più probabile dell'unità "U5" risulta pari a **€uro 23.100,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) dell'unità "U5" costituisce il **lotto n. 5** (valore pari a **€uro 1.280,00** al lordo delle spese per la sanatoria edilizia; si precisa che l'esiguità del valore della succitata quota da porre in vendita *sub-asta* non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);
- 6) il valore venale più probabile del terreno individuato dalla **particella 9, foglio di mappa 8**, del comune di Carlopoli, risulta pari a **€uro 10.335,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) del terreno succitato costituisce il **lotto n. 6** (prezzo base pari a **€uro 575,00**, tenuto conto che l'esiguità del

medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);

7) il valore venale più probabile del terreno individuato dalle **particelle 63 e 82 del foglio di mappa 7**, del comune di Carlopoli, risulta pari a **€uro 3.090,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) del terreno succitato costituisce il **lotto n. 7** (prezzo base pari a **€uro 170,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo -, in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);

8) il valore venale più probabile del terreno individuato dalla **particella 46, foglio di mappa 9**, del comune di Carlopoli, risulta pari a **€uro 480,00**; la quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) del terreno succitato costituisce il **lotto n. 8** (prezzo base pari a **€uro 25,00**, tenuto conto che l'esiguità del medesimo non induce a ridurre ulteriormente il prezzo base della sola quota - di un diciottesimo - in quanto detta quota *pro indiviso* è appetibile per i comproprietari/possessori dell'immobile);

9) il valore venale più probabile (quota di proprietà pari a 1/1) del fondo individuato al **foglio di mappa 15** del catasto terreni del comune di Carlopoli, **particelle 111, 112, 137, 139, 140, 141 e 149**, risulta pari a **€uro 8.300,00**; tenendo conto che circa 765 metri quadrati²⁵ delle particelle 111, 112, 139, 140, 141 e 149 risultano occupate dalla SP 86 (cfr. allegato n. 21.2²⁶), il valore venale più probabile (riferito alla superficie netta di terreno non occupata da strada) arrotondato al multiplo di €uro 100,00 è pari a **€uro 7.500,00** (prezzo base **lotto n. 9**).

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

²⁵ In effetti, si dovrebbe procedere ad un frazionamento che tenga conto dell'effettiva consistenza delle singole particelle (escludendo, quindi, la porzione di esse occupata dalla strada provinciale); ad ogni modo, le spese del frazionamento (rilevanti se confrontate con il valore del lotto n. 9) dovrebbero essere sostenute dall'ente che ha occupato le porzioni delle particelle ai fini dell'allargamento della sede stradale. Si rimette al g.e. (previo parere del creditore procedente) la decisione nel merito.

²⁶ L'allegato n. 21.2 contiene uno stralcio del progetto di divisione depositato il 23 maggio 2000 in cancelleria dal geom. Gregorio Rubino, c.t.u. nominato nell'ambito della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E. (Tribunale di Catanzaro); si precisa che il geom. Rubino ha proceduto ad un rilievo topografico del fondo Malluzzi, dal quale è emerso che porzioni delle particelle costituenti il lotto n. 9 sono state occupate dalla strada provinciale n. 36.

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"

Risposta al quesito n. 14

Lo scrivente, nel corso dei sopralluoghi del 29 luglio 2013 e del 15 ottobre 2013, ha provveduto ad eseguire dettagliati rilievi metrici dei fabbricati oggetto della presente procedura esecutiva, individuati al foglio di mappa 9 di Carlopoli (catasto fabbricati), particella 1061, subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6, nonché particella 613 subalterno 1.

Si procede al riepilogo o descrizione finale dei **nove lotti**; per le planimetrie, derivanti da dettagliati rilievi eseguiti *in situ* dal c.t.u., si rimanda agli allegati dal n. 5.1 al n. 5.3.

LOTTO N. 1: piena proprietà (quota pari a 1/1) dell'immobile sito in via "Vittorio Emanuele III" del comune di Carlopoli, caratterizzato dalla fusione (quantunque non ancora dal punto di vista catastale) di due unità immobiliari (oltre ad un vano "retrobottega" non censito) individuate in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, al foglio di mappa 9, rispettivamente dalla particella 1061, subalterno 4, di categoria C/1, classe 2, rendita Euro 178,95, e particella 1061, subalterno 5, di categoria C/1, classe 2, rendita Euro 127,82; consiste in un magazzino (indicato nelle planimetrie allegate mediante l'acronimo "U1"), di superficie commerciale equivalente di circa **57,43** metri quadrati, compreso un vano ("a2") – retrobottega - che non risulta censito al Catasto Fabbricati.

Confini del lotto: la particella 1061, subalterno 4, e la particella 1061, subalterno 5, ed il vano (retrobottega) non ancora identificato in Catasto Fabbricati, confinano a Nord e ad Est con via "Vittorio Emanuele III" (piazza Brutto); a Sud con il subalterno 3 della particella 1061; ad Ovest con via "Umberto".

Accessibilità del lotto n. 1: il lotto, sì come predisposto, è accessibile direttamente da via "Vittorio Emanuele III" (piazza Brutto) mediante due ingressi caratterizzati entrambi da una serranda avvolgibile.

Titolo di provenienza del bene: il bene è pervenuto alla debitrice escussa dall'atto di divisione (e transazione) del 6 marzo 1984, n. 14010 di repertorio, per notar Paola Gualtieri da Catanzaro, registrato a Catanzaro il 26 marzo 1984 con il numero 1406, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 del Registro Generale ed al numero **6571** del Registro Particolare.

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 1, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

A) **iscrizione** (ipoteca giudiziale) del **22 settembre 1990**, numero 17080 del Registro Generale, numero **1314** del Registro Particolare, derivante dal decreto ingiuntivo del 20 agosto 1990, numero di repertorio 2267/90,

emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a, contro la Omissis, nata a Omissis il Omissis, e contro la Società "Omissis". Si mette in evidenza che l'iscrizione (ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **13 settembre 2010**, numero 14985 del Registro Generale, numero **3115** del Registro Particolare; **spese per la cancellazione della presente formalità**: Euro 24.500,00 x 0,50%, pari a **Euro 122,50**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 216,50**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **B) iscrizione** (ipoteca giudiziale) del **13 novembre 1990**, numero 20048 del Registro Generale, numero **1568** del Registro Particolare, derivante dal decreto ingiuntivo del 10 novembre 1990, numero 3000 di repertorio, emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino contro la Omissis, nata a Omissis il Omissis; si mette in evidenza che l'ipoteca sopra indicata, afferente alla sola particella 1061, subalterno 4, risulta inefficace in quanto non rinnovata entro il ventennio (cfr. articoli 2847 e 2878 del codice civile); qualora si volesse comunque procedere alla **cancellazione della presente formalità, le spese sono le seguenti**: Euro 24.500,00 x 0,50%, pari a **Euro 122,50**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 216,50**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **C) pignoramento** immobili del 19 luglio 1991, repertorio numero 3747, trascritto il **26 luglio 1991** al numero 14692 del Registro Generale e al numero **12188** del Registro Particolare, a favore della società "Xaver Fuhrer Ohg" e contro la Omissis; si precisa che il pignoramento in esame è stato rinnovato in data **18 luglio 2011**, numero 10315 del Registro Generale e numero **7321** del Registro Particolare; il pignoramento in esame è stato, altresì, rinnovato in data in data **20 luglio 2011**, numero 10461 del Registro Generale e numero **7429** del Registro Particolare; **spese per la cancellazione della presente formalità**: **Euro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **D) iscrizione** (ipoteca giudiziale) del **3 aprile 1992**, numero 9240 del Registro Generale, numero **550** del Registro Particolare, derivante dal decreto ingiuntivo del 20 agosto 1990, numero di repertorio 1623/91, emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro, a favore della Cassa Risparmio di Calabria e Lucania, contro la signora Omissis, nata a Omissis il Omissis; si mette in evidenza che

l'iscrizione (ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **2 aprile 2012**, numero 4641 del Registro Generale, numero **329** del Registro Particolare; si mette in evidenza che nella nota di iscrizione di rinnovazione dell'ipoteca giudiziale sopra indicata è stata erroneamente indicato il numero di repertorio del decreto ingiuntivo quale 550 (che corrisponde al numero del Registro Particolare dell'iscrizione del 3 aprile 1992); **spese per la cancellazione della presente formalità**: Euro 24.500,00 x 0,50%, pari a **€uro 122,50**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 216,50**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **E) pignoramento** immobili del giorno 19 giugno 1992, repertorio n. 1085/A1, trascritto in data **10 luglio 1992**, numero 16676 del Registro Generale, numero **14232** del Registro Particolare, a favore della Banca Popolare di Crotona avverso la Omissis, nata a Omissis il Omissis; il pignoramento in esame è stato rinnovato in data **26 giugno 2012**, numero 8671 del Registro Generale, numero **7052** del Registro Particolare; si mette in evidenza che nella trascrizione di rinnovazione del pignoramento sopra indicato è stato erroneamente indicato il numero di repertorio 14232 dell'atto giudiziario di riferimento (che corrisponde al numero del Registro Particolare della nota di trascrizione del giorno 10 luglio 1992) anziché il numero 1085/A1; **spese per la cancellazione della presente formalità**: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **F) pignoramento** immobili del giorno 14 maggio 1993, repertorio n. 648/A1, trascritto in data **28 maggio 1993**, numero 10164 del Registro Generale, numero **8380** del Registro Particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A. avverso la Omissis, nata a Omissis il Omissis; **si precisa che il pignoramento in esame non è stato rinnovato entro il ventennio** (cfr. articoli 2668-*bis* e 2668-*ter* del codice civile); qualora si volesse comunque procedere alla cancellazione del pignoramento, **le spese per la cancellazione** sono le seguenti: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **G) pignoramento** immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la Omissis (vedova Omissis), nata a Catanzaro il 15

maggio 1941; **spese per la cancellazione della presente formalità: Euro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile non risulta in comproprietà, essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa; inoltre, allo stato attuale non risulta occupato da terzi; quindi l'immobile potrà essere immediatamente consegnato all'acquirente *sub-asta*.

Per quanto concerne il lotto in esame, si precisa che occorre effettuare, dal punto di vista catastale, tenuto conto delle difformità riscontrate in ordine all'elaborato grafico di cui all'allegato **n. 5.1** rispetto agli elaborati catastali afferenti alle unità costituenti il lotto medesimo, l'atto di aggiornamento, nella specie "tipo mappale", per ampliamento in relazione al vano indicato quale "a2"; inoltre, occorre effettuare la fusione catastale delle unità immobiliari individuate dalla particella 1061, subalterno 4 e subalterno 5 nonché il subalterno derivante dal succitato ampliamento. Valore della piena proprietà (quota 1/1) dell'immobile in argomento (unità "U1"): **Euro 24.500,00** (ventiquattromilacinquecento/00). Spese tecniche (stimate) per procedere alle succitate variazioni catastali: Euro 2.300,00 (compresi oneri accessori).

Prezzo base lotto n. 1 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 22.200,00 (Euro ventiduemiladuecento/00).

LOTTO N. 2: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà dell'immobile sito in via "Vittorio Emanuele III" del comune di Carlipoli, caratterizzato dalla fusione (quantunque non ancora dal punto di vista catastale) di due unità immobiliari individuate in catasto fabbricati del comune di Carlipoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 3**, di categoria C/1 di classe 2, consistenza 20 metri quadrati, rendita catastale Euro 170,43, e di **porzione del subalterno 6**, di categoria A/3, di classe 2, consistenza 7 vani, e rendita Euro 300,06; consiste in un magazzino (indicato nelle planimetrie allegate mediante l'acronimo "U2"), di superficie commerciale equivalente di circa **65,15** metri quadrati.

Confini del lotto: la particella 1061, subalterno 3, e parte della particella 1061, subalterno 6, confinano a Nord con la particella 1601, subalterno 4; ad Est con via "Vittorio Emanuele III"; a Sud con la particella 1061, subalterno 2; ad Ovest con via "Umberto".

Accessibilità del lotto n. 2: il lotto siccome predisposto è accessibile direttamente da via "Vittorio Emanuele III" mediante tre ingressi caratterizzati da serrande avvolgibili.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il 25 dicembre 1980, giusta denuncia di

successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042 R.P.**, ed accettata, ai sensi dell'articolo 476²⁷ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571 R.P.**

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 2, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l." e contro la Omissis, nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis o Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 240/8640; **3) germani Omissis, Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 2160/8640; **4) Omissis**, per la quota parte di 2160/8640; **5) Omissis**, per la quota parte di 1440/8640; **6) sorelle Omissis, Omissis e Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640; **7) Omissis**, per la quota parte di 720/8640.

Si precisa che, allo stato attuale, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, il lotto in esame è in possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis.

Per quanto concerne il lotto in esame si precisa che occorre effettuare, dal punto di vista catastale, tenuto conto delle differenze riscontrate in ordine all'elaborato grafico di cui all'allegato **n. 5.1** rispetto agli elaborati catastali afferenti alle unità costituenti il lotto medesimo, una dichiarazione di variazione, nella specie "frazionamento" e "fusione", delle unità immobiliari individuate dalla particella 1061, subalterno 3 e porzione del subalterno 6. Considerata l'esiguità della quota del bene da subastare (un diciottesimo), si prevede che i succitati adempimenti catastali siano a carico dell'acquirente *sub-asta* della predetta quota pari a 1/18. Valore della piena proprietà dell'immobile in argomento (unità "U2"): **€uro 27.900,00** (ventisettemilanovecento/00).

Prezzo base lotto n. 2 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): €uro 1.550,00 (€uro millecinquecentocinquanta/00).

LOTTO N. 3: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà dell'immobile sito in via "Vittorio Emanuele III" del comune di Carlopoli,

²⁷ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "**Accettazione tacita.** - L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

caratterizzato dalla fusione (quantunque non ancora dal punto di vista catastale) di due unità immobiliari e di porzione di unità immobiliare (oltre una soffitta resa abitabile a seguito di lavori di riadattamento) individuate in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061, subalterno 1**, di categoria C/1 di classe 2, consistenza 17 metri quadrati, rendita catastale Euro 144,87, **subalterno 2**, di categoria A/4 di classe 2, consistenza 1 vano, rendita Euro 29,44, e **porzione del subalterno 6**, di categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, rendita Euro 300,06; trattasi di un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra (indicato nelle planimetrie allegate mediante l'acronimo "U3") adibito a civile abitazione, di superficie commerciale equivalente di circa **142,98** metri quadrati.

Confini del lotto: la particella 1061, subalterno 1, subalterno 2 e porzione del subalterno 6, tutte costituenti il lotto in esame, confinano a Nord con la particella 1061, subalterno 6, in relazione al piano terra, e con altra porzione della particella 1061, subalterno 6, in relazione al primo piano ed al sottotetto reso abitabile; ad Est confinano con via "Vittorio Emanuele III"; a Sud con via Garibaldi; ad Ovest con via "Umberto".

Accessibilità del lotto n. 3: il lotto siccome predisposto è accessibile direttamente da via "Vittorio Emanuele III" mediante un ingresso caratterizzato da doppi infissi.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il 25 dicembre 1980, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042** R.P., ed accettata, ai sensi dell'articolo 476²⁸ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571** R.P.

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 3, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **Euro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis o Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti

²⁸ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "Accettazione tacita. - L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

per la quota parte di 240/8640; **3)** germani Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 2160/8640; **4)** Omissis, per la quota parte di 2160/8640; **5)** Omissis, per la quota parte di 1440/8640; **6)** sorelle Omissis, Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640; **7)** Omissis, per la quota parte di 720/8640.

Si precisa che, allo stato attuale, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, il lotto in esame è in possesso della signora Omissis; inoltre, l'immobile risulta realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967. Si mette in evidenza che il lotto in esame è stato oggetto della concessione, **n. 35 del 13 giugno 1979**, inerente ai lavori edili finalizzati a *“riadattare e risanare la parte del fabbricato degli eredi di Omissis (part. 108) che risponde ai numeri 42 e 44 di via Vittorio Emanuele III”*. Si precisa che l'immobile in esame presenta difformità rispetto alla succitata concessione edilizia; in particolare, in relazione sia al piano terra sia al primo piano è stata riscontrata una diversa disposizione degli ambienti interni, soprattutto per quanto concerne la posizione della struttura di collegamento verticale; per quanto concerne il secondo piano, in ordine al quale la concessione sopra indicata prevedeva un mero sottotetto non abitabile, allo stato attuale, si presenta come un piano mansardato abitabile e, pertanto, è stata operata una creazione di volume non supportato da titolo abilitativo; si precisa, quindi, che è stata rilevata una difformità delle altezze di interpiano rispetto a quelle previste dalla concessione edilizia n. 35 del 13 giugno 1979. Le spese per la sanatoria edilizia (*ex* regime speciale, da richiedere entro il termine di 120 dal decreto di trasferimento emanato dal g.e., cfr. articolo 40, comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.) sono pari a Euro 6.518,56 (di cui Euro 3.980,96 per sanatoria e Euro 2.537,60 per spese afferenti all'onorario di un tecnico abilitato); pertanto, la quota parte (pari a 1/18) di dette spese è pari a Euro 362,14, che si arrotonda a Euro 370,00, da sottrarre - quindi - al valore della quota parte pari a 1/18 (cioè da Euro 3.900,00).

Per quanto concerne il lotto in esame si precisa che occorre effettuare, dal punto di vista catastale, tenuto conto delle difformità riscontrate in ordine all'elaborato grafico di cui all'allegato **n. 5.1** rispetto agli elaborati catastali afferenti alle unità costituenti il lotto medesimo, le seguenti dichiarazioni di variazione: “frazionamento” dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 6 della particella 1061 e successiva “fusione” della conseguente porzione con le unità immobiliari individuate dai subalterni 1 e 2 della particella 1061; “ampliamento” in relazione al piano indicato quale “mansardato” nell'elaborato grafico riportato quale allegato n. 5.1 (unità “U3”). Considerata l'esiguità della quota del bene da subastare (un diciottesimo), si prevede che i succitati adempimenti catastali siano a carico dell'acquirente *sub*-asta della predetta quota pari a 1/18. Valore della piena proprietà dell'immobile in argomento (unità “U3”): **Euro 70.200,00** (settantamiladuecento/00).

Prezzo base lotto n. 3 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): €uro 3.530,00 (€uro tremilacinquecentotrenta/00).

LOTTO N. 4: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà dell'immobile sito in via "Vittorio Emanuele III" del comune di Carlopoli, individuato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 1061, porzione del subalterno 6**, di categoria A/3 di classe 2, consistenza 7 vani, e rendita catastale €uro 300,06, oltre ampliamento avvenuto in epoca successiva all'anno 1940; il bene consiste in un appartamento (indicato nelle planimetrie allegate mediante l'acronimo "U4"), posto al primo e al secondo piano (dell'immobile identificato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 1061) di superficie commerciale equivalente pari a circa **118,35** metri quadrati.

Confini del lotto: la porzione del subalterno 6 della particella 1061, costituente il lotto in esame, confina a Nord con la particella 1061, subalterno 7, in relazione al primo piano; ad Ovest confina con via "Umberto"; ad Est con Piazza Brutto; a Sud con porzione del subalterno 6.

Accessibilità del lotto n. 4: il lotto siccome predisposto è accessibile direttamente da via "Umberto" mediante un ingresso caratterizzato da un portone in legno.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il 25 dicembre 1980, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042** R.P., ed accettata, ai sensi dell'articolo 476²⁹ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571** R.P.

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 4, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis o Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti

²⁹ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "Accettazione tacita. – L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

per la quota parte di 240/8640; **3)** germani Omissis, Omissis e Omissis, tutti per la quota parte di 2160/8640; **4)** Omissis, per la quota parte di 2160/8640; **5)** Omissis, per la quota parte di 1440/8640; **6)** sorelle Omissis, Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640; **7)** Omissis, per la quota parte di 720/8640.

Si precisa che, allo stato attuale, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, il lotto in esame è in possesso delle germane Omissis, Omissis e Omissis; inoltre, l'immobile risulta realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967. La consistenza attuale del bene in argomento, da un confronto con la planimetria catastale riosalente all'anno 1940, è stato oggetto di ampliamenti. Pertanto, ove gli ampliamenti dell'unità "U4" (già evidenziati nella risposta al quesito n. 4) fossero stati realizzati in data successiva al 1° settembre 1967, ne conseguirebbe l'impossibilità di essere oggetto di atti traslativi, atteso che - in tale evenienza - sarebbero da considerarsi quali ampliamenti realizzati *sine titulo* dopo l'entrata in vigore della legge (cosiddetta "ponte") 6 agosto 1967, n. 765; in tal caso, occorre procedere alla sanatoria. Le spese per la sanatoria edilizia (*ex* regime speciale, da richiedere entro il termine di 120 dal decreto di trasferimento emanato dal g.e., cfr. articolo 40, comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.) sono pari a Euro 3.996,21 (di cui Euro 1.458,61 per sanatoria e Euro 2.537,60 per spese afferenti all'onorario di un tecnico abilitato); pertanto, la quota parte (pari a 1/18) di dette spese è pari a Euro 222,01, che si arrotonda a Euro 230,00, da sottrarre - quindi - al valore della quota parte pari a 1/18 (cioè da Euro 3.430,00).

Per quanto concerne il lotto in esame si precisa che occorre effettuare, dal punto di vista catastale, considerate le difformità riscontrate in ordine all'elaborato grafico di cui all'allegato n. 5.1 rispetto agli elaborati catastali afferenti all'unità costituente il lotto medesimo, l'atto di aggiornamento, nella specie "tipo mappale" per ampliamento (in relazione agli ambienti indicati mediante l'acronimo "s1", "wc", "tsl2" e "sl2", costituenti l'unità "U4") e successiva dichiarazione di variazione, in particolare "frazionamento" dell'unità immobiliare individuata dal subalterno 6 della particella 1061; infine, occorre effettuare la dichiarazione di variazione di "fusione" ed "ampliamento" delle unità derivate a seguito delle sopra indicate variazioni. Considerata l'esiguità della quota del bene da subastare (un diciottesimo), si prevede che i succitati adempimenti catastali siano a carico dell'acquirente *sub*-asta della predetta quota. Valore della piena proprietà dell'immobile in argomento (unità "U4"): **Euro 61.800,00** (sessantunomilaottocento/00).

Prezzo base lotto n. 4 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): Euro 3.200,00 (Euro tremiladuecento/00).

LOTTO N. 5: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà dell'immobile sito in via "Vittorio Emanuele III" del comune di Carlopoli,

individuato in catasto fabbricati del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 613, subalterno 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza 48 metri quadrati, rendita catastale €uro 47,10; consiste in una porzione (indicata nelle planimetrie allegate mediante l'acronimo "U5"), posta al piano terra ed adibita a civile abitazione con locali accessori (garage e ripostiglio), del fabbricato a due piani fuori terra individuato in Catasto Fabbricati del comune di Carlopoli, foglio di mappa 9, particella 613, di superficie commerciale equivalente pari a circa **44,29** metri quadrati.

Confini del lotto: la particella 613, subalterno 1, costituente il lotto in esame, confina a Nord con via Garibaldi; ad Est con via "Vittorio Emanuele III"; a Sud ed Ovest con altri fabbricati.

Accessibilità del lotto n. 5: il lotto siccome predisposto è accessibile direttamente da via "Vittorio Emanuele III" mediante due ingressi, di cui uno caratterizzato da un portone in legno e l'altro da una serranda avvolgibile.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042** R.P., ed accettata, ai sensi dell'articolo 476³⁰ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571** R.P.

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 5, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis o Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 240/8640; **3) germani Omissis, Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 2160/8640; **4) Omissis**, per la quota parte di 2160/8640; **5) Omissis**, per la quota parte di 1440/8640; **6) sorelle Omissis, Omissis e Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640; **7) Omissis**, per la quota parte di 720/8640.

³⁰ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "**Accettazione tacita.** - L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

Si precisa che, allo stato attuale, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, il lotto in esame risulterebbe in possesso del signor Omissis fin dal 1985; inoltre, l'immobile risulta realizzato in data antecedente al giorno 1 settembre 1967. Si mette in evidenza che il lotto in esame è stato oggetto della concessione edilizia n. 2 del 9 febbraio 1982, relativa ai "lavori di riattamento del proprio fabbricato sito in piazza Brutto e via Garibaldi". Si precisa che l'immobile in esame presenta difformità rispetto al progetto alla concessione edilizia succitata; in particolare, è emersa una diversa configurazione in ordine alla disposizione dei vani interni; inoltre, è stata realizzata una struttura di collegamento verticale all'interno dell'immobile in esame. Le spese per la sanatoria edilizia (*ex* regime speciale, da richiedere entro il termine di 120 dal decreto di trasferimento emanato dal g.e., cfr. articolo 40, comma 6 legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i.) sono pari a Euro 3.851,08 (di cui Euro 2.582,28 per sanatoria e Euro 1.268,80 per spese - 50% in quanto trattasi solo del piano terra di un fabbricato a due piani fuori terra - afferenti all'onorario di un tecnico abilitato); pertanto, la quota parte (pari a 1/18) di dette spese è pari a Euro 213,95, che si arrotonda a Euro 220,00, da sottrarre - quindi - al valore della quota parte pari a 1/18 (cioè da Euro 1.280,00).

Per quanto concerne il lotto in esame si precisa che occorre effettuare, dal punto di vista catastale, considerate le difformità riscontrate in ordine all'elaborato grafico di cui all'allegato n. 5.1 rispetto agli elaborati catastali afferenti all'unità costituente il lotto medesimo, una dichiarazione di variazione di diversa distribuzione interna in ordine alla particella 613, subalterno 1, costituente il lotto n. 5. Considerata l'esiguità della quota del bene da subastare (un diciottesimo), si prevede che i succitati adempimenti catastali siano a carico dell'acquirente *sub*-asta della predetta quota. Valore della piena proprietà dell'immobile in argomento: **Euro 23.100,00** (ventitremilacento/00).

Prezzo base lotto n. 5 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): Euro 1.060,00 (Euro millesessanta/00).

LOTTO N. 6: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà del terreno individuato in catasto terreni del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 8, particella 9**, di qualità seminativo di classe 2, superficie catastale are 68.90 (6.890 metri quadrati), reddito dominicale Euro 26,69, reddito agrario Euro 7,12.

Confini del lotto: la particella in esame confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con il comune di Panettieri (provincia di Cosenza) e con la strada Panettieri-Carlopoli.

Accessibilità del lotto n. 6: il lotto siccome predisposto è accessibile direttamente dalla strada Panettieri-Carlopoli.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis, giusta denuncia di successione n. 82

volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042 R.P.**, ed accettata, ai sensi dell'articolo 476³¹ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571 R.P.**

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 6, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la signora Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis** o **Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis** e **Omissis**, tutti per la quota parte di 240/840; **3) germani Omissis**, **Omissis** e **Omissis**, tutti per la quota parte di 2160/8640; **4) Omissis**, per la quota parte di 2160/8640; **5) Omissis**, **Omissis** e **Omissis**, tutti per la quota parte di 1440/8640, a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640 a titolo di usufruttar; **6) Omissis**, per la quota parte di 480/8640 a titolo di usufruttaria; **7) Omissis**, per la quota parte di 720/8640; **8) germane Omissis**, **Omissis** e **Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640.

Si precisa che, allo stato attuale, da quanto riferito dai signori Omissis e Omissis in occasione del sopralluogo del giorno 2 agosto 2013, il lotto in esame risulterebbe in possesso della signora Omissis. Valore della piena proprietà del fondo: **€uro 10.335,00** (diecimilatrecentotrentacinque/00).

Prezzo base lotto n. 6 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): €uro 575,00 (€uro cinquecentosettantacinque/00)

LOTTO N. 7: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà del terreno individuato in catasto terreni del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 7, particella 63**, di qualità seminativo di classe 3, superficie catastale are 13.80 (1.380 metri quadrati), reddito dominicale €uro 3,92, reddito agrario €uro 1,07, e **particella 82**, di qualità seminativo di classe 3, superficie catastale are 10.20 (1.020 metri quadrati), reddito dominicale €uro 2,90, reddito agrario €uro 0,79; la superficie complessiva del terreno costituente il lotto in esame è pari a 2.400 metri quadrati.

Confini del lotto: la particella 63 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con le particelle 59 e 62 del foglio di mappa 15 del comune

³¹ Si riporta l'articolo 476 c.c.: "**Accettazione tacita.** – L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede."

di Carlopoli; la particella 82 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 62 del foglio di mappa 7 del comune di Carlopoli, con il fosso Pignataro e con le particelle 81 e 80 del foglio di mappa 7 del comune di Carlopoli.

Accessibilità del lotto n. 7: il lotto è accessibile da una strada antistante la stazione dei Carabinieri di Carlopoli.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042 R.P.**, ed accettata, ai sensi dell'articolo 476³² del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571 R.P.**

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 7, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società “Castello Finance s.r.l.”, contro la signora Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis o Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 240/8640; **3) Omissis**, per la quota parte di 1440/8640; **4) germane Omissis ed Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640 a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640 a titolo di usufruttarie; **5) Omissis**, per la quota parte di 480/8640 a titolo di usufruttaria; **6) germani Omissis, Omissis ed Omissis**, tutti per la quota parte di 1440/8640, a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640, a titolo di usufruttari; **7) Omissis**, per la quota parte di 480/8640 a titolo di usufruttaria; **8) Omissis**, per la quota parte di 720/8640; **9) Omissis**, per la quota parte di 576/8640; **10) germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 864/8640; **11) germane Omissis, Omissis e Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640. Valore della piena proprietà del fondo: **€uro 3.090,00** (tremilanovanta/00).

Prezzo base lotto n. 7 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): €uro 170,00 (€uro centosettanta/00).

³² Si riporta l'articolo 476 c.c.: “*Accettazione tacita. – L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.*”

LOTTO N. 8: quota parte pari a 1/18 (un diciottesimo) della piena proprietà del terreno individuato in catasto terreni del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 9, particella 46**, di qualità seminativo di classe 2, superficie catastale are 0.48 (48 metri quadrati), reddito dominicale Euro 0,19, reddito agrario Euro 0,05.

Confini del lotto: la particella 46 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con corte della particella 1020 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli, con strada comunale e con le particelle 47 e 551 del foglio di mappa 9 del comune di Carlopoli.

Accessibilità del lotto n. 8: il lotto è accessibile da un vico previo accesso alla piazza Brutto del comune di Carlopoli.

Titolo di provenienza del bene: quota pervenuta alla odierna debitrice escussa dalla successione del marito Omissis fu Omissis, nato a Omissis il giorno Omissis e deceduto il Omissis, giusta denuncia di successione n. 82 volume 326, trascritta il **15 aprile 1983** al n. 6836 R.G. ed al n. **6042 R.P.**, ed accettata, ai sensi dell'articolo 476³³ del codice civile, in forza dell'atto di divisione redatto dal notaio Paola Gualtieri in data 6 marzo 1984, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 R.G. ed al n. **6571 R.P.**

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 8, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

pignoramento immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società “Castello Finance s.r.l.”, contro la signora Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis. Spese per la cancellazione della presente formalità: **Euro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile risulta in comproprietà dei seguenti signori: **1) Omissis** o **Omissis**, per la quota parte di 480/8640; **2) germani Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di 240/8640; **3) Omissis**, per la quota parte di 1440/8640; **4) germane Omissis ed Omissis**, tutte per la quota parte di 1440/8640 a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640 a titolo di usufruttarie; **5) Omissis**, per la quota parte di 480/8640 a titolo di usufruttaria; **6) germani Omissis, Omissis ed Omissis**, tutti per la quota parte di 1440/8640, a titolo di nudi proprietari, e per la quota parte di 960/8640, a titolo di usufruttari; **7) Omissis**, per la quota parte di 480/8640 a titolo di usufruttaria; **8) Omissis**, per la quota parte di 720/8640; **9) Omissis**, per la quota parte di 576/8640; **10) germani Omissis, Omissis, Omissis e Omissis**, tutti per la quota parte di

³³ Si riporta l'articolo 476 c.c.: “**Accettazione tacita.** – L'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità compie un atto che presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede.”

864/8640; 11) germane Omissis e Omissis, tutte per la quota parte di 1440/8640. Valore della piena proprietà del fondo: **€uro 480,00** (quattrocentottanta/00).

Prezzo base lotto n. 8 (quota parte pari a 1/18 della proprietà): €uro 25,00 (€uro venticinque/00)

LOTTO N. 9: piena proprietà (quota pari a 1/1) dei terreni individuati in catasto (terreni) del comune di Carlopoli, al **foglio di mappa 15: particella 111**, di qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 2.50 (250 metri quadrati), reddito dominicale €uro 0,26, reddito agrario €uro 0,15; **particella 112**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 2.10 (210 metri quadrati), reddito dominicale €uro 0,22, reddito agrario €uro 0,13; **particella 137**, di qualità bosco ceduo di classe 1, superficie are 2.80 (280 metri quadrati), reddito dominicale €uro 0,12, reddito agrario €uro 0,09; **particella 139**, di qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 12.60 (1.260 metri quadrati), reddito dominicale €uro 1,30, reddito agrario €uro 0,78; **particella 140**, qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 7.00 (700 metri quadrati), reddito dominicale €uro 0,72, reddito agrario €uro 0,43; **particella 141**, di qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 43.20 (4.320 metri quadrati), reddito dominicale €uro 4,46, reddito agrario €uro 2,68; **particella 149**, di qualità pascolo arborato di classe U, superficie are 12.80 (1.280 metri quadrati), reddito dominicale €uro 1,32, reddito agrario €uro 0,79; la superficie complessiva dei terreni costituenti il lotto in esame risulta pari a 8.300 metri quadrati, anche se (come risulta dalla atti della procedura esecutiva iscritta al n. 183/1991 R.E. del Tribunale di Catanzaro, nell'ambito della quale il c.t.u. ha proceduto a rilievo topografico della sede stradale sovrapponendone la restituzione grafica con le mappe catastali) 765 metri quadrati della superficie complessiva risultano occupate da strada (SP 36), per cui la superficie effettiva del lotto n. 9 è pari a 7.535 metri quadrati; ad ogni modo, atteso che le spese del frazionamento sono rilevanti se messe a confronto del prezzo base del presente lotto n. 9, si ritiene opportuno che il decreto di trasferimento (considerato che l'amministrazione competente non ha provveduto - comunque - a regolarizzare l'effettiva consistenza catastale della strada provinciale, in quanto le particelle risultano ancora in testa a soggetti privati senza che sia intervenuto alcun atto espropriativo) indichi le particelle sì come oggi individuate in catasto; gli acquirenti *sub-asta*, quindi, restano onerati di provvedere a far regolarizzare (dall'ente competente) le occupazioni (765 metri quadrati complessivamente) subite dalle particelle, con frazionamento (ovviamente) a carico dell'ente proprietario della strada provinciale *de qua*.

Confini del lotto: la particella 111 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP36 e con la particella 110 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli; la particella 112 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP 36 e con la particella 108 del foglio di mappa 15 del

comune di Carlopoli; la particella 137 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP 36 e con le particelle 136, 143 e 134 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli; la particella 139 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP 36 e con la particella 105 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli; la particella 140 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la particella 107, del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli, e con la strada provinciale SP 36; la particella 141 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP 36, con strada comunale, con la particella 151 del foglio di mappa 15 di Carlopoli, ancora con la strada provinciale SP 36 e con la particella 107 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli; la particella 149 confina – partendo da Nord e proseguendo in senso orario – con la strada provinciale SP 36, con le particelle 51 e 150 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli, ancora con la strada provinciale SP 36 e con la particella 135 del foglio di mappa 15 del comune di Carlopoli.

Accessibilità del lotto n. 9: il lotto è accessibile attraverso la Strada Provinciale n. 36.

Titolo di provenienza del bene: il bene è pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto di divisione (e transazione) del 6 marzo 1984, n. 14010 di repertorio, per notar Paola Gualtieri da Catanzaro, registrato a Catanzaro il 26 marzo 1984 con il numero 1406, trascritto il **5 aprile 1984** al n. 7313 del Registro Generale ed al numero **6571** del Registro Particolare.

Formalità che gravano sui beni costituenti il lotto n. 9, che saranno cancellate a seguito del decreto di trasferimento immobili:

A) iscrizione (ipoteca giudiziale) del **22 settembre 1990**, numero 17080 del Registro Generale, numero **1314** del Registro Particolare, derivante dal decreto ingiuntivo del 20 agosto 1990, numero di repertorio 2267/90, emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro la signora Omissis, nata a Omissis il Omissis, e contro la Società "Omissis". Si mette in evidenza che l'iscrizione (ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **13 settembre 2010**, numero 14985 del Registro Generale, numero **3115** del Registro Particolare; **spese per la cancellazione della presente formalità:** Euro 7.500,00 x 0,50%, pari a **Euro 37,50**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **Euro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **Euro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **Euro 131,50**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori; **B) pignoramento** immobili del 19 luglio 1991, repertorio numero 3747, trascritto il **26 luglio 1991** al numero 14692 del Registro Generale e al numero **12188** del Registro Particolare, a favore della società "Xaver Fuhrer Ohg" e contro la signora Omissis; si precisa che il pignoramento in esame è stato rinnovato in data **18 luglio 2011**, numero 10315 del Registro Generale

e numero **7321** del Registro Particolare; il pignoramento in esame è stato, altresì, rinnovato in data in data **20 luglio 2011**, numero 10461 del Registro Generale e numero **7429** del Registro Particolare; **spese per la cancellazione della presente formalità**: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori; **C) iscrizione** (ipoteca giudiziale) del **3 aprile 1992**, numero 9240 del Registro Generale, numero **550** del Registro Particolare, derivante dal decreto ingiuntivo del 20 agosto 1990, numero di repertorio 1623/91, emesso dal Presidente del Tribunale di Catanzaro, a favore della Cassa Risparmio di Calabria e Lucania, contro la signora Omissis, nata a Omissis il Omissis; si mette in evidenza che l'iscrizione (ipoteca giudiziale) in esame è stata rinnovata in data **2 aprile 2012**, numero 4641 del Registro Generale, numero **329** del Registro Particolare; si mette in evidenza che nella nota di iscrizione di rinnovazione dell'ipoteca giudiziale sopra indicata è stata erroneamente indicato il numero di repertorio del decreto ingiuntivo quale 550 (che corrisponde al numero del Registro Particolare dell'iscrizione del 3 aprile 1992); **spese per la cancellazione della presente formalità**: €uro 7.500,00 x 0,50%, pari a **€uro 37,50**, per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 131,50**; oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori; **D) pignoramento** immobili del giorno 14 maggio 1993, repertorio n. 648/A1, trascritto in data **28 maggio 1993**, numero 10164 del Registro Generale, numero **8380** del Registro Particolare, a favore della Cassa di Risparmio di Calabria e Lucania S.p.A. *avverso* la signora Omissis, nata a Omissis il Omissis; **si precisa che il pignoramento in esame non è stato rinnovato entro il ventennio** (cfr. articoli 2668-*bis* e 2668-*ter* del codice civile); qualora si volesse comunque procedere alla cancellazione del pignoramento, **le spese per la cancellazione** sono le seguenti: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice 456T; **€uro 35,00** per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di **€uro 294,00**, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a €uro 200,00, oltre oneri accessori; **E) pignoramento** immobili del giorno 11 ottobre 2010, repertorio numero 650, trascritto il **12 novembre 2010**, al numero 18207 del Registro Generale e al numero **11903** del Registro Particolare, a favore della società "Castello Finance s.r.l.", contro la Omissis (vedova Omissis), nata a Omissis il Omissis; **spese per la cancellazione della presente formalità**: **€uro 200,00** per imposta ipotecaria, codice 649T; **€uro 59,00** per imposta di bollo, codice

456T; Euro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T; per un totale di spese di cancellazione della presente formalità di Euro 294,00, oltre alle spese per onorario afferente alle attività di cancellazione, che si aggirano intorno a Euro 200,00, oltre oneri accessori.

L'immobile non risulta in comproprietà essendo di proprietà esclusiva della debitrice escussa; inoltre, trattandosi di terreni liberi, allo stato attuale non risulta occupato da terzi; quindi l'immobile potrà essere immediatamente consegnato all'acquirente *sub-asta*.

Prezzo base lotto n. 9 (quota di proprietà pari a 1/1): Euro 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00)

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”

Risposta al quesito n. 15

Il reperto fotografico, effettuato in occasione dei sopralluoghi (dei giorni 29 luglio 2013, 2 agosto 2013 e 15 ottobre 2013) è riportato in allegato (appendici fotografiche dalla I alla IV, oltre n. 47 fotografie, con relativi commenti, cfr. allegato n. 1).

Ausplicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr^{ssa} Adele Foresta, al fine di poterne evincere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in epigrafe, anche in termini di redazione del relativo bando di gara, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per eventuali chiarimenti in merito alla consulenza ovvero per eventuali integrazioni della medesima.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(PERITO STIMATORE)

Dott. Ing. Francesco Dattilo