

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. **12/2023** R.E.

Promosso da: BANCO BPM S.p.A.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ALESSIA IAVAZZO

ESPERTO Arch. Federica Rizzo

RELAZIONE DI STIMA E.I. 12/2023

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott.ssa Alessia Iavazzo, in data 19/06/2023, ha nominato la sottoscritta Arch. Federica Rizzo Esperto incaricato della stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 12/2023, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. Civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'Esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato,

verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-

artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem;

- 10.** riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 11.** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
- 12.** riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che

l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85;

- 13.** in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 14.** verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 15.** determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la

valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

- 16.** corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all’eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l’attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l’eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l’abitabilità e l’agibilità, il valore del bene da porre a base d’asta;
- 17.** estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;
- 18.** provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 19/06/2023 dal G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo, ha redatto la presente relazione peritale al fine di procedere alla stima delle seguenti unità immobiliari site nel Comune di Lamezia Terme (come riportato nell’atto di pignoramento del 18.01.2023):

“In Lamezia Terme (CZ), Sant’Eufemia, Via del Mare, snc:

- a)** al Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio di Mappa 12, Particella 1112, sub. 2, cat. A3, piano T, vani 7; Foglio di Mappa 12, Particella 1112, sub. 3, cat. A3, piano 1, vani 6,5; Foglio di

Mappa 12, Particella 1105, sub. 1, cat. C2, piano T, mq. 252; Foglio di Mappa 12, Particella 1230, sub. 2, cat. EU, piano T, mq. 226;

- b) al Catasto Terreni di detto Comune Foglio di Mappa 12, Particella 1239, cat. T, consistenza 1 are 23 centiare ed al Foglio di Mappa 12, Particella 1240, cat. T, consistenza 3 are 80 centiare, tutti in piena proprietà per l'intero ad eccezione di quest'ultimo (foglio 12 Part.1240), in proprietà per la quota di ½.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, previo avviso al debitore esecutato tramite raccomandata a/r inviata in data 04.08.2023, la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali, con il collaboratore Geom. Daniele Roperti presso gli immobili in oggetto, effettuando il sopralluogo in data 16/09/2023 (v. All.13 Verbale Sopralluogo), comprensivo di rilievo metrico, fotografico e GPS dei beni staggiti. Si precisa che in data 14.09.2023 è stata nominata Custode Giudiziario l'Avvocato Ernestina, Monica Greco. Ripercorrendo l'ordine dei quesiti posti relaziona quanto segue:

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

(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)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, risulta regolarmente inoltrata, ad eccezione dell'estratto di mappa catastale, reperito e prodotto dall'Esperto in allegato alla presente relazione.

In ordine ai beni è presente in atti il certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 30.05.2023 dal Notaio Dott. Antonio Trotta in Pavia, PV).

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.

RISPOSTA AL TERZO QUESITO

(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 documentazione è completa ed idonea, proceda l'Esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, per cui si procede secondo i quesiti da 4 a 17.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

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

Si riportano di seguito i dati come riscontrati nell'atto di pignoramento:

Beni sottoposti a pignoramento costituiti da: *“In Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia, Via del Mare, snc:*

a) *al Catasto Fabbricati di detto Comune Foglio di Mappa 12, Particella 1112, sub. 2, cat. A3, piano T, vani 7; Foglio di Mappa 12, Particella 1112, sub. 3, cat. A3, piano 1, vani 6,5; Foglio di Mappa 12, Particella 1105, sub. 1, cat. C2, piano T, mq. 252; Foglio di Mappa 12, Particella 1230, sub. 2, cat. EU, piano T, mq. 226;*

b) *al Catasto Terreni di detto Comune Foglio di Mappa 12, Particella 1239, cat. T, consistenza 1 are 23 centiare ed al Foglio di Mappa 12, Particella 1240, cat. T, consistenza 3 are 80 centiare, tutti in piena proprietà per l'intero ad eccezione di quest'ultimo (foglio 12 part.1240), in piena proprietà per la quota di 1/2."*

Dalle visure catastali storica per soggetto e per immobili (v. All.1) rilasciate dall'Ufficio del Territorio di Catanzaro in data 04/07/2023, relativamente alle unità immobiliari ed ai terreni, allo stato attuale risulta quanto segue:

gli immobili sopra descritti di proprietà di

snc:

Catasto Fabbricati:

- 1. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 130 m²; Totale escluse aree scoperte: 123 m²; **Rendita:** € 325,37; Via del Mare, snc; piano: T; in piena proprietà per l'intero.
- 2. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 3; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 173 m²; Totale escluse aree scoperte: 163 m²; **Rendita:** € 348,61; Via del Mare, snc; piano: 1, in piena proprietà per l'intero;
- 3. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1105 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** C/2; **Classe:** 1; **Consistenza:** mq. 252; **Superficie Catastale:** Totale: 265 m²; **Rendita:** € 351,40; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero;
- 4. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1230 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** -; **Categoria:** F/1; **Classe:** -; **Consistenza:** mq. 226; **Superficie Catastale:** -; **Rendita:** € -; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero;

Catasto Terreni:

- 5. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1239; **Qualità Classe:** Pascolo cespugliato U; **Superficie mq:** 1 are 23 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,06, agrario € 0,02; in piena proprietà per l'intero;
- 6. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1240; **Qualità Classe:** -; **Superficie mq:** 3 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,18, agrario € 0,06; in proprietà per la quota di ½.

Presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro risultano le planimetrie catastali delle particelle 1112 sub 2 e sub 3, 1105 sub 1 e l'elenco dei rispettivi subalterni, l'estratto della mappa catastale riferito alla particella 1239 in cui è evidenziata anche la particella 1240, l'elaborato planimetrico delle particelle 1105, 1112 e 1230 (v. All.2).

Si accludono: le planimetrie delle unità immobiliari restituite graficamente sulla base dei rilievi effettuati in loco in data 16/09/2023, lo stralcio della ripresa ortografica, lo stralcio aerofotogrammetrico della Carta Tecnica Regionale, la ripresa da mappa satellitare per garantire una migliore consultazione degli elaborati prodotti, ed inoltre lo stralcio del Pdf, del PRG e dell'attuale strumento urbanistico vigente PSC Comune di Lamezia Terme (v. All.3).

Si procede alla descrizione dettagliata dei confini.

Facendo riferimento al sopralluogo effettuato e alla verifica della proprietà delle particelle attigue come risulta nelle planimetrie e nella mappa catastale, gli immobili sono confinanti:

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra:

a Nord con la particella di terreno 1241 e con la particella 1242, ad Ovest con la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est con porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

2. Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo:

affaccia a Nord su particella di terreno 1241 e particella 1242, ad Ovest verso la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est su porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra:

a Nord con la particella 1105 Sub 6, a Sud con la particella 1423, ad Ovest con la particella 1230 area urbana (corte), ad Est con Particella 1254;

4. Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, Piano Terra:

area urbana confinante a Nord con la particella 1231, ad Est con la particella 1105 Sub 1, ad Ovest con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), a Sud con la particella 1422;

5. Foglio 12, Particella 1239, terreno:

a Nord con particelle 1230 e 1231, a Sud con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Est con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Ovest con la particella 1238;

6. Foglio 12, Particella 1240, terreno:

a Nord con particelle 1241 e 1238, a Sud con la particella 663, ad Est con le particelle 1242 e 1241, ad Ovest con le particelle 1017, 1486, 1481.

Si procede alla descrizione dettagliata GPS dell'area.

Latitudine 38°55'28''N

Longitudine 16°14'28''E

Altitudine 27 m s.l.m.

Si procede alla descrizione dettagliata della variazione storica degli identificativi.

In base alle evidenze della visura storica per immobile allegata, si rileva che:

- la particella 1112, sub 2, reca l'annotazione: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie". Altra annotazione: "Testamento Olografo del 08/02/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 2057 - UU Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 9990 n. 65 registrato in data 01/07/2020 -

Testamento di [REDACTED]

- la particella 1112, sub 3, reca l'annotazione: "Variazione del 22/03/2022 Pratica n. CZ0022020 in atti dal 23/03/2022 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 22020.1/2022)". Altra annotazione: "Testamento Olografo del 08/02/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 2057 - UU Sede Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 9990 n. 65 registrato in data 01/07/2020 - Testamento di [REDACTED] coltura n. 4290.1/2020 - Pratica n. CZ0049602 in atti dal 20/08/2020";
- la particella 1105, sub 1, reca l'annotazione: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie";
- la particella 1230, sub 2, reca l'annotazione: "Pratica n. CZ0117485 in atti dal 29/09/2005 costituzione area urbana (n. 2429.1/2005);
- la particella di terreno 1239, reca l'annotazione: "Frazionamento del 14/06/2004 Pratica n. CZ0138744 in atti dal 14/06/2004 (n. 138744.1/2004);
- la particella di terreno 1240, reca l'annotazione: "Frazionamento del 14/06/2004 Pratica n. CZ0138744 in atti dal 14/06/2004 (n. 138744.1/2004).

Si procede alla descrizione dettagliata degli immobili pignorati.

In Via del Mare, ad oggi Via Alida Nucifero 3A, Sant'Eufemia Lamezia, in Località Risi, è sito il compendio di beni pignorati, dalla strada principale l'accesso avviene tramite un cancello automatizzato per le auto.

Le particelle 1112 sub 2 e sub 3 costituiscono le unità immobiliari, site rispettivamente al piano terra e primo, di un fabbricato a due piani fuori terra classificato quale abitazione di tipo economico A/3. L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, è stato ultimato nel 1981, rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche all'epoca della costruzione è stato

oggetto di istanza di condono edilizio del 24.02.1995 Prot. n. 10.635 (nella Dichiarazione dello Stato dei lavori del 08.02.1996 emerge che l'unità immobiliare sita alla Località Risi di Lamezia Terme è costruita su un lotto di terreno riportato in Catasto alla particella n. 171 del Foglio di mappa n.12 dell'ex Comune di S. Eufemia e ricadente in Zona omogenea E nel vigente Programma di Fabbricazione. v. All.4 Documenti Comune Lamezia Terme) per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 8033 del 30/05/2002 per l'unità abitativa posta al piano terra identificata Foglio di mappa 12, Particella 1112 Sub 2; l'unità abitativa posta al primo piano identificata Foglio di mappa 12, Particella 1112 Sub 2/3 è stato oggetto di istanza di condono edilizio del 24.02.1995 Prot. n. 10.362 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 8034 del 30/05/2002.

Si evidenzia che le unità immobiliari Particella 1112 Sub 2 e Sub 3 sono adibite ad abitazione principale della Sig.ra [REDACTED]

Il fabbricato ha forma planimetrica regolare inscritta in un rettangolo di dimensioni 15,10 m. x 15,30 m., ha un'altezza esterna di m. 6,95 e l'altezza netta interna è di 2,90 m., ha tetto a falde inclinate e copertura in tegole a coppi, grondaie e pluviali in rame, la struttura portante è in cemento armato e latero-cemento gettato in opera, tamponature e tramezzi realizzati in muratura di laterizi forati, alcune pareti divisorie realizzate in cartongesso, intonaco civile, impianti elettrici sotto traccia, impianti idrici-sanitari nella norma, zoccolo esterno di protezione in klinker con bocchette d'aerazione, marciapiede, il rivestimento esterno è realizzato con intonaco costituito da malta cementizia frattazzata stretta e tinteggiato con colore tenue come indicato nell'Autorizzazione Paesistica n. 615 del 28.02.2002, l'area circostante il fabbricato è piantumata con essenze sempreverdi d'alto fusto come suggerito dalla Sovrintendenza, il panorama è volto verso la SS 18.

Il fabbricato è dotato di A.P. n. 615 del 28.02.2002 (v. All.4 relazione tecnica ambientale), Parere della Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996, Concessione Edilizia in sanatoria n. 8033 e n. 8034 del 30.05.2002.

I documenti reperiti presso il Comune Lamezia Terme sono acclusi in All.4.

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra:

il piano terra, categoria catastale A/3, è sopraelevato di quattro gradini rispetto al piano di calpestio esterno, ha una porta blindata di accesso, un piccolo disimpegno porta all'appartamento Sub 2 e alle scale che permettono di salire verso il Sub 3.

Una parete divisoria permette di schermare la porta blindata d'ingresso ed il vano scale, introducendo direttamente nell'open space costituito da ampia cucina di 28 mq con finestre e salotto di 37 mq, dotato di porte finestra che danno accesso al portico affacciato sul giardino. Adiacente alla cucina è una dispensa e una zona lavanderia (con punto d'acqua) che occupano circa 4 mq cadauna, dal salotto tramite una porta si accede ad una camera di circa 12 mq, proseguendo da un disimpegno si accede alla zona notte, in cui vi sono due camere letto, di 15 e 19 mq, ed il bagno di 7 mq dotato di doccia e termoarredo scalda salviette; il manufatto consta di una superficie lorda di 151,45 mq e una superficie utile netta di 131,15 mq.

L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in discreto stato di manutenzione.

Tutti gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro-camera sia per la portafinestra a doppia anta in salotto, sia per le finestre ad una, due e tre ante, nonché per i vasistas delle stanze di servizio, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, sono presenti le zanzariere nelle stanze principali, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile e colorata, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio e termoconvettori in alcune stanze, le porte interne sono di legno tamburato.

Il portico è un elemento di completamento della struttura edificata, può ritenersi riconducibile al regime delle pertinenze urbanistiche. Dette strutture possono ritenersi liberamente edificabili quando la conformazione e le ridotte dimensioni rendano evidente e riconoscibile la loro finalità di arredo, riparo o protezione, anche da agenti atmosferici, e quando, per la loro consistenza, possano ritenersi assorbite, ovvero ricomprese in ragione della loro accessorietà, nell'edificio principale o nella parte dello stesso cui accedono.

Secondo la costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, la nozione di pertinenza, sul piano urbanistico ed edilizio, è limitata ai soli interventi accessori di modesta entità e privi di autonomia funzionale (*Cons. Stato, sez. IV, n. 5926 del 2022*).

In tal caso la tettoia, stante la sua natura pertinenziale data dalla ridotta dimensione superficiale e volumetrica, è in aderenza al fabbricato e funge da copertura all'unico affaccio calpestabile esistente sul piano, assimilabile ad un giardino d'inverno aperto su tre lati, per una superficie utile di 24 mq ed un'altezza massima di circa m. 2,70 ed un'altezza minima di circa 2,50 m. È realizzata in legno lamellare e tegole a coppi, dotata di grondaia.

Vengono di seguito riportate: la destinazione, le Superfici nette (mq) e le Altezze (ml):

Destinazione: Piano Terra: Abitazione di tipo economico, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 151,45 mq, una superficie utile netta di 131,15 mq.

Altezze (M): Piano Terra 2,70 (all'intradosso del solaio).

2. Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo:

è un'unità immobiliare al piano primo del fabbricato a due piani f.t., categoria catastale A/3, con ingresso a sé stante tramite porta blindata di accesso, un piccolo disimpegno introduce all'open space costituito da salotto di circa 41 mq con ampia finestra a nastro e portafinestre su due affacci, e cucina di 12 mq con portafinestra e adiacente dispensa di circa 4 mq. Nel salotto la portafinestra con apertura a filo facciata, protetta da ringhiera, si affaccia sul lato N sul sottostante giardino, mentre la portafinestra opposta dà accesso al balcone angolare che si snoda sul lato S-O per una superficie di circa 21 mq. Nel salotto una porta permette l'accesso all'angolo stieria di 4 mq.

La cucina è provvista di balcone angolare di 12 mq, con affaccio in direzione N-E. Adiacente alla cucina un disimpegno conduce ad un bagno di servizio ed alla camera padronale di circa 24 mq, dotata di bagno esclusivo e portafinestra di accesso al balcone di 21 mq. Sull'ala opposta dell'appartamento, un disimpegno conduce a due camere, di 19 e 12 mq, e ad un altro bagno di

circa 4 mq; le camere sono dotate di affaccio sul terrazzino di 12 mq orientato a N-O. L'appartamento consta di una superficie lorda di 162 mq ed una superficie utile netta di 141,05 mq. L'interno è rifinito con materiali di discreta qualità ed è in discreto stato di manutenzione.

Tutti gli infissi sono in alluminio con vetro-camera sia per le porta-finestre a doppia anta sia per le finestre, le persiane sono in alluminio del tipo alla romana, sono presenti le zanzariere nelle stanze principali, la pavimentazione è in gres porcellanato, la tinteggiatura è realizzata con idropittura bianca uso civile e colorata, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è a radiatori in alluminio, termoarredo nei bagni, sono presenti condizionatori a soffitto nelle stanze principali, le porte interne sono di legno tamburato, la copertura è a falde con tegole a coppi.

Destinazione: Piano Primo: Abitazione di tipo economico, uso residenziale

Superfici (Mq): L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda 162 mq, una superficie utile netta di 141,05 mq.

Altezze (M): Piano Primo 2,90 (all'intradosso del solaio).

3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra:

destinata a capannone-deposito, categoria C/2, è sita al piano terra di un capannone ad un piano f.t. suddiviso in più Sub, per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio in data 24.02.1995 e rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 412 del 27.11.03, inoltre è presente Nulla-osta paesistico n. 715 del 24.06.2003, parere della Soprintendenza Prot. n. 04767_20.08.03, idoneità statica G.C. di CZ Prot. n. 2533 del 16.02.1996 (v. All.4). Il sub 1 è stato oggetto di DIA per lavori di manutenzione ordinaria consistenti in: sostituzione del manto di copertura in eternit con materiale privo di amianto ma con uguali caratteristiche e senza alterazione della sagoma, pendenza e caratteristiche della copertura stessa, riparazione e sostituzione di grondaie e pluviali.

Il locale di deposito ha una superficie lorda di 272 mq ed una superficie utile netta di 260 mq, dimensioni 15,10x17,20 m., struttura realizzata in c.a. La copertura a doppia falda ha struttura portante in profilati di acciaio e manto di copertura in tegole a coppi, v. A.P. n. 715 del 24.06.2003,

ha un'altezza di 6,40 m. alla linea di colmo e di 4,80 m. alla linea di gronda. L'ingresso è sulla facciata N-O sia tramite porta d'ingresso, sia tramite saracinesca in alluminio, vi sono finestre a nastro con ante scorrevoli.

4. Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, Piano Terra:

è costituita quale Area urbana F/1 dal 2005, consta di uno spazio di superficie utile di 221,80 mq piastrellata in klinker per esterni, di cui 153,80 mq sono scoperti, la restante porzione pari a 68 mq è coperta da una tettoia realizzata in legno lamellare di dimensioni 12,90 x 5,28 m e copertura in ardesia rossa, poggiante su muro divisorio confinante con particelle limitrofe e su pilastri di legno 15x15 cm ancorati al suolo.

5. Foglio 12, Particella 1239, terreno:

è un'area verde parzialmente a prato ed in parte cespugli ed alberi, qualità catastale pascolo cespugliato, compresa tra la particella 1112 sub 5 e la 1238, entrambe non oggetto di perizia, misura 1 are 23 centiare.

6. Foglio 12, Particella 1240, terreno:

è la corte di passaggio tra le varie particelle, qualità catastale pascolo cespugliato, la superficie scoperta è pavimentata con betonelle autobloccanti, misura 3 are 80 centiare.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

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

Passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, **2.** Foglio 12, Particella 1112, Sub 3

Pervennero al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] Bene Personale in virtù di atto tra vivi, donazione accettata, ai rogiti del Notaio Notaro Francesco da Lamezia Terme, in data 04.12.2001 Repertorio n.100667, trascritto il 14.01.2001 R.G. 27386, R.P. 22035 (v. All.5 Archivio Notarile CZ) da potere di [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto tra vivi, compravendita, ai rogiti del Notaio Galati Fortunato da Lamezia Terme, in data 29.12.1972 Rep. n. 86397, trascritto il 26.01.1973 R.G. 3704, R.P. 3490 (v. All.5 Archivio Notarile CZ) da potere di [REDACTED] e, ed in virtù di atto ultraventennale con impianto di paternità non riconosciuto.

3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, **4.** Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, **5.** Foglio 12, Particella 1239, terreno

Pervennero al Sig. [REDACTED]

quota 1/1 piena proprietà in virtù di atto tra vivi, donazione accettata, ai rogiti del Notaio Notaro Francesco da Lamezia Terme, in data 18.11.2005 Rep. N. 126035, trascritto il 15.12.2005 R.G. 26715, R.P. 15371 (v. All.5 Archivio Notarile CZ) da potere di [REDACTED]

6. Foglio 12, Particella 1240, terreno

Pervenne al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] donazione accettata, ai rogiti del Notaio Notaro Francesco da Lamezia Terme, in data 18.11.2005 Rep. N. 126035, trascritto il 15.12.2005 R.G. 26715, R.P. 15371 (v. All.5 Archivio Notarile CZ) da potere di [REDACTED]

I cespiti sono pervenuti all'attuale proprietaria [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieue Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480 (v. All.5 Atto Notaio Frugieue); ed in virtù di successione testamentaria erede il coniuge per testamento, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 (Ispezione Ipotecaria n. T1 66744 del 18/11/2023, v. All.6) [REDACTED]

Il debitore esecutato risulta essere l'attuale e unico proprietario dei seguenti beni, per il diritto di proprietà, quota di 1/1:

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra,
2. Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo,
3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra,
4. Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, Piano Terra,
5. Foglio 12, Particella 1239, terreno.

Per il diritto di proprietà, quota pari a 1/2 di proprietà:

6. Foglio 12, Particella 1240, terreno, la quota pari a 1/2 della proprietà è in testa a [REDACTED]

RISPOSTA AL SESTO QUESITO

(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)

Il compendio è appartenente alla Sig.ra [REDACTED] quale unico proprietario, ad esclusione del terreno in comproprietà per la quota di ½, il cui valore di vendita è tale da poter predisporre un conguaglio in denaro.

Le particelle Particella 1112, Sub 2, Piano Terra, e Sub 3, Piano Primo, sono due appartamenti con ingresso al piano autonomo, nella piena disponibilità della [REDACTED] ed in locazione alla figlia [REDACTED], risulta superflua una divisione in natura. Al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed una migliore individuazione dei beni, si predispongono lotti separati dettagliati al quesito 15.

LOTTO 1: Comprensivo della quota di tutti i beni per cui è stata richiesta la vendita, catasto fabbricati e terreni;

LOTTO 2: Comprensivo della quota di piena proprietà del fabbricato uso residenziale P1112, Sub 2 e Sub 3;

LOTTO 3: Comprensivo della quota di piena proprietà del capannone P1105 Sub1, area urbana P1230 Sub 2 e terreno P 1239;

LOTTO 4: Comprensivo della quota in comproprietà catasto terreni P 1240.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

(dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione servitù, etc.), che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento)

Nel caso di specie, dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme riguardo l'esistenza di contratti di locazione debitamente registrati, istanza inoltrata in data 07.12.2023 di cui si è ricevuto esito con comunicazione del 19.12.2023 (v. All.7 AGE), risulta:

- l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito per l'immobile censito al foglio di mappa 12, particella 1112, subalterno 3 del Comune di Lamezia Terme;
- nessun contratto in essere per l'immobile censito al foglio di mappa 12, particella 1112, subalterno 2.

Alla data del sopralluogo la Particella 1112 Sub 2 era nella piena disponibilità dell'esecutato, la Particella 1112 Sub 3 era nella disponibilità della Sig.ra [REDACTED], figlia della proprietaria.

Il Custode Giudiziario Avv. Ernestina, Monica Greco, nominata con provvedimento del G.E. Dott.ssa Alessia Iavazzo del 14.09.2023, ha concesso in locazione alla Sig.ra [REDACTED]

“l'unità immobiliare di seguito meglio descritta: villa ubicata a Lamezia Terme, Via Nucifero Alida n. 3A, censita nel catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme (CZ), al Foglio 12, Particella 1112 Sub 2, piano T, consistenza 7 vani e Sub 3, consistenza 6,5 vani, piano I”, con Contratto di Locazione registrato il 20.12.2023 in AGE, Direzione Provinciale di Catanzaro, Ufficio Territoriale di Lamezia Terme con identificativo TDH23T002221000AA (v. All.7 AGE).

RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

(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)

Lo scrivente non ha acquisito l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio della Sig.ra [REDACTED]

La debitrice esecutata risulta essere unica proprietaria dei beni staggiti, ad eccezione di una quota in comproprietà di ½ della particella di terreno 1240, a seguito di Testamento Olografo del 08/02/2018 Pubblico ufficiale Paolo Frugiuele Sede Lamezia Terme (CZ) Repertorio n. 2057 - UU Sede

Lamezia Terme (CZ) Registrazione Volume 9990 n. 65 registrato in data 01/07/2020 - Testamento di [REDACTED] n. 4290.1/2020 - Pratica n. CZ0049602 in atti dal 20/08/2020 (v. All.5. Acquisto di legato Ispezione T234325 del 07/12/20).

RISPOSTA AL NONO QUESITO

(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'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)

Dalle indagini effettuate sui luoghi e dalla documentazione reperita, risulta che non esistono oneri gravanti sul bene, né convenzioni matrimoniali, si riportano le domande giudiziali e le formalità pregiudizievoli nel paragrafo di risposta al quesito 10.

Presso gli uffici competenti è stata verificata l'esistenza di vincoli di natura edificatoria e di natura paesaggistica e simili (v. All.8 CdU), altresì l'assenza di vincoli di carattere storico-artistico e di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura. Le notizie sono state accertate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lamezia Terme a seguito di richiesta Accesso agli atti e CdU del 02.10.2023 (v. All.8).

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

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

L'elenco delle formalità pregiudizievoli esistenti nei registri immobiliari (v. All.6 Ispezioni Ipotecarie), gravanti sui beni:

TRASCRIZIONE del 18/03/2010 - Registro Particolare 2907 Registro Generale 4254

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 97327/31494 del 04/03/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

A favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 1142 Registro Generale 14291

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6147/2013 del 02/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di RELEASE S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 06707060965

Domicilio ipotecario eletto VIA SILE N. 18

Contro [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 2.060.000,00

Importo capitale: € 1.657.667,26

Grava altresì su beni di terzi

ISCRIZIONE del 11/12/2013 - Registro Particolare 1341 Registro Generale 16257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2117 del 11/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

Contro [REDACTED]

Importo ipoteca: € 450.000,00

Importo capitale: € 425.259,91

Grava altresì su beni di terzi

TRASCRIZIONE del 03/11/2014 - **Registro Particolare 10415 Registro Generale 12678**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 6628 del 09/10/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

(REVOCA COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE)

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

[REDACTED]

Grava altresì su beni di terzi

Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 10/11/2014 - **Registro Particolare 10676 Registro Generale 13001**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 6628 del 09/10/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A favore di BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 04/05/2015 - **Registro Particolare 3882 Registro Generale 4767**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1573 del 16/02/2015

ATTO GIUDIZIARIO - COMPARSA DI COSTITUZIONE PER INTERVENTO VOLONTARIO

A favore di BANCO DI NAPOLI SPA SEDE NAPOLI (NA), CF:04485191219

Contro

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 17/01/2017 - **Registro Particolare 511 Registro Generale 606**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1573 del 16/02/2015

DOMANDA GIUDIZIALE - COMPARSA DI COSTITUZIONE PER INTERVENTO VOLONTARIO

A favore di BANCO DI NAPOLI SPA SEDE NAPOLI (NA), CF:04485191219

Contro

[REDACTED]

TRASCRIZIONE del 26/09/2017 - **Registro Particolare 9595 Registro Generale 12368**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO c/o TRIBUNALE Repertorio 1811 del 03/06/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

A favore di RELEASE S.P.A. Sede MILANO (MI) CF: 06707060965

Contro

TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - **Registro Particolare 3316 Registro Generale 4672**

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Repertorio 82 del 27/01/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

A favore di: BANCO BPM SPA Sede MILANO (MI), CF: 09722490969

Contro

Si precisa che detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 12/2023 R.E.

Creditori iscritti: BANCO BPM SPA

Oltre a quanto descritto precedentemente, non risultano formalità, vincoli e oneri, che risulteranno opponibili o a carico dell'acquirente.

Saranno cancellate a cura e spese della procedura, le seguenti formalità, non opponibili all'acquirente:

Costi di cancellazione:

1. La cancellazione delle **ipoteche giudiziali** comporta per ogni richiesta:
€ 94 euro per gli **oneri di cancelleria** e per le tasse, oltre allo 0,5% calcolato sul debito che ha causato l'ipoteca giudiziale.
2. La cancellazione del **pignoramento** comporta un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

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

Si allegano visure catastali per soggetto, per immobile e storiche (v. All.1). In seguito ad accurato controllo incrociato dei suddetti allegati si rileva quanto segue: facendo riferimento alle visure

catastali (catasto fabbricati) si evidenzia che, sia sulle visure storiche per immobile che sulla visura ottenuta per soggetto, i dati non variano.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e aggiornati al 18.11.2023 ed al 10.03.2024 (v. All.6 Ispezioni Ipotecarie), si conferma quanto descritto nel Quadro Sinottico delle provenienze nel ventennio e nelle Formalità Pregiudizievoli esposte nel Certificato Notarile redatto in data 30.05.2023 dal Notaio Dott. Antonio Trotta in Pavia, PV, ed in atti nel fascicolo di causa. L'elenco delle formalità, per denominazione e per immobile, individuato dalla documentazione allegata è identico a quanto già versato in atti.

RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

(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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'Esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85)

Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa le unità immobiliari oggetto di causa in Via del Mare Lamezia Terme, identificate in catasto Foglio di mappa 12, Particella 1112 Sub2 e Sub3, Particella 1105 Sub1 e Particella 1230 Sub2 del Comune di Lamezia Terme, a seguito di richiesta Accesso agli atti del 02.10.2023 (v. All.8), sono state accertate in seguito alla convocazione in sede dello scrivente presso l'Ufficio Archivio Settore Gestione del Territorio del Comune di Lamezia Terme, che ha effettuato la ricerca nei fascicoli ed ha richiesto le copie di interesse.

Le particelle 1112 sub 2 e sub 3, costituenti un fabbricato a due piani fuori terra ultimato nel 1981, rispetto alla conformità alle vigenti normative urbanistiche all'epoca della costruzione, sono state oggetto di istanza di condono edilizio del 24.02.1995 Prot. n. 10.635 (nella Dichiarazione dello Stato dei lavori del 08.02.1996 emerge che l'unità immobiliare sita alla Località Risi di Lamezia Terme è costruita su un lotto di terreno riportato in Catasto alla particella n. 171 del Foglio di mappa n.12 dell'ex Comune di S. Eufemia e ricadente in Zona omogenea E nel vigente Programma di Fabbricazione; l'area è stata poi oggetto di fusione e frazionamento catastale negli anni 2000. v. All.4) per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 8033 del 30/05/2002 per l'unità abitativa posta al piano terra identificata Foglio di mappa 12, Particella 1112 Sub 2; l'unità abitativa posta al primo piano identificata Foglio di mappa 12, Particella 1112 Sub 2/3 è stato oggetto di istanza di condono edilizio del 24.02.1995 Prot. n. 10.362 per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 8034 del 30/05/2002. Il fabbricato è dotato di A.P. n. 615 del 28.02.2002, Parere della Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996.

Attualmente ricadono in *Zone a prevalente destinazione residenziale* del Piano Strutturale Comunale (territorio urbanizzato- capo 15, v. All.9 legenda PSC Lamezia Terme); rispetto alla Tavola dei Vincoli Sovraordinati ricadono nelle *Aree attenzione Piano di Gestione Rischio Alluvioni Lamezia Terme* e nella *Fascia di Rispetto Corsi d'Acqua* di cui Art. 3 QTRP; rispetto alla Carta dei Vincoli ricadono in *Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3*, art.12 c. 6 (v. All.9).

La Particella 1105 Sub 1, Piano Terra, destinata a capannone-deposito, categoria C/2, è sita al piano terra di un capannone ad un piano f.t., oggetto di domanda di condono edilizio, per cui è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 412 del 27.11.03, Nulla-osta paesistico n. 715 del 24.06.2003, parere della Soprintendenza Prot. n. 04767_20.08.03, idoneità statica G.C. di CZ Prot. n. 2533 del 16.02.1996. Il sub 1 è stato oggetto di DIA per lavori di manutenzione ordinaria.

Attualmente ricade in *Zone a prevalente destinazione residenziale* del Piano Strutturale Comunale (territorio urbanizzato- capo 15, v. All.9 legenda PSC Lamezia Terme); rispetto alla Tavola dei

Vincoli Sovraordinati ricade nella *Fascia di Rispetto Corsi d'Acqua* di cui Art. 3 QTRP; rispetto alla Carta dei Vincoli ricadono in *Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3*, art.12 c. 6.

La Particella 1230, Sub 2, Piano Terra, costituita quale Area urbana F/1 dal 2005, consta di uno spazio di superficie utile di 221,80 mq, di cui 153,80 mq sono scoperti, la restante porzione pari a 68 mq è coperta da una tettoia di dimensioni 12,90 x 5,28 m, priva di titoli abilitativi (PdC) ed istanza di autorizzazione paesaggistica.

Attualmente ricade in *Zone a prevalente destinazione residenziale* del Piano Strutturale Comunale (territorio urbanizzato- capo 15, v. All.9 legenda PSC Lamezia Terme); rispetto alla Tavola dei Vincoli Sovraordinati ricade nella *Fascia di Rispetto Corsi d'Acqua* di cui Art. 3 QTRP; rispetto alla Carta dei Vincoli ricade in *Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3*, art.12 c. 6.

Il certificato di destinazione urbanistica riguardante le **Particelle 1239 e 1240** Foglio di mappa 12, Comune di Lamezia Terme è stato chiesto contestualmente alla richiesta dei documenti sulla regolarità edilizia urbanistica, è stato rilasciato brevi manu in data 02.11.2023 e spedito via pec, riporta Prot. 80119, Prat. n. 319/2023 (v. All.8).

Il CdU certifica che l'area in cui ricade il terreno sito in agro dell'ex Comune di S. Eufemia Lamezia, distinta in catasto al foglio di mappa n. 12 le particelle 1239-1240, è soggetta in base al Piano Regolatore Generale a destinazione e prescrizioni urbanistiche seguenti:

1. "E1": agricola ordinaria, dove sono ammissibili in particolare le seguenti trasformazioni:

a) interventi silvo-colturali; b) nuove edificazioni di edifici funzionali alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura; c) nuove edificazioni di annessi rustici; d) trasformazione degli edifici esistenti. Le norme tecniche specifiche di attuazione sono: Capo 2. 3, artt.21 (trasformazioni ammissibili), artt. 22 (edifici ad uso abitativo), 23 (annessi rustici), 25 (trasformazioni eccezionali), art 26 (utilizzazioni compatibili). Si fanno salvi eventuali asservimenti del terreno a fini edilizi.

2. L' area di cui sopra ricadono in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 136, comma 1 lett. c) e d) e art. 142, comma 1, lettera c).

Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle "Disposizioni Normative" del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) di seguito riportate:

-che le fasce di rispetto non costruite dei corsi d'acqua, nelle aree non antropizzate e non urbanizzate al di fuori dei centri abitati così come definiti nell'articolo 11, siano mantenute inedificabili, fatte salve le opere infrastrutturali pubbliche o di pubblica incolumità, le opere connesse alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

-che la vegetazione ripariale sia mantenuta e protetta - Vietare la trasformazione profonda dei suoli o qualsiasi intervento che modifichi l'equilibrio idrogeologico, fatti salvi gli interventi finalizzati alla tutela della pubblica incolumità;

Vietare o regolamentare, ove sia necessario, i prelievi lapidei negli invasi e negli alvei di piena;

Vietare la realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità e la fruizione dei corsi d'acqua;

Permettere la realizzazione di interventi di mobilità dolce lungo i corsi d'acqua;

Permettere la realizzazione di strutture provvisorie e rimovibili per attività di produzione agricola o attività di fruizione turistica legate al tempo libero";

3. Per tale tipologia di vincolo valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 25 comma 1 lett. a) TOMO IV del QTRP.

4. la particella 1240 in parte ricade nelle aree di Attenzione delimitate dal P.A.I. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 115 del 28.12.2001 (art. 24 disciplina delle aree d'attenzione per pericolo d'inondazioni); aree di attenzione per pericolo di inondazioni.

Il CdU riporta la seguente dicitura "Si specifica che con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 03/10/2023 è stato approvato il nuovo strumento urbanistico generale, il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), ai sensi della Legge Regionale n. 19/2002, ed è in corso la procedura di pubblicazione dell'avviso di sua approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Calabria, pubblicazione in seguito alla quale entrerà in vigore."

L'Esperto specifica che l'avviso pubblico di Approvazione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e del Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.) è stato pubblicato sul Burc n. 273 del 18 dicembre 2023 (v. All.9 Avviso Burc).

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che l'immobile si trovi nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Rispetto alle planimetrie catastali della banca dati dell'Agenzia del territorio (v. All.2):

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra: rispetto alla planimetria catastale del 2001 risulta una difformità sul lato Ovest, dove la scala di ingresso esterno è rappresentata graficamente sul lato S; si precisa che il progetto assentito in Comune datato maggio 2002 (v. All.4), autorizzato con A.P. n. 615 dalla Soprintendenza Beni Architettonici Paesaggio Patrimonio Storico Artistico Demoetnoantropologico della Calabria, riporta l'esatta rappresentazione grafica dell'attuale stato di fatto del piano terra.

Solo una parete divisoria interna è stata spostata per una migliore funzionalità distributiva degli spazi senza alterazione strutturale, rientrando nella attività di edilizia libera, non comporta alcuna difformità da sanare;

2. Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo:

nessuna difformità rispetto alla planimetria catastale del 2022;

3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra:

nessuna difformità rispetto alla planimetria catastale del 2001;

4. Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, Piano Terra:

rispetto alla planimetria catastale del 2005, Area urbana F/1, consta di uno spazio di superficie utile di 221,80 mq piastrellata in klinker per esterni, di cui 153,80 mq sono scoperti, la restante porzione pari a 68 mq sul lato E è coperta da una tettoia realizzata in legno lamellare di dimensioni 12,90 x 5,28 m e copertura in ardesia rossa, poggiante su muro divisorio confinante con particelle limitrofe e su pilastri di legno 15x15 cm ancorati al suolo, altezza media 2,70 m.

La configurabilità di una pertinenza urbanistico-edilizia richiede la sussistenza di un rapporto funzionale costituito dal nesso strumentale dell'opera accessoria a quella principale, ma anche un elemento strutturale ovvero una dimensione ridotta e modesta del manufatto rispetto alla cosa in cui esso inerisce.

L'Esperto, ritenendo che la tettoia realizzata incida sull'assetto edilizio preesistente e che vada configurata sotto il profilo urbanistico come intervento di nuova costruzione, afferma che la stessa non può essere considerata quale intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001, in quanto non consiste nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma nell'aggiunta di un elemento strutturale, in tal caso alterando lo stato dei luoghi su di un'area urbana, perciò la relativa costruzione, non essendo assentibile con semplice SCIA, avrebbe richiesto il preventivo rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art.10 TU; ciò premesso, la tettoia non avrebbe dovuto essere realizzata in loco in ragione della perdurante modifica dello stato dei luoghi in area soggetta a vincolo paesaggistico (v. All.8 CdU).

L'art. 27, d.P.R. n. 380/2001 impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico:

“...opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici

ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi...”

L'art. 27 D.P.R. 380/2001 non distingue tra opere per cui è necessario il permesso di costruire e quelle per cui sarebbe necessaria la semplice SCIA, bensì impone di adottare un provvedimento di demolizione per tutte le opere che siano, comunque, costruite senza titolo in aree sottoposte a vincolo paesistico.

Infatti, per le opere abusive eseguite in assenza di titolo edilizio e di autorizzazione paesaggistica in aree vincolate, vige un principio di indifferenza del titolo necessario all'esecuzione di interventi in dette zone, essendo legittimo l'esercizio del potere repressivo in ogni caso, a prescindere, appunto, dal titolo edilizio ritenuto più idoneo e corretto per realizzare l'intervento edilizio nella zona vincolata; ciò che rileva è che l'opera è stata posta in essere in zona vincolata e in assoluta carenza di titolo abilitativo, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico.

Per area urbana "F/1" deve intendersi, oltre quella risultante dalle demolizioni totali o parziali di unità immobiliari, anche l'area derivata da distacco da "corti comuni", da "aree costituenti beni comuni non censibili" o da "pertinenze scoperte esclusive". L'area urbana è una unità immobiliare censita al catasto dei fabbricati, non esiste come mappale al catasto dei terreni in quanto parte di un fabbricato urbano, quindi è un subalterno di un mappale.

Le aree urbane non producono reddito e, se non vengono riconosciute area fabbricabili o edificabili (v. corrispondenza CdU e stralci PSC), come tutte le altre categorie fittizie sono esenti da tasse municipali immobiliari.

In merito alle possibilità di sanatoria e l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio da parte dell'aggiudicatario, si specifica che:

- La struttura non è stata sanata;
- La struttura non è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 (“l’opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell’abuso che al momento della presentazione della domanda”, cosiddetta *doppia conformità* art.46) e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 (L. 724/94 e L. 323/03 “Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge”).

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l’aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

L’immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita.

Nel caso in cui l’abuso non risulti sanabile, l’immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l’aggiudicatario ha l’obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

Si specifica il costo per il ripristino dei luoghi allo stato originario:

COMPUTO METRICO RIPRISTINO DEI LUOGHI				
1. DEMOLIZIONE TETTOIA PARTICELLA 1230				
Tipo Lavoro	Descrizione opere	Quantità	Costo Unitario	Tot. €
DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATI CON STRUTTURE IN LEGNO CAL24_01.A03.001.004	A03 - DEMOLIZIONI: eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisionali quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 2,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi I costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. 001 - Demolizione totale o parziale di fabbricati 004 - Demolizione parziale di fabbricati, con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica, entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno	mc * 204 (Tettoia mq 68 x h media 2,70; copertura mq 68 x h 0,30)	€ 17,63814	€ 3.598
*le misure si riferiscono a quelle effettive rilevate in loco in sede di sopralluogo				
TOTALE			€ 3.598	

I prezzi indicati, si riferiscono ai lavori compiuti, dati in opera a regola d'arte, ottenuti in base al Prezzario Regione Calabria 2024 Opere Edili (v. All.10), i costi includono anche le opere provvisionali e di prevenzione nel rispetto delle normative antinfortunistico e di quelle concernenti la sicurezza sui luoghi di lavoro.

Per tenere conto dei maggiori oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, nella misura complessiva del 26,50% (spese generali 15% ed utili 10% sul totale pari all'11,50%), l'IVA è a carico del committente.

La cifra si approssima ad € 3.598 IVA esclusa.

RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

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

I beni pignorati non sono stati gravati o affrancati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

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

La presente relazione è aggiornata con lo studio delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, pubblicate nel 2010 e giunte alla quarta edizione nel 2022, finalizzate a rispondere ai principi introdotti dal Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, stilate nel «tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale», considerando in particolare le versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards, EVS) e del

Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) relativo alla realtà nazionale, da cui sono tratte le definizioni urbanistiche usate anche nelle rappresentazioni grafiche (cfr. www.borsinoimmobiliare.it/guide).

Il metodo di stima, svolto in applicazione degli standard internazionali, in particolare il MCA ovvero Metodo del Confronto di Mercato, si basa sull'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ciò necessita la disponibilità di dati relativi ad immobili di confronto, per effettuare l'analisi dei prezzi marginali di beni con caratteristiche immobiliari simili, tale metodo presuppone l'analisi di almeno quattro beni comparabili.

Non avendo reperito un numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti, anche a causa della stasi di vendita degli immobili nel segmento considerato (v. All.11, alcuni beni venduti o in vendita hanno caratteristiche o tipologie diverse da quelli oggetto di stima), la stima degli immobili si basa sul metodo empirico dell'*Expertise*, ovvero sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona usando il criterio Sintetico monoparametrico (conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. (v. in All.11 “Quotazioni immobiliari del comune di Lamezia Terme”, fonte Requot, per la Zona E21 S. Eufemia; atti AGE; quotazione immobile al piano terra e primo effettuata tramite agenzie online; stralcio quotazioni OMI). La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri della Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. All.11) **“Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2023/1 - elaborazione del 04-MAR-24”** (ultima ricerca disponibile sul sito OMI), accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Utilizzando i borsini immobiliari e i siti per la valutazione degli immobili i valori coincidono, in particolare, l'analisi del borsino immobiliare indica i valori di riferimento -valore minimo con

quotazione pari ad € 730/mq e massimo € 970/mq- per la superficie commerciale indicata, giungendo ad un risultato similare alla stima effettuata nella presente relazione.

Per determinare criteri generali, superfici e calcoli afferenti alla tipologia *“Immobili a destinazione residenziale”* nello specifico *“Unità immobiliare parte di un edificio”*, si considerano le *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani”* pubblicato dall’OMI, in cui si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R.138/98 (metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria).

Per gli immobili a destinazione residenziale la superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupata dai muri interni e perimetrali, misurata come segue:
 - . Superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (considerate fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune o con altra unità immobiliare);
 - . I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50%, quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare, ovvero:
 - . di ornamento: balconi, terrazzi e similari, misurati fino al contorno esterno (superficie computata nella misura del 30% fino a mq 25, se comunicanti con i vani principali, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; superficie computata nella misura del 15% fino a mq 25, se non comunicanti con i vani principali, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25); giardini e aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso;

- . di servizio: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte e similari, misurati al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale) ovvero di altra destinazione o proprietà (superficie computata nella misura del 50%, se direttamente comunicanti con i vani principali, nella misura del 25%, se non comunicanti con i vani principali).

Dai dati allegati risulta che per abitazioni civili con destinazione residenziale, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Lamezia Terme, considerata la Zona E21 comprendente Via del Mare, destinazione residenziale, abitazioni di tipo economico, in stato conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 730 €/mq e valori massimi di 970 €/mq. Essendo normale lo stato di conservazione dell'appartamento e discreta la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello medio della fascia considerata. Inoltre, per determinare il più probabile valore venale sono stati ponderati parametri qualitativi di posizione e di variabilità, in particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione economica, finiture interne ed esterne di discreta qualità, età dell'edificio 40 anni, livello di conservazione e manutenzione normale, dotazione di impianti essenziali impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e fognario (il piano primo ha un indice di prestazione energetica superiore), ubicazione in zona litoranea del Comune di Lamezia Terme, non dotata di servizi pubblici vicini alle u.i., infrastrutture adiacenti, accesso autonomo all'unità immobiliare. Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 800,00/mq (ottocento/00Euro) per le unità immobiliari con caratteristiche di abitazione di tipo economico.

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

1., 2. STIMA PARTICELLA 1112, SUB 2 E SUB 3, FOGLIO 12

1. Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra:

- a) Superficie utile lorda piano terra mq 131,15= **mq 131,15** x € 800,00/mq = € 104.920,00
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
portico mq 24,20 di cui computata al 30% = **mq 4,84** x € 800,00/mq = € 3.872,00;

- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 136 x € 800,00/mq = € 108.800,00**

Valore venale = € 109.000,00 (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

decurtazione pari a € 5.450,50;

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 103.550,00**

(CentotremilacinquecentocinquantaEuro/00)

2. Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo:

a) Superficie utile lorda piano terra mq 131,15= **mq 141,05** x € 800,00/mq = € 112.840,00

b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:

balconi mq 45,60 di cui computata al 30% (fino a 25mq) = **mq 7,50** x € 800,00/mq = € 6.000,00;

balconi mq 45,60 di cui computata al 10% (quota eccedente 25 mq = 20,60 mq) = **mq 2,06** x € 800,00/mq = € 1.648,00;

- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 150,61 x € 800,00/mq = € 120.488,00**

Valore venale = € 120.500,00 (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

decurtazione pari a € 6.025,00;

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 114.475,00**

(CentoquattordicimilaquattrocentosettantacinqueEuro/00)

3. STIMA PARTICELLA 1105 SUB 1, PIANO TERRA, FOGLIO 12

Dai dati allegati risulta che per le tipologie *magazzini* e *capannoni tipici*, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Lamezia Terme, considerata la Zona E21 comprendente Via del Mare, in stato conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 465 €/mq e valori massimi di 560 €/mq. Essendo discreto lo stato di conservazione del locale di deposito e discreta la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello minimo della fascia considerata. Inoltre, per determinare il più probabile valore venale sono stati ponderati parametri qualitativi di posizione e di variabilità, in particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione economica, finiture interne ed esterne di mediocre qualità, età dell'edificio 40 anni, conservazione e manutenzione mediocre, ubicazione in zona litoranea del Comune di Lamezia Terme non dotata di servizi, infrastrutture adiacenti, accesso autonomo all'unità immobiliare.

Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 465,00/mq (quattrocentosessantacinque/00Euro).

Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria.

Per la tipologia immobiliare *Magazzino* ubicata in un capannone "tipico", la superficie commerciale è misurata in funzione del criterio adottabile per l'unità immobiliare cui si ritiene assimilabile, ovvero magazzino posto in un **capannone tipico** identificabile quale "capannone tipico".

La superficie commerciale è data dalla somma di:

a) Vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare;

c) Balconi, terrazzi e similari

Per questa tipologia dette pertinenze non sono frequentemente presenti, viene computata nella misura del 10%; la superficie scoperta viene computata nella misura del 10%;

d) Pertinenze esclusive:

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

a) Superfici degli accessori diretti

Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a “1” ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

b) Area scoperta

Si ritiene adottare un coefficiente pari al 10% (pari a quello generalmente adottato per le aree di pertinenza esclusiva) rappresentando che per la tipologia di che trattasi lo strumento urbanistico prevede dei vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale.

Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra

a) Superficie utile lorda piano terra mq 260 (15,10 x 17,20 m) = **mq 260** x € 465,00/mq = € 120.900,00

b) --;

- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 260** x € 465,00/mq = € 120.900,00

Valore venale = € 120.900,00 (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Considerata la necessità di calcolare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 5% il valore della stessa:

decurtazione pari a € 6.045,00;

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 114.855,00**

(CentoquattordicimilaottococinquantacinqueEuro/00)

4. STIMA PARTICELLA 1230, SUB 2, PIANO TERRA, FOGLIO 12

L'Area urbana F/1 consta di uno spazio di superficie utile di 221,80 mq piastrellata in klinker per esterni, di cui 153,80 mq sono scoperti, la restante porzione pari a 68 mq sul lato E è coperta da una tettoia realizzata in legno lamellare di dimensioni 12,90 x 5,28 m, già descritta nella risposta al quesito 13, priva di titoli abilitativi (PdC) ed istanza di autorizzazione paesaggistica.

L'area urbana rappresenta un bene, non correlato ad altre unità immobiliari urbane, iscritta in catasto in Categoria fittizia F/1, per la quale catastalmente non si redige planimetria, ma viene rappresentata esclusivamente sull'Elaborato planimetrico. Come già descritto in precedenza le aree urbane non hanno una rendita (cfr. visura P 1230 S2 in All.1). Il valore da attribuire alla particella è quello di un'area scoperta, di uno spazio cortilizio, non ha senso distinguere la superficie commerciale tra utile, lorda e netta; è adiacente alla Particella 1105 Sub 1, della quale potrebbe essere considerata pertinenza esclusiva, non ha alcuna valenza cittadina e non è edificabile dati i vincoli urbanistici presenti. L'Esperto computa il seguente valore di mercato al metro quadro pari

ad € 465,00/mq (quattrocentosessantacinque/00Euro), essendo la particella F/1 area scoperta non edificabile e ritiene di adottare un coefficiente pari al 10% della superficie che consta di 221,80 mq come nella descrizione di area scoperta del capannone tipico.

a) Superficie particella mq 221,80 mq computata al 10% = mq 22,18 mq x € 465,00/mq =
€ 10.313

Valore venale = € 10.310 (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Rispetto al valore dell'Area si decurta il costo per il ripristino dei luoghi, come specificato al paragrafo di risposta al quesito 13, pari ad € **3.598**.

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 6.715,00**

(SeimilasettecentoquindiciEuro/00)

5., 6. STIMA PARTICELLE FOGLIO 12, 1239 E 1240, CATASTO TERRENI

I Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, vengono utilizzati essenzialmente nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, ed in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In tal caso i terreni non hanno valenza agricola, ma sono fondi recintati in area riconfigurata dal vigente PSC quale residenziale rispetto alla precedente appartenenza alla zona agraria del PRG, nello specifico trattasi di una corte di distribuzione tra fabbricati ed un'area verde prospiciente fabbricati.

L'Esperto ritiene di non utilizzare la relazione sulla redditività dei beni fondiari (essendo in tal caso pari a zero), poiché è evidente che eventuali parametri di stima, in aggiunta o in detrazione, non inciderebbero sulla situazione oggettiva di valore dei beni, ritiene altresì di valutare le particelle di terreno riportando il metodo di stima sui parametri VAM atualizzandone i valori sull'attuale mercato territoriale di riferimento (v. All.11 VAM e "terreni in vendita").

In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). I VAM pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate sono stati acquisiti dalle delibere delle Commissioni Provinciali Espropri, l'ultima pubblicazione disponibile per la provincia di Catanzaro è quella del 2013.

Il più probabile valore di mercato dei fondi rustici identificati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, deve essere oggettivamente definibile e da ricercare tra le tabelle del Valore Agricolo Medio (VAM) della Regione Agraria di appartenenza. In riferimento ai VAM 2013, il comune di Lamezia Terme rientra nella **Regione Agraria n.11 Piana di Sant'Eufemia**, con i successivi valori di Euro all'ettaro (€/ha) per le tipologie di coltura dei terreni sottoposti a vendita per quota parte:

- PASCOLO CESPUGLIATO 3.998,00 (€/Ha), consegue che il valore agricolo di un mq nell'area vagliata è di € 0,3998.

Essendo talmente esiguo il valore parametrato dai VAM, atteso che i terreni possono considerarsi produttivi di reddito dominicale se su di essi è esercitata un'attività agricola e, nel caso di specie, la peculiarità degli stessi è che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani non usati a scopo agricolo, inoltre, considerate l'area vincolata in cui si trovano i terreni, la presenza di un elettrodotto in un sub adiacente (particella non afferente alla procedura), l'attuale utilizzo dei beni, la necessità di rivalutazione al 2024 del costo dei terreni al mq, l'Esperto riporta numerosi esempi di terreni in vendita nella Zona OMI E21 di riferimento (v. All.11), cui sono attribuiti valori al mq oscillanti tra 5,00 e 10,00 €/mq in base al tipo di coltura.

Lo scrivente, considerato l'uso intrinseco dei terreni e tutte le caratteristiche sopra descritte, ritiene di considerare consono alle particelle oggetto di vendita un valore di 6,00 €/mq.

Si riportano le particelle di terreno, con il valore di stima dell'intero e della singola quota:

LOTTO 3

Comprensivo di particella di fabbricati, area urbana e terreno:

3. Foglio 12, Particella 1105 Sub 1, Piano Terra, Valore quota di 1/1 € **114.855,00**

4. Foglio 12, Particella 1230, Sub 2, Piano Terra, Valore quota di 1/1 € **6.715,00**

5. Foglio 12, Particella 1239, terreno, Valore quota di 1/1 € **740,00**

Totale Lotto 3 = € 122.310,00

LOTTO 4

Comprensivo della particella di terreno:

6. Foglio 12, Particella 1240, terreno, Valore quota di 1/2 € **1.140,00**

Totale Lotto 4 = € 1.140,00

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa 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, la regolarità edilizio-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)

Si allega CD-ROM contenente la presente relazione in formato Word per Windows Microsoft e in formato “pdf” Adobe Acrobat.

Si allegano descrizione sintetica degli immobili (v. All.12), planimetrie dell'unità immobiliari rilevate in sede di sopralluogo e restituite graficamente allo stato di fatto (v. All.13).

Lotto 1. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Fabbricati e Terreni, ed una quota di 1/2 in comproprietà di un terreno, sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia, Via Alida Nucifero, 3A, individuato in catasto:

1. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 130 m²; Totale escluse aree scoperte: 123 m²; **Rendita:** € 325,37; Via del Mare, snc; piano: T; in piena proprietà per l'intero. Piano terra di un fabbricato civile di due piani fuori terra, esteso 131,15 mq di superficie utile, composto da: tre camere, salotto, cucina-soggiorno, bagno, portico.

Confini: a Nord con la particella di terreno 1241 e con la particella 1242, ad Ovest con la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est con porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED]" per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieuele Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: allo stato attuale l'immobile risulta locato dal Custode Giudiziario alla Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 8033 del 30/05/2002; A.P. n. 615 del 28.02.2002, Parere Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996

Abitabilità e agibilità: edificio costruito nel 1981

Valore del bene da porre a base d'asta: € 103.550,00

(CentotremilacinquecentocinquantaEuro/00);

- 2. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 3; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 173 m²; Totale escluse aree scoperte: 163 m²; **Rendita:** € 348,61; Via del Mare, snc; piano: 1, in piena proprietà per l'intero. Piano primo di un fabbricato civile di due piani fuori terra, esteso 141,05 mq di superficie utile, composto da: camera da letto con bagno annesso, due camere, salotto, cucina, due bagni, tre terrazzi.

Confini: affaccia a Nord su particella di terreno 1241 e particella 1242, ad Ovest verso la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est su porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuole Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: allo stato attuale l'immobile risulta locato dal Custode Giudiziario alla Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 8034 del 30/05/2002; A.P. n. 615 del 28.02.2002, Parere Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996

Abitabilità e agibilità: edificio costruito nel 1981

Valore del bene da porre a base d'asta: € 114.475,00

(CentoquattordicimilaquattrocentosettantacinqueEuro/00);

3. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1105 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** C/2; **Classe:** 1; **Consistenza:** mq. 252; **Superficie Catastale:** Totale: 265 m²; **Rendita:** € 351,40; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero. Piano terra di un capannone ad un piano fuori terra, esteso 260,00 mq di superficie utile;

Confini: a Nord con la particella 1105 Sub 6, a Sud con la particella 1423, ad Ovest con la particella 1230 area urbana (corte), ad Est con Particella 1254;

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuele Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 412 del 27.11.03, Nulla-osta paesistico n. 715 del 24.06.2003, Parere Soprintendenza Prot. n. 04767_20.08.03, idoneità statica G.C. di CZ Prot. n. 2533 del 16.02.1996.

Abitabilità e agibilità: capannone uso artigianale-industriale, locale deposito

Valore del bene da porre a base d'asta: € 114.855,00

(CentoquattordicimilaottococinquantacinqueEuro/00);

4. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1230 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** -; **Categoria:** F/1; **Classe:** -; **Consistenza:** mq. 226; **Superficie Catastale:** -; **Rendita:** € -; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero. Area

urbana scoperta;

Confini: area urbana confinante a Nord con la particella 1231, ad Est con la particella 1105 Sub 1, ad Ovest con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), a Sud con la particella 1422;

Attuale proprietario: “Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuole Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: costituzione area urbana n. 2429.1/2005

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d’asta: € 6.715,00

(SeimilasettecentoquindiciEuro/00);

5. **Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant’Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1239; **Catasto Terreni Qualità Classe:** Pascolo cespugliato U; **Superficie mq:** 1 are 23 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,06, agrario € 0,02; in piena proprietà per l’intero. Area verde adiacente area urbana e fabbricato residenziale;

Confini: a Nord con particelle 1230 e 1231, a Sud con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Est con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Ovest con la particella 1238;

Attuale proprietario: “Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuole Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto

il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Zona a prevalente destinazione residenziale PSC, ex Zona E1-Agricola del PRG.

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d'asta: € 740,00

(SettecentoquarantaEuro/00);

- 6. Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1240; **Catasto Terreni Qualità Classe:** -; **Superficie mq:** 3 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,18, agrario € 0,06; in proprietà per la quota di ½. Corte di distribuzione tra i fabbricati, pavimentata in betonelle.

Confini: a Nord con particelle 1241 e 1238, a Sud con la particella 663, ad Est con le particelle 1242 e 1241, ad Ovest con le particelle 1017, 1486, 1481.

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieuele Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG

14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Zona a prevalente destinazione residenziale PSC, ex Zona E1-Agricola del PRG.

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d'asta: € 1.140,00 (quota di ½)
(MillecentoquarantaEuro/00).

Totale Lotto 1 = € 341.475,00

Lotto 2. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Fabbricati, sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia, Via Alida Nucifero, 3A, individuato in catasto:

1. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 130 m²; Totale escluse aree scoperte: 123 m²; **Rendita:** € 325,37; Via del Mare, snc; piano: T; in piena proprietà per l'intero. Piano terra di un fabbricato civile di due piani fuori terra, esteso 131,15 mq di superficie utile, composto da: tre camere, salotto, cucina-soggiorno, bagno, portico.

Confini: a Nord con la particella di terreno 1241 e con la particella 1242, ad Ovest con la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est con porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuole Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: allo stato attuale l'immobile risulta locato dal Custode Giudiziario alla Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 8033 del 30/05/2002; A.P. n. 615 del 28.02.2002, Parere Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996

Abitabilità e agibilità: edificio costruito nel 1981

Valore del bene da porre a base d'asta: € 103.550,00

(CentotremilacinquecentocinquantaEuro/00);

2. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1112 **Sub:** 3; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/3; **Classe:** 2; **Consistenza:** 7,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 173 m²; Totale escluse aree scoperte: 163 m²; **Rendita:** € 348,61; Via del Mare, snc; piano: 1, in piena proprietà per l'intero. Piano primo di un fabbricato civile di due piani fuori terra, esteso 141,05 mq di superficie utile, composto da: camera da letto con bagno annesso, due camere, salotto, cucina, due bagni, tre terrazzi.

Confini: affaccia a Nord su particella di terreno 1241 e particella 1242, ad Ovest verso la particella 1242 e porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata quale Bene Comune Non Censibile (corte), a Sud e ad Est su porzione della Particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte);

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieuele Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: allo stato attuale l'immobile risulta locato dal Custode Giudiziario alla Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 8034 del 30/05/2002; A.P. n. 615 del 28.02.2002, Parere Soprintendenza Prot. n. 02601_15.05.2002, Idoneità statica G.C. CZ Prot. N. 2533 del 16.02.1996

Abitabilità e agibilità: edificio costruito nel 1981

Valore del bene da porre a base d'asta: € 114.475,00

(CentoquattordicimilaquattrocentosettantacinqueEuro/00)

Totale Lotto 2 = € 218.025,00

Lotto 3. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di un compendio di beni Catasto Fabbricati e Terreni, sito nel Comune di Lamezia Terme, S. Eufemia, Via Alida Nucifero, 3A, individuato in catasto:

3. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1105 **Sub:** 1; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** C/2; **Classe:** 1; **Consistenza:** mq. 252; **Superficie Catastale:** Totale: 265 m²; **Rendita:** € 351,40; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero. Piano terra di un capannone ad un piano fuori terra, esteso 260,00 mq di superficie utile;

Confini: a Nord con la particella 1105 Sub 6, a Sud con la particella 1423, ad Ovest con la particella 1230 area urbana (corte), ad Est con Particella 1254;

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuole Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Concessione Edilizia in sanatoria n. 412 del 27.11.03, Nulla-osta paesistico n. 715 del 24.06.2003, Parere Soprintendenza Prot. n. 04767_20.08.03, idoneità statica G.C. di CZ Prot. n. 2533 del 16.02.1996.

Abitabilità e agibilità: capannone uso artigianale-industriale, locale deposito

Valore del bene da porre a base d'asta: € 114.855,00

(CentoquattordicimilaottococinquantacinqueEuro/00);

4. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1230 **Sub:** 2; **Zona Censuaria:** -; **Categoria:** F/1; **Classe:** -; **Consistenza:** mq. 226; **Superficie Catastale:** -; **Rendita:** € -; Via del Mare, snc; piano: T, in piena proprietà per l'intero. Area urbana scoperta;

Confini: area urbana confinante a Nord con la particella 1231, ad Est con la particella 1105 Sub 1, ad Ovest con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), a Sud con la particella 1422;

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED]" per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieue Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: costituzione area urbana n. 2429.1/2005

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d'asta: € 6.715,00

(SeimilasettecentoquindiciEuro/00);

5. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1239; **Catasto Terreni Qualità Classe:** Pascolo cespugliato U; **Superficie mq:** 1 are 23 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,06, agrario € 0,02; in piena proprietà per l'intero. Area verde adiacente area urbana e fabbricato residenziale;
Confini: a Nord con particelle 1230 e 1231, a Sud con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Est con la particella 1112 Sub 5 identificata B.C.N.C. (corte), ad Ovest con la particella 1238;

Attuale proprietario: “Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugiuele Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Zona a prevalente destinazione residenziale PSC, ex Zona E1-Agricola del PRG.

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d’asta: € 740,00

(SettecentoquarantaEuro/00)

Totale Lotto 3 = € 122.310,00

Lotto 4. Sintesi descrittiva.

Quota di ½ di proprietà di un terreno, sito nel Comune di Lamezia Terme, **S. Eufemia**, Via Alida Nucifero, 3A, individuato in catasto Terreni:

6. Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Sant'Eufemia; **Foglio:** 12, **Particella:** 1240; **Catasto Terreni Qualità Classe:** -; **Superficie mq:** 3 are 80 centiare; **Reddito:** dominicale € 0,18, agrario € 0,06; in proprietà per la quota di ½. Corte di distribuzione tra i fabbricati, pavimentata in betonelle.

Confini: a Nord con particelle 1241 e 1238, a Sud con la particella 663, ad Est con le particelle 1242 e 1241, ad Ovest con le particelle 1017, 1486, 1481.

Attuale proprietario: "Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà, "[REDACTED]

Titolo di provenienza del bene: in virtù di atto mortis causa, acquisto di legato ai rogiti del Notaio Frugieue Paolo da Lamezia Terme in data 19.06.2018, rep. N. 2057/1373, trascritto il 21.06.2018 n.ri 8166/6480; successione testamentaria, certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Lamezia Terme Repertorio n. 65/9990/20 del 16/06/2020, trascritto il 23.07.2020 ai n.ri 7594/5500 in morte di [REDACTED]

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Trascrizione Contro 18/03/2010 RP 2907/RG 4254, Iscrizione 25/10/2013 RP 1142/RG 14291 Ipoteca Giudiziale, Iscrizione 11/12/2013 RP 1341/RG 16257 Ipoteca Giudiziale, Trascrizione Contro 03/11/2014 RP 10415/RG 12678 e Rettifica RP 10676/RG 13001, Trascrizione Contro 04/05/2015 RP 3882/RG 4767, Trascrizione Contro 17/01/2017 RP 511/RG 606, Trascrizione Contro 26/09/2017 RP 9595/RG 12368, Trascrizione Contro 24/03/2023 RP 3316/RG 4672 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: nella piena disponibilità della Sig.ra [REDACTED]

Regolarità edilizio-urbanistica: Zona a prevalente destinazione residenziale PSC, ex Zona E1-Agricola del PRG.

Abitabilità e agibilità: -

Valore del bene da porre a base d'asta: € 1.140,00 (quota di ½)

(MillecentoquarantaEuro/00)

Totale Lotto 4 = € 1.140,00

RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

(estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni)

Si allegano foto sia dell'esterno sia dell'interno dei cespiti (v. All.14).

RISPOSTA AL DICOTTESIMO QUESITO

(provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente)

Ricevute dal debitore esecutato le Schede tecniche e la documentazione relativa al generatore di calore delle due unità immobiliari, l'Esperto ha provveduto a fare redigere le certificazioni energetiche APE, nonché a registrarle presso la piattaforma Regionale (v. All.15).

Foglio 12, Particella 1112, Sub 2, Piano Terra:

Certificato APE Regione Calabria Protocollo n. 177789 del 08/03/2024, Classe energetica E.

Foglio 12, Particella 1112, Sub 3, Piano Primo:

Certificato APE Regione Calabria Protocollo n. 180338 del 09/03/2024, Classe energetica A1.

Con la presente relazione, costituita da 58 pagine e 15 allegati, l'Esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme, 13/03/2024

L'Esperto

Arch. Federica Rizzo