

# TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Esecuzioni Immobiliare N° 36/2021 R.G.E.

Promossa da Banca Nazionale Del Lavoro SPA

Contro

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA



**Esecuzioni Immobiliare N° 36/2021 R.G.E.**

**Promossa da Banca Nazionale Del Lavoro SPA**

**Contro**

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

**\*Introduzione**

Con ordinanza del 29/09/2021, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Alessia Iavazzo nominava il sottoscritto geometra Francesco Sgrò in qualità di Tecnico esperto estimatore, con studio in via Aldo Moro, 18 Lamezia Terme, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri Laureati della provincia di Catanzaro al n° 1562, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice di codesto Tribunale.

In data 30/09/2021 il sottoscritto, preso atto della nomina, comunicavo con procedura di rito:  
-di accettare l'incarico;



- di prestare il giuramento ai sensi dell'art. 569, comma 1 c.p.c. come novellato dal D.L. 83/2015;
- di impegnarsi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

**-Quesiti del Giudice-**

**\* Elenco Quesiti**

- 1- *"se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista ex 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 detta documentazione è completa ed idonea,proceda l'esperto a redigere,in via preliminare,una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o*



inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17"; per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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



coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem) ”;

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

11- “acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per 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 L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.;in caso di insufficienza di tali notizie, tali da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co. 6, della citata L.47/85";

13- " in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domanda di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in



*forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*15- determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, l'indicando del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie*



*immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga altresì, analiticamente 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 quote 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 supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto,



*indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella alla estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio di mappa, alla particella ed 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 jpeg** - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

*inoltre, il G.della E. Rammenta all'esperto ricorda all'esperto che egli, per legge, deve altresì procedere alla stima entro il termine del*



30° giorno antecedente l'udienza di  
determinazione delle modalità della vendita  
indicata nel decreto/ordinanza che lo ha  
nominato, comunicando, entro il detto termine, la  
relazione ai creditori ed al debitore- e a  
quest'ultimo anche se non costituito - ( a mezzo  
di posta elettronica certificata ovvero, quando  
ciò non è possibile, a mezzo di telefax o a mezzo  
posta ordinaria) e con invito a fargli pervenire  
eventuali note entro il 15° giorno antecedente  
l'udienza stessa; e, nel caso in cui tali note  
gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare  
a quest'ultima per rendere i chiarimenti  
necessari.

Invita, altresì l'esperto ad allegare  
all'originale della perizia da depositare in  
cancelleria l'attestazione di aver proceduto ai  
suddetti invii e a riferire immediatamente di  
ogni richiesta di sospensione del corso delle  
operazioni peritali, informando contestualmente  
le parti che l'esecuzione potrà essere sospesa  
solo con provvedimento del giudice su apposita  
istanza, cui aderiscono tutti gli altri  
creditori.



• **Operazioni preliminari**

Preso atto dei quesiti ed accettato l'incarico, ho iniziato i lavori peritali esaminando i fascicoli di causa, e per poter dare in via preliminare risposta ai quesiti di cui ai punti 1,2 e 3 del verbale di conferimento dell'incarico, ho organizzato una agenda per effettuare ispezione e visure ipo-catastali e comunali acquisendo quanto di seguito:

\* **Presso il catasto:**

- A) visure catastale all'attualità per nominativi (Allegato n° 1 e 2), e per immobile (allegati 3);
- B) Visure storiche per immobili (allegati n 4-9);
- C) Estratto di mappa (allegato n 5);
- D) Elaborato planimetrico della particella 1321 foglio 24 (allegato n 6);
- E) Elenco dei subalterni presenti sulla particella 1321 del foglio 24 (allegato n 7);
- F) Planimetria Catastale immobile fg 24 part. 1326 sub 4 (allegato n 8);

\* **Presso La Conservatoria dei Registri**

**Immobiliari di Catanzaro:**

- G) Visure a favore e contro estratte per nominativo



██████████ nato a ██████████ il ██████████  
cod fisc. ██████████ di cui si produce di  
seguito l'elenco sintetico e cronologico delle  
formalità presente (vedi allegato 10) e le rispettive  
note estratte (vedi allegati n 11,12,13,14 e 15;

- H) Visure a favore e contro estratte per nominativo

██████████ nata a ██████████ il  
██████████ cod fisc. ██████████ di cui si  
produce di seguito l'elenco sintetico e cronologico  
delle formalità presente (vedi allegato 16) e le  
rispettive note identiche a quelle già estratte (vedi  
allegati 11,12,13,14 e 15)

- I) Visure a favore e contro estratte per immobile  
foglio di mappa 24 comune Lamezia Terme Nicastro  
particella 1321 sub 4 di cui si produce di seguito  
l'elenco sintetico e cronologico delle formalità  
presente (vedi allegati 17 e 19) e le rispettive note  
estratte (vedi allegati n 18 e quelle già estratte  
allegati n 12,13 e 15);

- L) Visure a favore e contro estratte per nominativo

██████████ nato a ██████████ il ██████████ cod  
fisc. ██████████ di cui si produce di seguito  
l'elenco sintetico e cronologico delle formalità  
presente (vedi allegato 20) nessuna nota estratta in



quanto quelle presenti non interessano il bene pignorato;

-M) Visure a favore e contro estratte per nominativo

██████████ nata a ██████████ il ██████████ cod  
fisc. ██████████ di cui si produce di seguito  
l'elenco sintetico e cronologico delle formalità  
presente (vedi allegato 21) e le rispettive note già  
estratte (vedi allegati n 18 e 12;

**\*Presso il Comune di Lamezia Terme ufficio Stato  
Civile:**

- N) Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

di ██████████ e ██████████  
(Allegato n° 22);

**\*Presso il Comune di Lamezia Terme ufficio tecnico:**

- O) Ricerca di atti relativi alla regolarità  
amministrativa, edilizia, urbanistica ed  
agibilità (alleg. n 28,29,32,);

**Dettaglio Formalità Ipotecaria estratte**

- Per nominativo ██████████  
cod.fisc. ██████████



- **Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione**  
**numero: T236682 del 1/12/2021 sul nominativo** [REDACTED]  
**[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] periodo**  
**ispezionato dal 01/01/1989 al 01/12/2021 (allegato n°**  
**10)**

Formalità individuate :5

**1^Formalità**

- Trascrizione a favore del 17/06/2005 reg. part.  
8538 reg. gen. 14977 pubblico ufficiale notaio  
Scornajenchi Riccardo repertorio 75949/24308 del  
10/06/2005 - atto tra vivi - compravendita- immobili  
in Nocera Terinese CZ -soggetto acquirente (Vedi  
nota Allegato N° 11)

**2^Formalità**

- Trascrizione a favore del 07/07/2008 Reg. Part. 7095  
Reg. Gen. n° 11241 Pubblico ufficiale notaio Gennaro  
Anania repertorio 68257/20098 del 26/06/2008 - atto  
tra vivi compravendita immobili in Lamezia Terme -  
soggetto acquirente (vedi nota allegato n° 12)

**3^ Formalità**

- Iscrizione contro del 10/07/2008 Reg. part. N 1972  
reg. gen. n 11564 pubblico ufficiale notaio Anania  
Gennaro repertorio n 68258/20099 del 26/06/2008  
ipoteca volontaria derivante da concessione a



garanzia di mutuo immobili in Lamezia Terme -soggetto debitore ( vedi nota allg. 13);

#### **4^ formalità**

- Trascrizione contro del 07/06/2011 Reg. part. N 5651 reg. gen. n 8161 pubblico ufficiale notaio Panzarella repertorio n 10832/6941 del 27/05/2011 - atto tra vivi- immobili in Nocera Terinese -soggetto venditore ( vedi nota alleg. n 14);

#### **5^ formalità**

- Trascrizione contro del 11/08/2021 Reg. part. N 9421 reg. gen. n 11418 pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme UNEP repertorio n 591 del 7/07/2021 - atto esecutivo a cautelare - verbale di pignoramento immobili- immobili in Lamezia Terme (vedi nota alleg n 15).

- Per nominativo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
cod.fisc. [REDACTED]

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -  
Ispezione numero: T295435 del 1/12/2021 sul  
nominativo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] periodo ispezionato dal  
01/01/1989 al 01/12/2021 (allegato n° 16)

Formalità individuate :5

#### **1^Formalità**



- Trascrizione a favore del 17/06/2005 reg. part. 8538 reg. gen. 14977 pubblico ufficiale notaio Scornajenchi Riccardo repertorio 75949/24308 del 10/06/2005 - atto tra vivi - compravendita- immobili in Nocera Terinese CZ -soggetto acquirente (Vedi nota Allegato N° 11)

#### **2^Formaltà**

- Trascrizione a favore del 07/07/2008 Reg. Part. 7095 Reg. Gen. n° 11241 Pubblico ufficiale notaio Gennaro Anania repertorio 68257/20098 del 26/06/2008 - atto tra vivi compravendita immobili in Lamezia Terme - soggetto acquirente (vedi nota allegato n° 12)

#### **3^ Formalità**

- Iscrizione contro del 10/07/2008 Reg. part. N 1972 reg. gen. n 11564 pubblico ufficiale notaio Anania Gennaro repertorio n 68258/20099 del 26/06/2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo immobili in Lamezia Terme -soggetto debitore (vedi nota allg. 13);

#### **4^ formalità**

- Trascrizione contro del 07/06/2011 Reg. part. N 5651 reg. gen. n 8161 pubblico ufficiale notaio Panzarella repertorio n 10832/6941 del 27/05/2011 - atto tra vivi- immobili in Nocera Terinese -soggetto venditore (vedi nota alleg. n 14);



#### **5^ formalità**

- Trascrizione contro del 11/08/2021 Reg. part. N 9421 reg. gen. n 11418 pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme UNEP repertorio n 591 del 7/07/2021 - atto esecutivo a cautelare - verbale di pignoramento immobili- immobili in Lamezia Terme (vedi nota alleg n 15).

#### **\* PER IMMOBILE sezione Urbana di Lamezia Terme- foglio 24 particella 1321 sub 4**

- Elenco sintetico delle formalità iscritte - Ispezione numero: T299528 del 1/12/2021 sull'immobile:

comune di Lamezia Terme -Nicastro- catasto Urbano foglio 24 particella 1321 sub 4 periodo ispezionato dal 01/01/1998 al 1/12/2021:(vedi Allegato n° 17)

Formalità individuate :3

#### **1^ Formalità**

- Trascrizione del 10/08/2006 reg. part. 9876 reg. gen. 14674 pubblico ufficiale Segretario Generale comune di Lamezia Terme repertorio 8513 del 1/08/2006 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio- documenti successivi correlati Annotazione n 2603 del 03/12/2010 -Annullamento parziale. (vedi alleg 18)



- **2^ Formalità**

- Trascrizione a favore del 07/07/2008 Reg. Part. 7095 Reg. Gen. n° 11241 Pubblico ufficiale notaio Gennaro Anania repertorio 68257/20098 del 26/06/2008 - atto tra vivi compravendita immobili in Lamezia Terme - soggetto acquirente (vedi nota allegato n° 12)

**3^ Formalità**

- Trascrizione contro del 11/08/2021 Reg. part. N 9421 reg. gen. n 11418 pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme UNEP repertorio n 591 del 7/07/2021 - atto esecutivo a cautelare - verbale di pignoramento immobili- immobili in Lamezia Terme (vedi nota alleg n 15).

- **\* PER IMMOBILE sezione Urbana di Lamezia Terme- foglio 24 particella 1321 sub 4**

- **2°**Elenco sintetico delle formalità iscritte - Ispezione numero: T299528 del 1/12/2021 sull'immobile:

- comune di Lamezia Terme -Nicastro- catasto Urbano foglio 24 particella 1321 sub 4 periodo ispezionato dal 01/01/1998 al 1/12/2021:(vedi Allegato n° 19)

Formalità individuate :1

**1^ Formalità**

- Iscrizione contro del 10/07/2008 Reg. part. N 1972 reg. gen. n 11564 pubblico ufficiale notaio Anania



Gennaro repertorio n 68258/20099 del 26/06/2008  
ipoteca volontaria derivante da concessione a  
garanzia di mutuo immobili in Lamezia Terme -soggetto  
debitore ( vedi nota allg. 13);

\* PER NOMINATIVO [REDACTED] [REDACTED] nato a Nicastro il  
[REDACTED] cod. fiscale [REDACTED]:

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione  
numero: T52710 del 02/12/2021 sul nominativo [REDACTED]  
[REDACTED] nato a Nicastro il [REDACTED] periodo  
ispezionato dal 01/01/1989 al 30/06/2008 (allegato n°  
20)

formalità presente 2 di cui nessuna estratta perché  
non attinenti al bene pignorato

\* PER NOMINATIVO [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro  
il [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED]:

- Elenco sintetico delle formalità iscritte -Ispezione  
numero: T58293 del 02/12/2021 sul nominativo [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] nata a Nicastro il [REDACTED] cod. fiscale  
[REDACTED] periodo ispezionato dal 01/01/1989  
al 30/08/2008 (allegato n° 21)

formalità presente 2 di cui estratte perché la terza  
non attinenti al bene pignorato

1^ Formalità



- Trascrizione del 10/08/2006 reg. part. 9876 reg. gen. 14674 pubblico ufficiale Segretario Generale comune di Lamezia Terme repertorio 8513 del 1/08/2006 - atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio- documenti successivi correlati Annotazione n 2603 del 03/12/2010 -Annullamento parziale. (vedi alleg 18)

- **2^ Formalità**

- Trascrizione a favore del 07/07/2008 Reg. Part. 7095 Reg. Gen. n° 11241 Pubblico ufficiale notaio Gennaro Anania repertorio 68257/20098 del 26/06/2008 - atto tra vivi compravendita immobili in Lamezia Terme - soggetto acquirente (vedi nota allegato n° 12)

Esaminati gli atti allegati alla procedura, nonché la documentazione fin qui reperita, e sopra dettagliata, si segnala quanto segue:

- dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567 cod.proc.civ. non risultano mancanti altri documenti pertanto quelli depositati sono in forma completa ed idonea.

- Tutti gli atti contenuti nel fascicolo di causa sono stati messi a confronto con le visure estratte, dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e presso l'Agenzia del



Territorio ex Catasto e per esse non è emersa alcuna discrasia.

### **Operazioni peritali**

Svolte come sopra tutte le operazioni preliminari, e acquisiti tutti gli elementi di base, in data 09/09/2021 con lettera raccomandata AR, comunicavo alle parti pignorate la data, il luogo e l'ora di inizio delle operazioni di ispezione dei beni pignorati, mentre con posta certificata (pec) inviavo la stessa comunicazione al legale procuratore della parte ricorrente (vedi allegato n 22).

#### **\*Sopralluoghi**

In data 25/11/2021, alle ore 9.30, come da convocazione (allegato n 23), davo inizio alle operazioni peritali, recandomi sul posto ovvero in via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa n 1 Lamezia Terme ove è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento.

Raggiunto il posto ed individuato l'immobile constatavo l'assenza delle parti, prendevo atto che l'immobile era chiuso, pertanto redigevo un primo verbale di accesso e rinviavo ad altra data.

In data 06/12/2021 ho rintracciato personalmente le parti esegutate signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed ho consegnato loro una raccomandata a mano, che hanno sottoscritto per



accettazione, con la quale comunicavo l'intenzione di effettuare un nuovo sopralluogo per il giorno 10/12/2021 alle ore 9.30. stessa comunicazione veniva inviata a mezzo PEC alla parte ricorrente.

E così in data 10 Dicembre 2021 alle ore 9.30 ho raggiunto via Carlo Alberto Dalla Chiesa ove al civico n° 1 è ubicato il bene pignorato.

Sul posto sono presenti i coniugi esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], i quali con la massima gentilezza e collaborazione mi hanno consentito libero accesso all'immobile, mantenendo, per tutta la durata delle operazioni, un atteggiamento rispettoso e collaborativo.

Sul posto, con ausilio della cartografia catastale individuavo il bene oggetto di pignoramento ne rilevavo le caratteristiche esterne ed interne, inquadrando lo stesso nel contesto del territorio circostante, eseguivo rilievi metrici e fotografici, prendevo appunti da elaborare, in particolare mi soffermavo ad un confronto tra lo stato di fatto, la mappa e le planimetrie catastale; verificandone la corrispondenza, la conformità e la consistenza grafica e geometrica, annotando misure e schizzi su separato foglio di lavoro.



Alla fine delle operazioni di sopralluogo redigevo il verbale dandone lettura ai presenti che l'ho hanno sottoscritto senza alcuna dichiarazione e o osservazioni (vedi allegato n° 24).

Ultimati così tutti i lavori preliminari e di sopralluogo espongo di seguito i risultati della mia consulenza.

• **Risposta ai quesiti del Giudice**

In riferimento ai quesiti nn 1,2 e 3, esaminata e verificata che la documentazione prodotta ed allegata agli atti di causa è quella prevista dall'ex art 567 cod.proc.civ., considerato che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea si procede nei lavori peritali secondo i successivi quesiti assegnati da 4 a 17

**4° 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:";

**Identificazione catastale degli immobili e  
ricostruzione storica degli identificativi e loro  
variazioni:**

• **Immobile pignorato**

Appartamento per civile abitazione posto al primo  
piano di una palazzina in via Generale Carlo Alberto  
Dalla Chiesa n° 1 in Lamezia Terme ex Nicastro.  
L'immobile è censito nel catasto fabbricati di Lamezia  
Terme sezione Nicastro al foglio di mappa n° 24  
particella 1321 sub 4, già c.da Torricelli piano primo,  
categoria A/3 classe 2<sup>^</sup> zona censuaria prima,  
consistenza 5 vani, superficie catastale 107 mq  
Totali (escluso aree scoperte mq 100), rendita € 271,14.

**Intestazione Catastale all'attualità:**

Intestati:

La unità immobiliare sopra riportata (foglio di mappa  
24 particella 1321 sub 4) figura intestata a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il  
[REDACTED], codice fiscale n [REDACTED],  
proprietaria per la quota di ½ in regime di



comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED].

- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED],  
cod. fiscale n [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{2}$  in  
regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED].

#### **Ricostruzione storica degli identificativi catastali**

L'attuale identificativo del bene pignorato - foglio  
24, particella 1321, ente urbano di mq 350 ha origine  
per fusione delle particella 1322,1383 e 872 giusto  
tipo mappale del 15/10/1985 (in atti dal 29/10/2010  
protocollo n CZ0195824- n.550D.1/1985).

#### **la loro storia:**

- In data 15/10/1985 con tipo mappale n 550D.1/1985 in  
atti dal 29/10/2010 con protocollo n CZ0195824 si  
costituisce la particella - ente urbano- n° 1321 di are  
3.50 per fusione dei seguenti pappali:
  - Fg. 24 part. 1321 già 800/b di are 0.60;
  - Fg. 24 part. 1322 già 870/c di are 2.30;
  - Fg. 24 part. 872 già 872/a di are 0.60.
- In data anno 1985 il mappale come sopra costituito  
veniva censito al catasto urbano, come nuova  
costruzione, come segue:
  - fg.24 part. 1321 sub 1 bene comune non  
censibile -scala;
  - fg.24 part. 1321 sub 2 corte comune;



- fg.24 part. 1321 sub 3 appartamento piano Terra;
- fg.24 part. 1321 sub 4 appartamento piano primo;
- fg.24 part. 1321 sub 5 appartamento piano secondo.

L'immobile oggetto di pignoramento (foglio 24 part.lla 1321 sub 4) successivamente alla sua costituzione in catasto ha subito le seguenti variazioni:

- In data 16/18/1985 classamento automatico (prot. N 655D/1985)
- In data 01/01/1982 variazione del quadro tariffario;
- In data 01/01/1994 nuova variazione del quadro tariffario;
- In data 06/09/2002 variazione toponomastica prot. N 261551;
- In data 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

All'attualità l'immobile pignorato è così censito:

foglio di mappa 24 particella 1321 sub 4 zona censuaria 1^ categoria A/3 classe 2^ consistenza vani 5 superficie totale mq 107 escluse aree scoperte mq 100 rendita € 271,14 indirizzo via contrada Torricelli piano 1°.

**Confini dell'immobile**



L'appartamento confina con corte di [REDACTED] [REDACTED], con vano scala condominiale con strada Ferrata Lamezia - Catanzaro (Ferrovie dello Stato) e con via gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa.

Coordinate GPS: Nord 38967422; est 16287673 espressi in gradi decimali.

**- Descrizione dell'immobile nella sua intera consistenza:**

Nel suo complesso, l'intero stabile, composto dalla struttura muraria e dalla piccola corte di pertinenza condominiale, confina a nord e Nord-Est con via Carlo Alberto Dalla Chiesa, a sud e sud-Ovest con Ferrovia dello Stato.

Il fabbricato nel suo insieme è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato, muratura perimetrale in mattoni forati a doppia parete, solai di interpiano in latero-cemento, l'involucro esterno è rifinito ad intonaco di tipo civile improntato ad uno stile sobrio ed economico, con pittura resistente all'acqua a tinta morbida, le aperture esterne, finestre e balconi sono in alluminio anodizzato e tapparelle in plastica, il vano scale ha rifiniture in granito.

Nel suo complesso la struttura si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.



La corte esterna presenta una recinzione in murature con sovrastante rete metallica su tre lati, sul lato ferrovia insiste muro di contenimento in c.a alto metri 3.20, l'accesso da via Carlo A. Dalla Chiesa avviene mediante due cancelli, in ferro battuto, di tipo carrabile e pedonale, la pavimentazione è in betonelle e le aiuole piantumate a verde.

All'interno della corte è installato un box prefabbricato in legno destinato a ripostiglio di circa 10 mq. non riportato negli atti Catastali né autorizzato dal Comune, appartenente ad altro proprietario.

La palazzina come ho già detto si sviluppa su tre piani fuori terra, con un appartamento per civile abitazione di tipo economico per ogni piano.

Il piano terra sub 3 appartiene a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; il primo piano sub 4 appartiene ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], attuali soggetti pignorati, il terzo piano appartiene a [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

L'androne e le scale sono in buono stato con pavimentazione e gradini in granito; il portone di ingresso è in alluminio anodizzato.

Il tetto di copertura a due falde.



**Diamo ora una descrizione del bene pignorato:**

**• Appartamento fg 24 particella 1321 sub 4**

La predetta unità immobiliare è posta al primo piano, alla quale si accede da un caposcala che apre verso un corridoio centrale che disimpegna gli ambienti interni, di cui si compone l'abitazione, cucina soggiorno due camere da letto bagno e un ripostiglio, chiuso a vetrata, ricavato su parte del balcone ad "L" che circonda l'appartamento da due lati, e mette in comunicazione il soggiorno la cucina e una camera da letto.

L'appartamento nel suo insieme si presenta in ottimo stato di manutenzione ben rifinito con materiale di buona qualità e manifattura; La pavimentazione degli ambienti è in ceramica di seconda scelta, il bagno, munito di vasca, ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica i pezzi igienici dalla linea moderna realizzati in ceramica di qualità, rubinetteria e accessori di qualità mediocre.

Le aperture interne sono in legno laminato noce, con accessori di tipo economico.



Le aperture esterne, in alluminio anodizzato con vetro semidoppio e tapparelle avvolgibile in plastica.

L'impianto elettrico e quello idrico sono in buone condizioni, ma non hanno certificazione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata da termo camino con bruciatore a "pellet" e termosifoni in alluminio.

Al fine di rendere più comprensibile la descrizione fin qui riportata, nelle pagine seguenti vengono allegati.

1^ estratto di mappa con individuazione dell'immobile (allegato n° 5 catastale);

2^ Foto vista aerea tratta da Google maps;

3^ elaborato planimetrico catastale (alleg 6)

5^ planimetria catastale (allegato n°8)

6^ Particolare planimetrico del luogo;

7^ Planimetria dell'appartamento redatta dal sottoscritto su misure effettive rilevate;

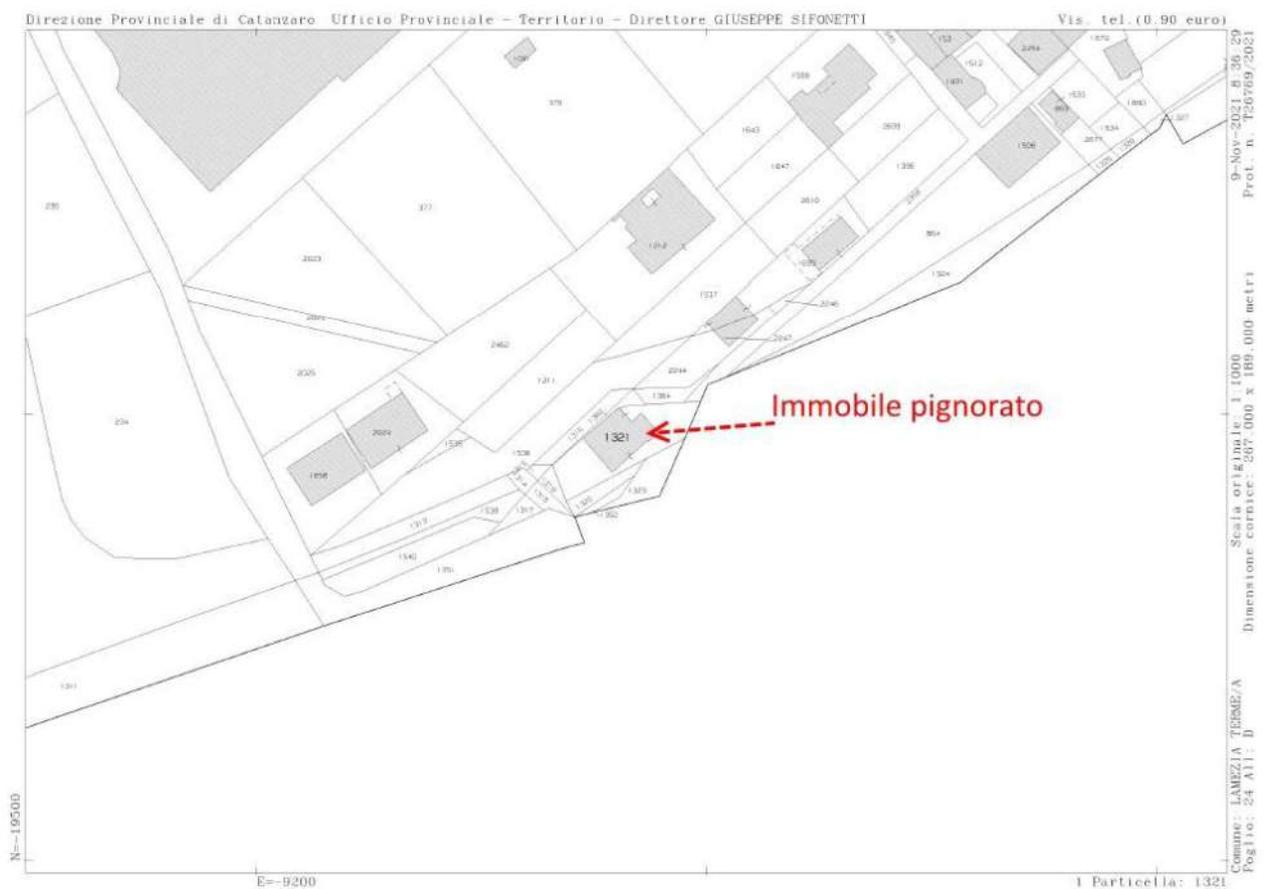
8^ Prospetto principale dell'immobile su via C.A.Dalla Chiesa;

9^ foto esterne facciata principale;

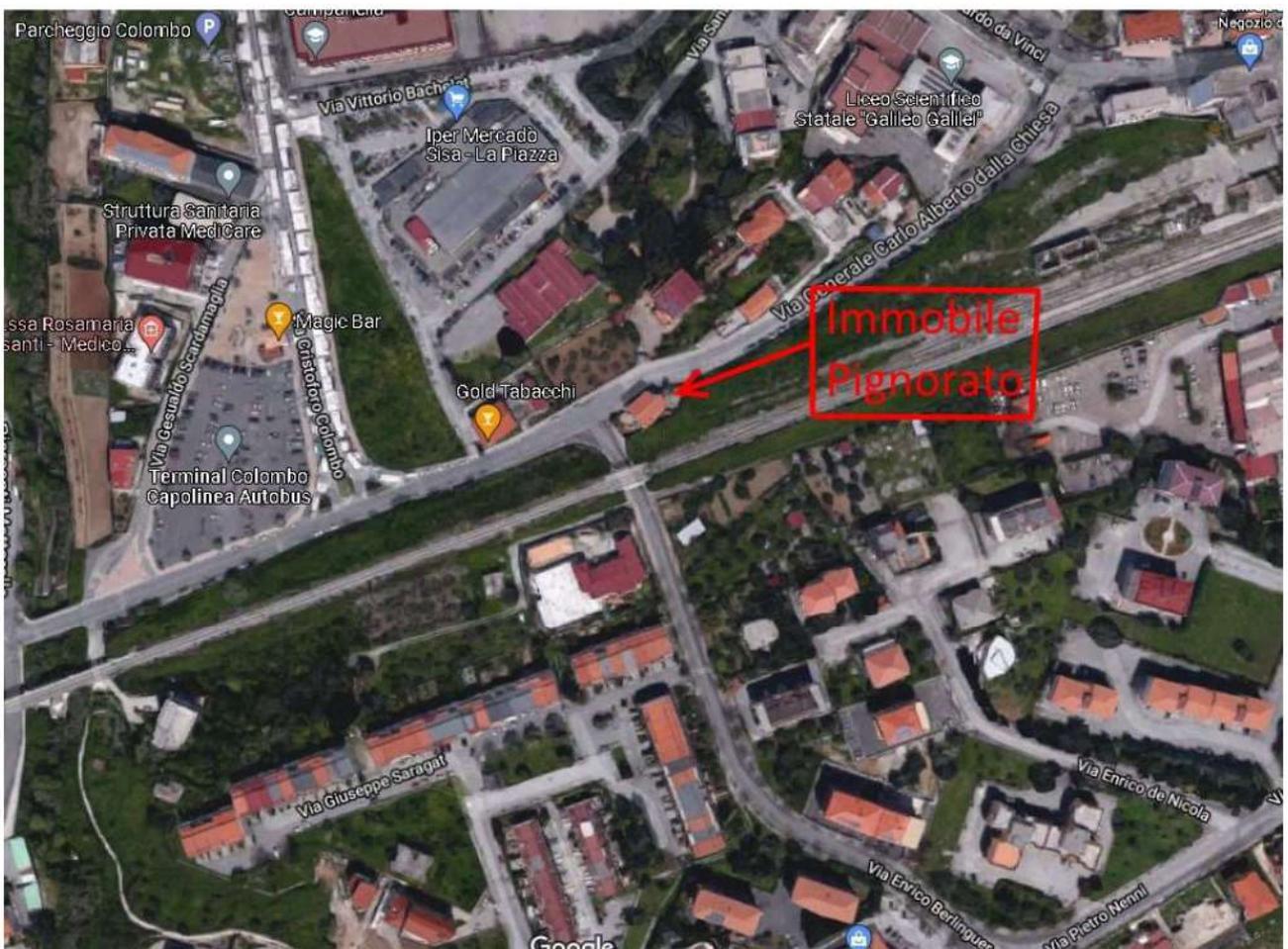
10^ foto degli interni.



## Allegato 5 estratto di mappa catastale fg 24 part 1321



## FOTO AEREA TRATTA Google maps



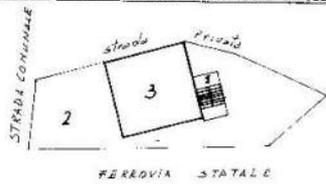
## ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE alleg. n° 6

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T28014 - Richiedente: Telematico

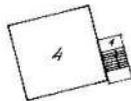


### ELABORATO PLANIMETRICO scala 1:500

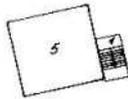
#### PIANTA PIANO TERRA CON CORTE ANNESSA



- SUB. 1 Bene comune, non censibile (Scala)
- " 2 Bene comune, non censibile, ai sub 3-4-5
- " 3 Appartamento (P.T.)
- " 4 Appartamento (P. 1°)
- " 5 Appartamento (P. 2°)



#### PIANO PRIMO



#### PIANO SECONDO

Data: 15/10/1985

Il Tecnico  
Geom. Pasquale Torcaso  
Gianroberto Pignatelli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di LAMEZIA TERME/Q (M208) - < Foglio: 24 - Particella: 1321 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T28014 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

# PLANIMETRIA CATASTALE ALLEG. N\*

8

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T36548 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
16. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1983, N. 450

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Nicastro via Torricelli  
Data [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO

MON. ARD. 1987  
M. 11 - Nuova Circolazione Edilizia Urbana  
Lire 100

Primo Piano

stessa ditta  
stessa ditta  
stessa ditta  
stessa ditta  
strada privata  
N° 3,00  
PIANO TERRA  
ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio n° 26 All. D
PROT. N°	Particella n° 306. n° 4

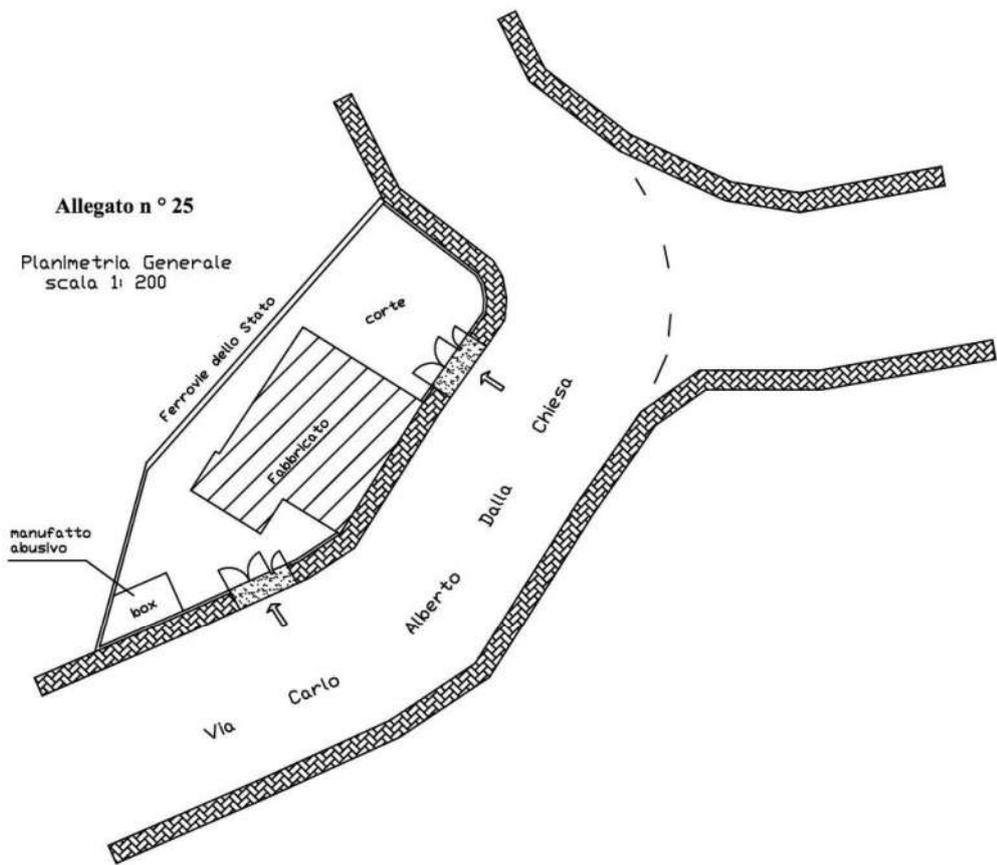
Compilata dal Geom. TORCASO PASQUALE  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro  
DATA 10/10/1985  
Firma: Francesco Pasquale

num 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di LAMEZIA TERME/Q (M208) - < Foglio: 24 - Particella: 1321 - Subalterno: 4 >  
CONTRADA TORRICELLI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T36548 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z

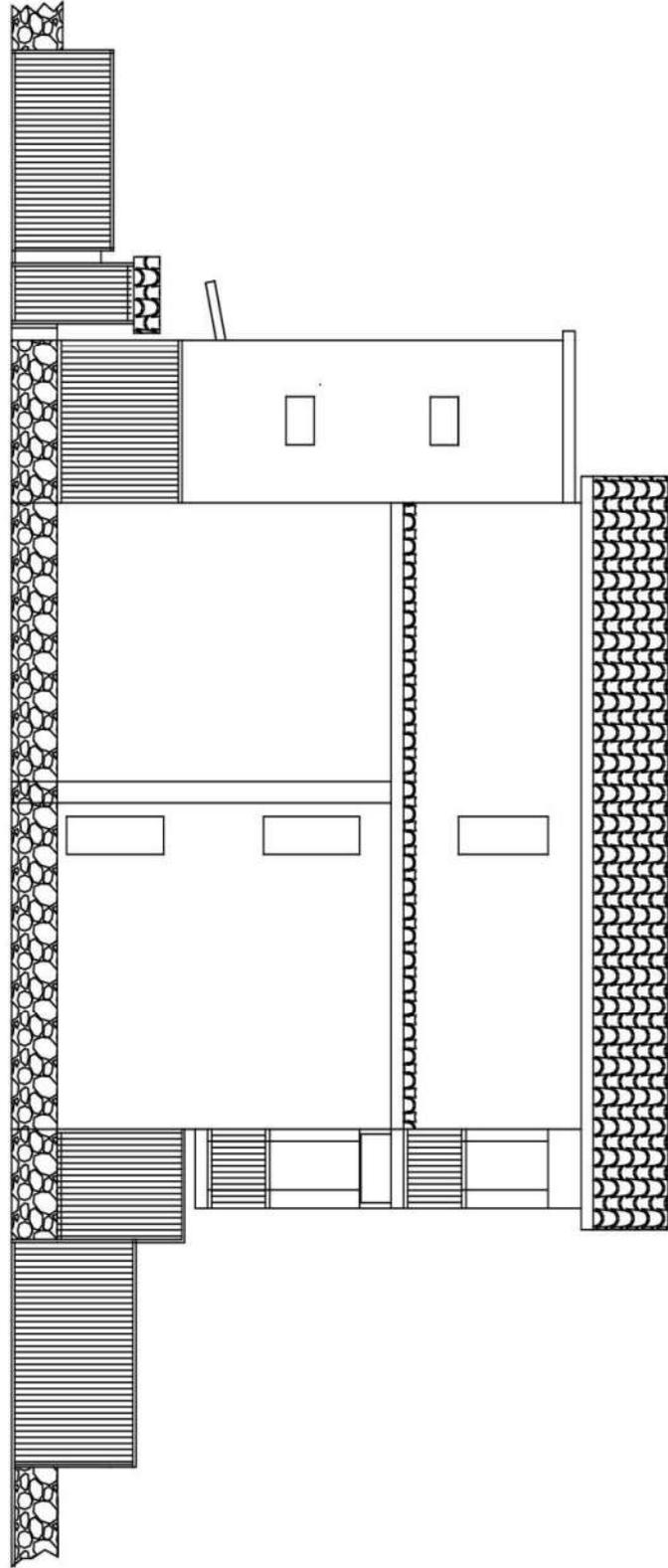
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



## planimetria stato attuale

(piano terra foglio 24 part.1321 sub 4)scala 1:100





# Prospetto



Allegato 27

Foto facciata e ingresso su via C.A .Dalla Chiesa



Ingresso via C.A.Dalla Chiesa



Immagine d'angolo su via C.A. Dalla Chiesa

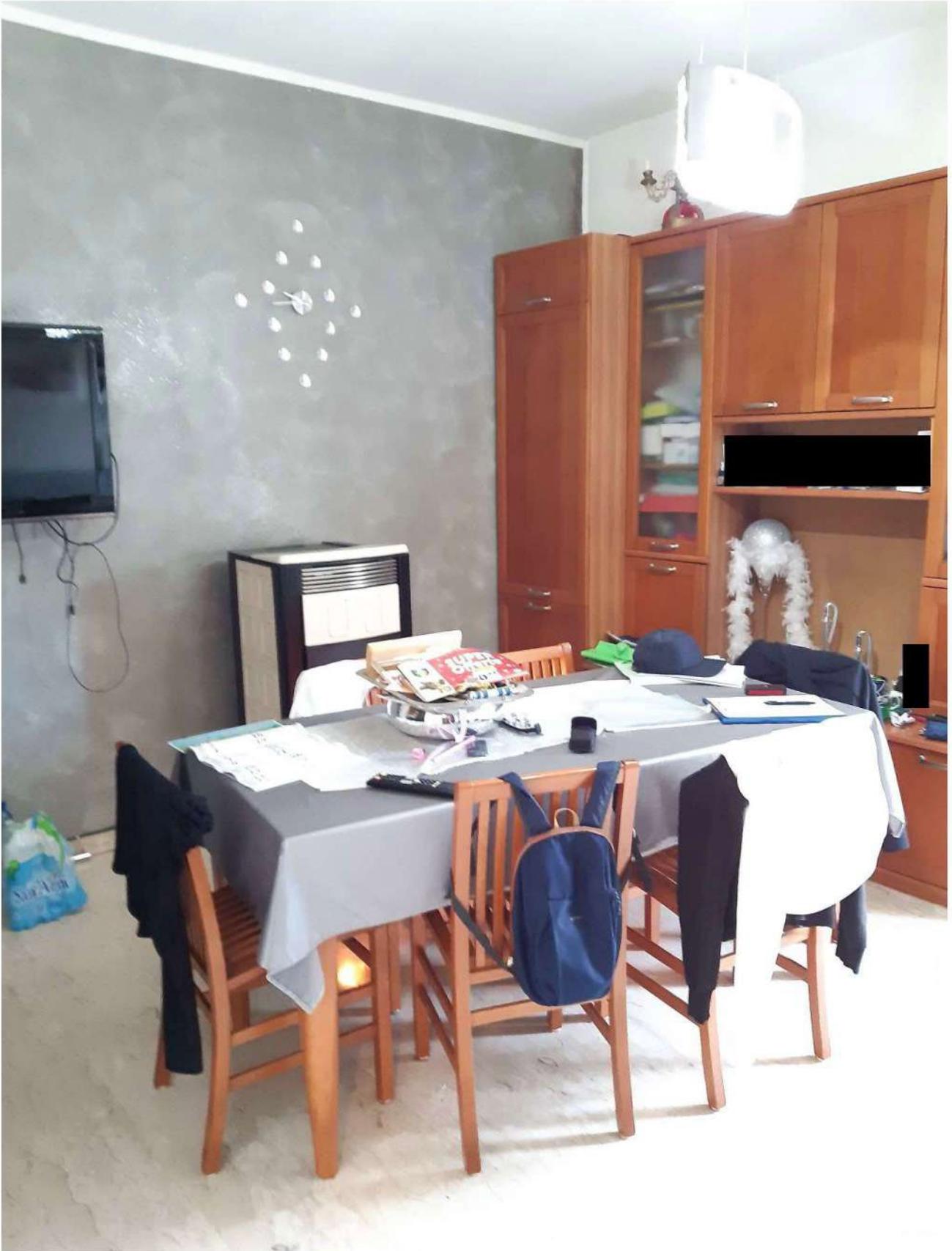


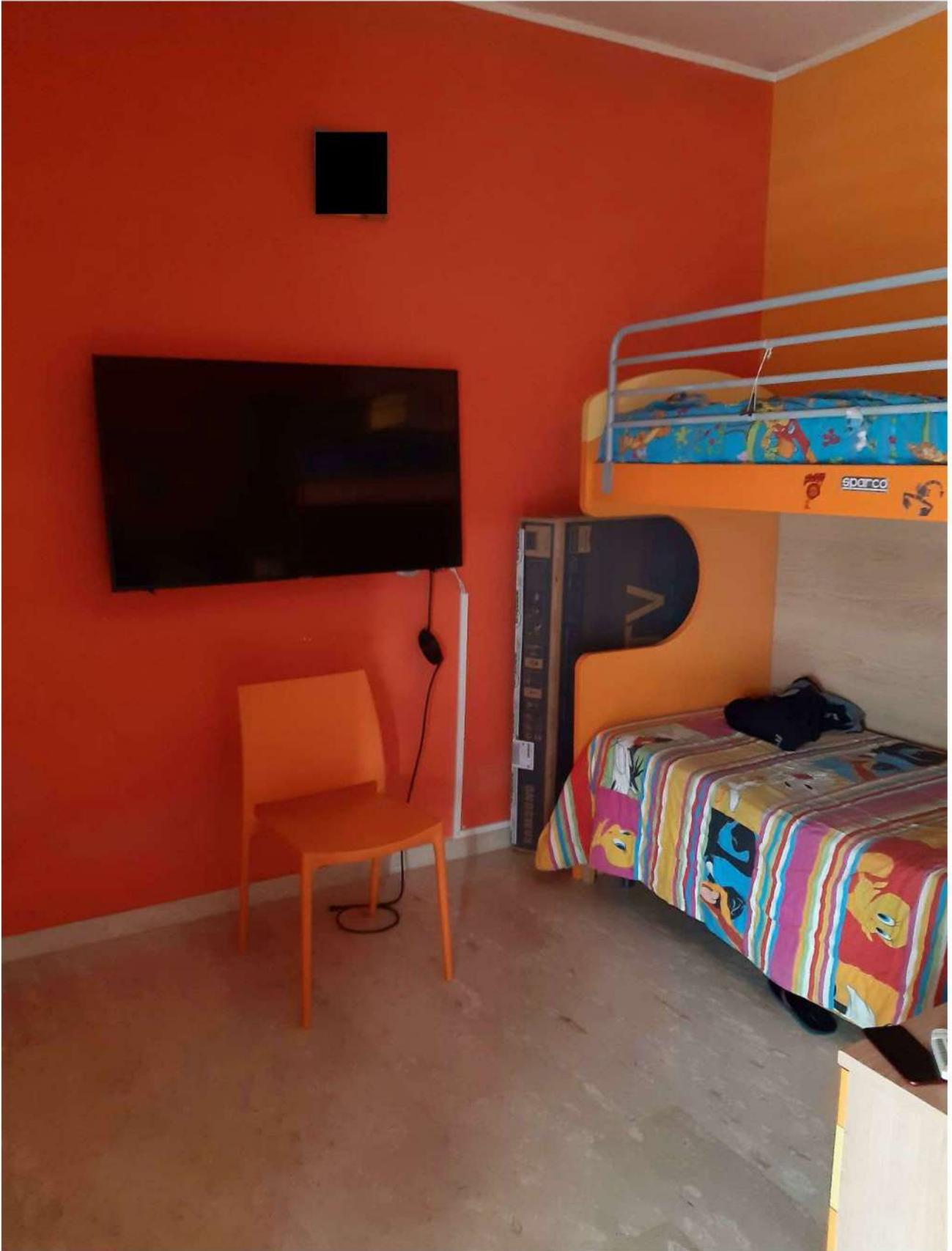
**Bene  
Pignorato**



## Gli ambienti interni

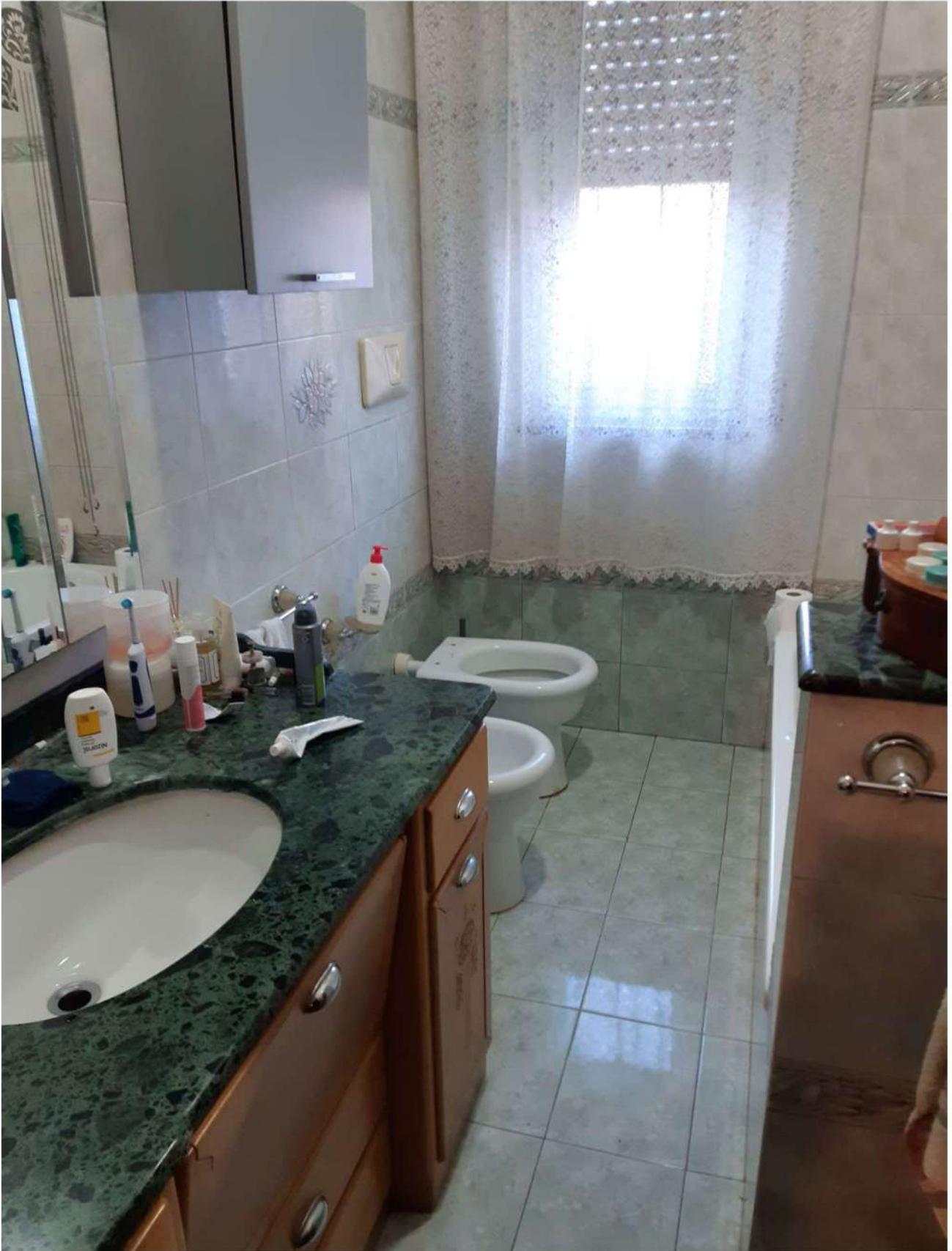


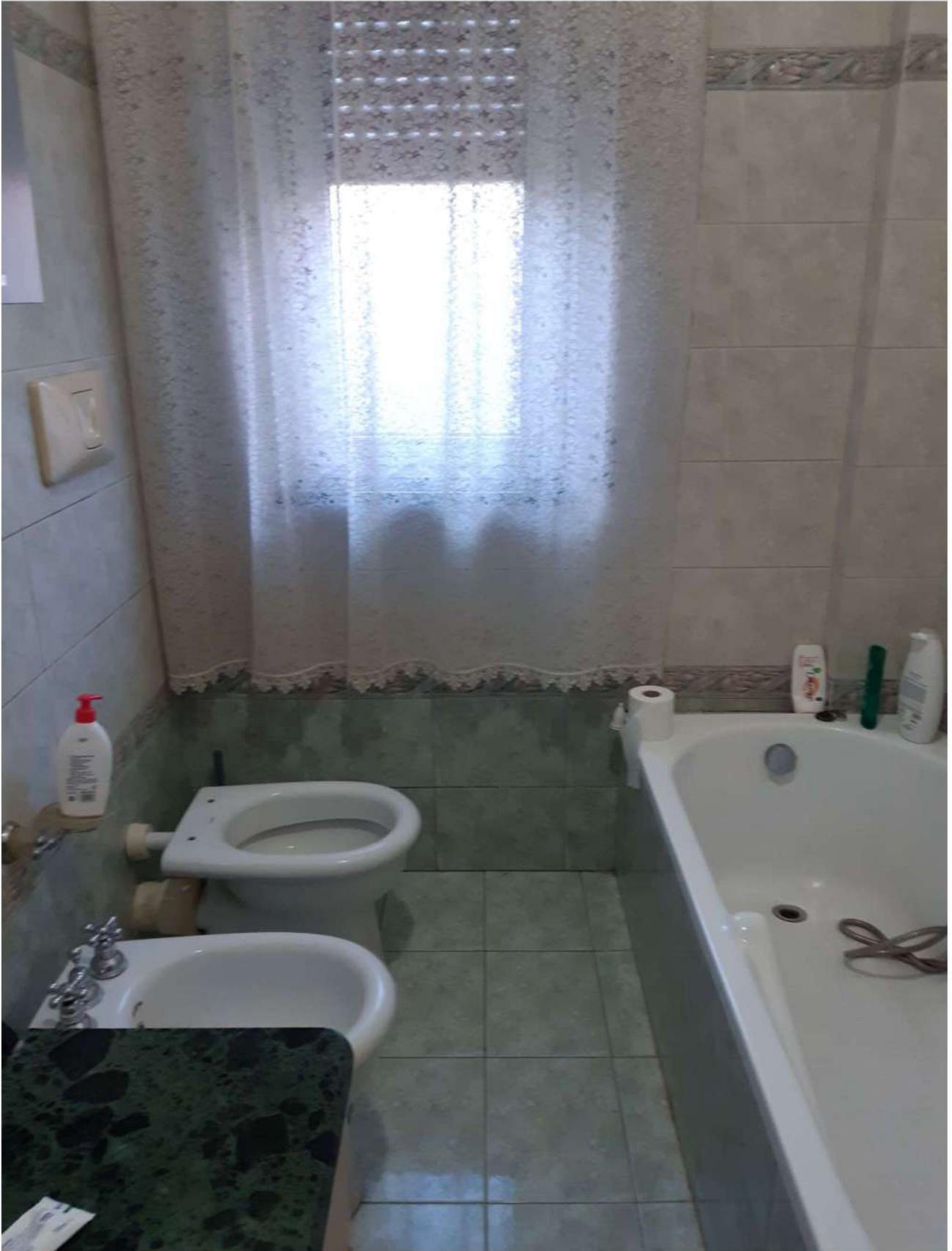












Alla luce di quanto fin qui esposto ed accertato dichiaro la corrispondenza dell'immobile con i dati riportati nell'atto di pignoramento, nonché la conformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Rimane altresì accertata la inesistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi beni.

#### **Quesito n°5**

**"precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà 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";**

- **Ricostruzione storica dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:**

#### **Provenienza: cronologia degli atti**

- **Il bene esecutato:** (Appartamento in Lamezia Terme: Foglio 24 particella 1321 sub 4, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (data pignoramento 11/08/2021 decorrenza del ventennio 12/08/2001) ha subito i seguenti passaggi cronologici:



- Dal 15/10/1985 (data di costituzione in catasto per nuova costruzione) al 26/06/2008 proprietaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietaria per 1000/1000 -

Alla suindicata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'immobile è pervenuta per nuova costruzione edificata su terreno riportato in catasto al Fg 24 particelle 1321,1322,1383 e 872 di sua proprietà in virtù di atto di donazione accettata per notaio Iadvida Palange del 23/9/1985 trascritto a Catanzaro il 09/10/1985 ai nn 15723/13553.

- Dal 26/06/2008 a tutt'oggi proprietari: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] cod fiscale [REDACTED] [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{2}$  coniugi in regime di comunione legale dei beni, a loro pervenuto per acquisto da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per notaio Anania Gennaro del 26/06/2008 repertorio n. 68257/20098 trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 07/07/2008 ai nn. 11241/7095 (vedi alleg n 26)



Riepilogando la storia degli intestati catastale, dell'immobile pignorato, si conclude che, giuste le sopra riportate risultanze dei Registri del Catasto e della Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, e dei titoli risulta che gli unici proprietari del bene esecutato sono:

- ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████  
cod. fisc. ██████████ proprietario per ½ in  
regime di comunione dei bei;
- ██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████ il  
██████████ C.F. ██████████ proprietaria per ½  
in regime di comunione legale dei beni.

In ultimo, dalle ricerche, per il bene esecutato non è emerso, nel ventennio antecedente al pignoramento, acquisti mortis causa non trascritti.

**Quesito N° 6**

*"valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistono 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";*



Trattandosi di un appartamento di media consistenza, e di esclusiva proprietà delle persone eseguite, il problema di una divisione, in più lotti, e di una eventuale determinazione di conguagli in denaro non si pone.

si prosegue con i successivi quesiti.

**Quesito n° 7**

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

**Allo stato attuale:**

- **il bene pignorato** (Appartamento per civile abitazione piano primo fg 24 particella 1321 sub 4 è



nella piena disponibilità e possesso dei proprietari  
esecutati coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] che lo utilizzano come  
abitazione principale del proprio nucleo familiare  
costituito da 3 componenti.

Da ulteriori accertamenti, per il bene  
pignorato, non esistono contratti registrati in  
epoca antecedente al pignoramento così come non  
esistono altri diritti reali (quali usufrutto, uso,  
abitazione, servitu', etc) che delimitano la piena  
fruibilità del cespite.

**Quesito n° 8**

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

L'estratto per riassunto dai registri degli atti di  
matrimonio (vedi allegato n° 22) rilasciato  
dall'ufficio di stato Civile del comune di Lamezia  
Terme in data 14/12/2021 risulta che:

i coniugi signor [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] e la signora [REDACTED] [REDACTED]



██████████ hanno contratto matrimonio il giorno  
██████████ in Lamezia Terme.

A margine ed in calce all'atto risulta: "Nessuna  
annotazione".

Pertanto gli esecutati signor ██████████ ██████████ e  
signora ██████████ ██████████ ██████████ sono in regime  
di comunione dei beni. (certificato allegato n 22)

Quesito n° 9

*" riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli  
od oneri, anche di natura condominiale, gravanti  
sul bene, che resteranno a carico  
dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti  
da contratti incidenti sulla attitudine  
edificatoria dello stesso o i vincoli connessi  
con il suo carattere storico-artistico, ovvero di  
natura paesaggistica e simili. Indichi in  
particolare, l'importo annuo delle spese vive di  
gestione o manutenzione ( es. spese condominiali  
ordinarie); le eventuali spese straordinarie già  
deliberate, ma non ancora scadute; le eventuale  
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) ”;

Da quanto in atti ed acquisito nel corso del sopralluogo e di ogni altra ricerca non risultano, in capo ai beni pignorati, formalità, vincoli ed oneri derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene, mentre dalla ricerca presso l'Ufficio Urbanistico del comune di Lamezia Terme risulta che per le aree, su cui sorge il fabbricato, ai fini delle attività edilizie ammesse dei vigenti strumenti urbanistici comunali, operano le limitazioni prescritte per le zone " **BR - Recupero EDILIZIO con vincolo area di rispetto delle Ferrovie dello Stato**".

Come già detto nelle pagine precedenti l'immobile pignorato fa parte di una palazzina elevata a tre piani fuori terra, suddiviso in 3 unità immobiliare appartenenti a tre persone diverse, non costituitisi in condominio, i quali



gestiscono le spese condominiali correnti (luce e pulizia scale) di comune accordo.

Pertanto non esistono pendenze condominiale a carico della proprietà esecutata.

Nulla da segnalare circa eventuali cause in corso, domande giudiziale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale trascritti contro il debitore, emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem.

**Quesito n° 10**

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

Dall'esame delle visure ipo-catastale (allegati dal n°10 al n 21) estratte dai Registri Immobiliari con ricerca ventennale a carico dei coniugi esecutati signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]



██████████ e gravanti sul bene pignorato (foglio 24  
particella 1321 sub 4) risultano le seguenti  
formalità:

**1^ formalità (vedi allegato n 13)**

- **Iscrizione contro** del 10/07/2008 - registro  
particolare 1972 registro generale 11564- Pubblico  
Ufficiale notaio Anania Gennaro di Lamezia Terme  
repertorio 68258/20099 del 26/06/2008 - Ipoteca  
Volontaria derivante da concessione a garanzia di  
mutuo - immobili in Lamezia Terme (CZ).

**Su Unità negoziale n° 1**

- Immobile n° 1

Comune M208Q -Lamezia Terme Nicastro CZ

Catasto Fabbricati

Sez.Urbana Q - foglio 24 particella 1321 sub 4

Natura A/3 -abitazione di tipo economico,  
consistenza 5 vani

indirizzo via Generale Carlo Alberto Dalla

Chiesa piano 1°

N.civico -.

**Soggetto a favore:**

in qualità di Creditore Ipotecario Banca  
Nazionale Del Lavoro S.P.A.

Sede - ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006



Relativamente all'unità negoziale n°1 per il  
diritto di proprietà per la quota di 1/1

- contro:

soggetto n 1 in qualità di debitore ipotecario:

Cognome [REDACTED] [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

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

soggetto n 2:in qualità di debitore ipotecario:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Nata a [REDACTED] il [REDACTED] sesso [REDACTED]

Cod.fisc. n [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n 1

Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$

**2^ formalità (vedi allegato n 15)**

- **Trascrizione contro** del 11/08/2021 - registro particolare 9421 registro generale 11418- Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme- UNEP repertorio 591 del 07/07/2021 - Atto Esecutivo Cautelare - verbale di pignoramento immobili immobili siti in Lamezia Terme (CZ).

**Su Unità negoziale n° 1**

- Immobili n° 1

Comune M208Q -Lamezia Terme Nicastro CZ



Catasto Fabbricati

Sez.Urbana Q - foglio 24 particella 1321 sub 4

Natura A/3 -abitazione di tipo economico,

consistenza 5 vani

indirizzo via Generale Carlo Alberto Dalla

Chiesa piano 1°

N.civico -.

**Soggetto a favore:**

in qualità di Creditore Ipotecario Banca

Nazionale Del Lavoro S.P.A.

Sede - ROMA (RM)

Codice fiscale 09339391006

Relativamente all'unità negoziale n°1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1

- contro:

soggetto n 1 in qualità di debitore ipotecario:

Cognome [REDACTED] [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n°1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/2

soggetto n 2:in qualità di debitore ipotecario:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Nata a [REDACTED] il [REDACTED] sesso [REDACTED]

Cod.fisc. n [REDACTED]



Relativamente all'unità negoziale n 1

Per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$

*Nel corso dell'indagine, a carico dei beni pignorati, non sono emerse altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, sequestri conservativi e/o altri che comunque risultassero non opponibile all'acquirente.*

I costi per la cancellazione delle formalità di cui sopra, una volta estinto il debito, ammontano a:

- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria: € 94,00 più € 1.100 (pari allo 0,50% del debito complessivo) per imposte e tasse ipotecarie, € 46, per spese di cancelleria e copie autentiche, € 150 di onorario per compilazione e presentazione nota per una spesa totale di € 1.390,00.
- Per la cancellazione del verbale di pignoramento: € 295 per imposte e tasse ipotecarie, € 46,49 per spese di cancelleria e copie autentiche, € 150 onorario per compilazione e presentazione nota per totale di € 460,00.



Complessivamente per la cancellazione delle  
due formalità presente la spesa ammonta a €  
1.850,00

Quesito n° 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" ;*

Come da quesito si depositano i seguenti allegati acquisiti:

- l'allegato 01 comprende visura attuale per soggetto  
██████████ ██████████;
- l'allegato 02 comprende visura attuale per soggetto  
██████████ ██████████ ██████████;
- l'allegato 03 comprende visura attuale per immobile fg  
24 particella 1321 sub 4;
- l'allegato 04 visura storica per immobile foglio di  
mappa n 24 particella 1321 sub 4;
- l'allegato 05 comprende estratto di mappa del foglio  
24 particella 1321;
- l'allegato 06 comprende elaborato planimetrico del fg  
24 part.1321;



- l'allegato 07 comprende elenco immobile fg 24 part. 1321;
- l'allegato 08 comprende planimetria catastale per immobile fg 24 part.1321 sub ;
- l'allegato 09 comprende visura storica per immobile fg.24 part.1321 ente urbano;
- l'allegato 10 comprende elenco sintetico formalità ipotecarie iscritte in ordine cronologico, per nominativo ██████████ ██████████, periodo ispezionato dal 1/1/1998 al 1/12/2021;
- l'allegato 11 comprende 1^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico alleg. 10 (trascrizione a favore del 17/06/2005 reg. part. 8538 reg. gen. 14977 Pubblico ufficiale notaio Scornajenchi rep. 75949/24308 del 10/6/2005 atto tra vivi compravendita immobile in Nocera Terinese.
- l'allegato n° 12 comprende la 2^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico all.10 (trascrizione a favore reg. part. 7095 reg. gen. 11241 pubblico ufficiale notaio Anania atto tra vivi compravendita immobile in Lamezia Terme);
- L'allegato 13 comprende la 3^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico all.10 (trascrizione contro reg. part. 1972 reg. gen. 11564 pubblico ufficiale notaio Anania rep.68258/20099 del 26/06/2008



- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - immobile sito in Lamezia Terme- soggetto debitore);
- l'allegato 14 comprende la 4^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico all.10 (trascrizione contro del 07/06/2011 reg. part. 5651 reg. gen.8161 pubblico ufficiale notaio Panzarella rep. 10832/6941 del 27/05/2011 atto tra vivi compravendita immobile in Nocera Terinese - soggetto venditore);
  - l'allegato n 15 comprende la 5^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico all.10 (trascrizione contro del 11/08/2021 reg. part. 9421 reg. gen.11418 pubblico ufficiale notaio Tribunale di Lamezia Terme UNEP rep. 591 del 7/07/2021 atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili in Lamezia Terme);
  - l'allegato 16 comprende elenco sintetico formalità ipotecarie iscritte in ordine cronologico, per nominativo [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], periodo ispezionato dal 1/1/1998 al 1/12/2021 (le formalità presenti sono le stesse già estratte ed allegati ai nn 11,12,13,14 e 15);
  - l'allegato 17 comprende l'elenco sintetico delle formalità iscritte, in ordine cronologico, per il bene pignorato foglio di mappa 24 particella 1321 sub 4 - periodo ispezionato dal 01/01/1989 al 0.1/12/2021,



formalità presenti n° 3 di cui due già estratte ed allegate ai nn 12 e 15;

- L'allegato 18 comprende la 1^ formalità estratta compresa nell'elenco sintetico di cui all'allegato 17 (trascrizione del 10/08/2006 reg. part. 9876 reg. gen. 14674 pubblico ufficiale Segretario Generale comune di Lamezia Terme rep. 8513 del 01/08/2006 atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio, con documento successivo correlato -annotazione n 2603 del 03/12/2010 la formalità viene annullata per la parte gravante sul bene pignorato;
- L'allegato n 19 comprende un secondo elenco sintetico di formalità iscritte in ordine cronologico per in bene pignorato fg 24 particella 1321 sub 4 - periodo ispezionato dal 1/1/1989 al 01/12/2021, nell'elenco è presente una sola formalità peraltro già estratta ed allegato al n° 13;

Sono state eseguite le ispezioni ipotecarie che seguono (all. 20 e 21) per i nominativi coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in quanto venditori del bene pignorato agli attuali proprietari.

- L'allegato n 20 comprende elenco sintetico formalità cronologiche estratto per nominativo [REDACTED] [REDACTED]
  - periodo ispezionato 01/01/1989 al 01/12/2021 -



formalità presenti n° due nessuna delle quali interessa il bene pignorato

- l'allegato 21 comprende l'elenco sintetico delle formalità iscritte, in ordine cronologico, per il nominativo ██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████ periodo ispezionato dal 01/01/1989 al 01/12/2021 - formalità presenti tre di cui la 1^ non interessa il bene pignorato - la seconda e la terza sono state già estratte ed allegate ai nn° 18 e 12.

Da un accurato esame incrociato delle visure, ipotecarie e catastale, aggiornate e come sopra allegati, estratte sia per soggetto che per singolo bene, e quelle allegate al fascicolo processuale, si attesta che non è emersa alcuna discrasia da rilevare.

#### Quesito n° 12

*"riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art.46 di*



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

#### ***Dati Urbanistici***

Da verifica presso l'ufficio Urbanistica del comune di Lamezia Terme risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato ha:

- In base al Piano regolatore Generale, la destinazione e le prescrizioni di cui zona: " - **fascia di rispetto ferrovie dello stato** ",

#### ***Regolarità Edilizia***

Per l'immobile pignorato, da una accurata ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia terme, risulta quanto di seguito:

- **In data 30/04/1986 protocollo n 23.407** è stata presentata a nome di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata



- a [REDACTED] il [REDACTED] domanda di condono edilizio, ai sensi della legge 47/85; e relative modifiche ed integrazione, corredata da documentazione di rito tra cui progetto rilievo dell'opera da condonare consistente in una unità abitativa, ultimata, posta al 1° piano, di un fabbricato di maggiore consistenza identificato in catasto al foglio di mappa 76 particella 1123 sub 4;
- **In data 30/5/1988** è stata depositata presso l'ex Ufficio del Genio Civile al prot. N 5847 certificazione di idoneità statica a firma dell'ing. Giovanni Cristaudo;
  - **In data 16/10/2006** è stata presentata alla direzione compartimentale infrastrutture delle Ferrovie dello Stato di Reggio Calabria la richiesta di N.O. a mantenere il fabbricato realizzato in area sottoposta a zona di rispetto delle Ferrovie di Stato, in deroga al D.P.R.11/07/1980 n 753.
  - **In data 05/04/2007** con nota protocollo n° 01105 le FF.SS. concedono il N.O. a mantenere il fabbricato all'interno della fascia di rispetto ferroviaria (vedi alleg n 32);
  - **In data 17/04/2007** è stata rilasciata dal comune di Lamezia terme, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED],



concessione edilizia in sanatoria prot.n 91 fascicolo 3.331/1/0 (allegato n 28).

Dalla verifica di tutti gli elaborati presenti nel fascicolo di condono sopra citato è emerso che l'unità immobiliare, sottoposta a condono edilizio e per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria (allegato n° 28), risulta conforme allo stato attuale e a quello catastale.

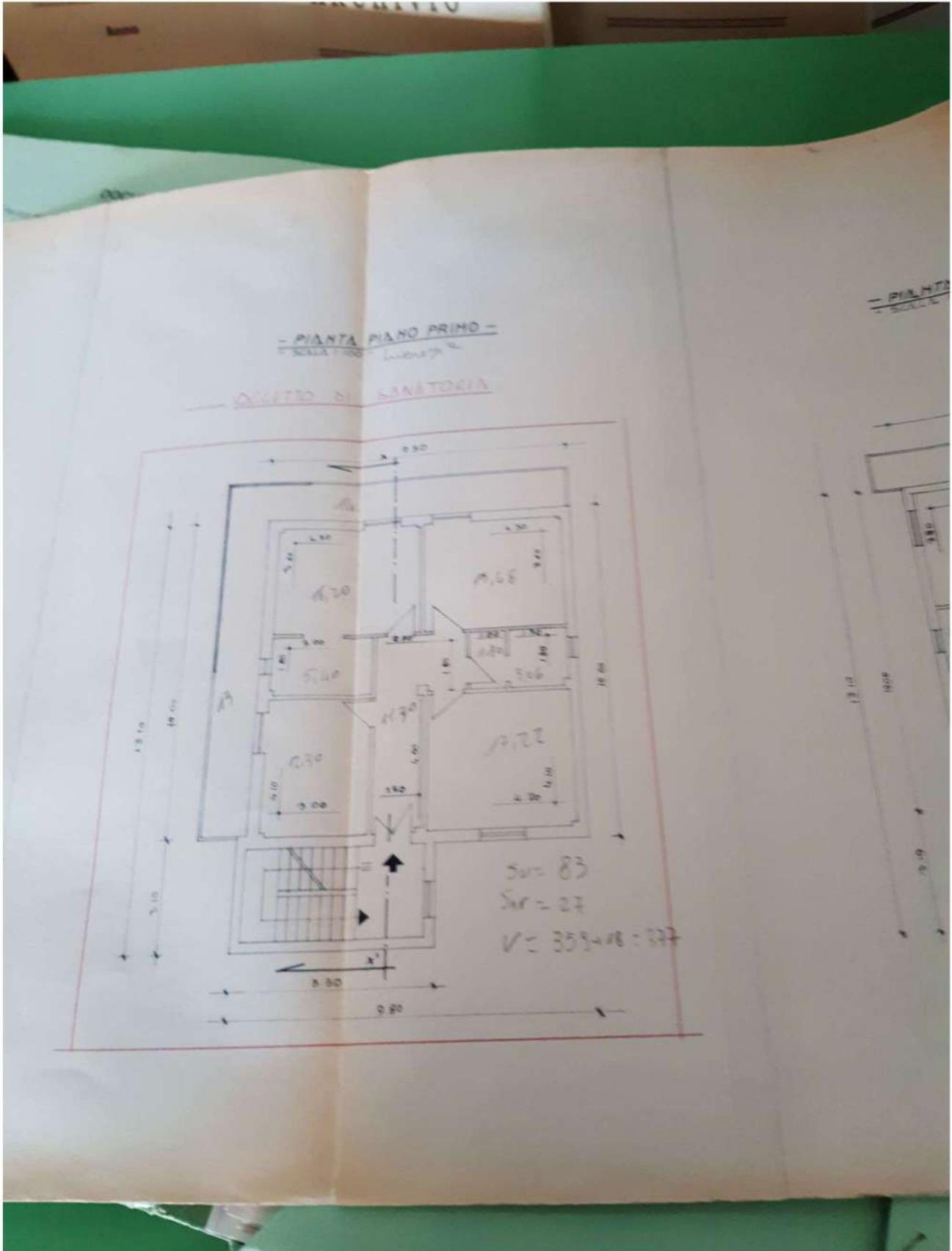
Tanto accertato, per l'immobile pignorato, successivamente alla data di edificazione dichiarata nella domanda di condono edilizio e alla data di rilascio della concessione edilizia, non sono state eseguite opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi e che per detto immobile non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori per abusivismo edilizia.

Tanto viene evidenziato dagli elaborati grafici che seguono in ordine:

- planimetria di progetto allegata al condono
- planimetria stato di fatto attuale
- Planimetria catastale



Planimetria allegata al Condono edilizio



## planimetria stato attuale

(piano terra foglio 24 part.1321 sub 4)scala 1:100



# Planimetria catastale

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T36548 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. R - Nuova Catasto Edilizio Urbano

Lire 100

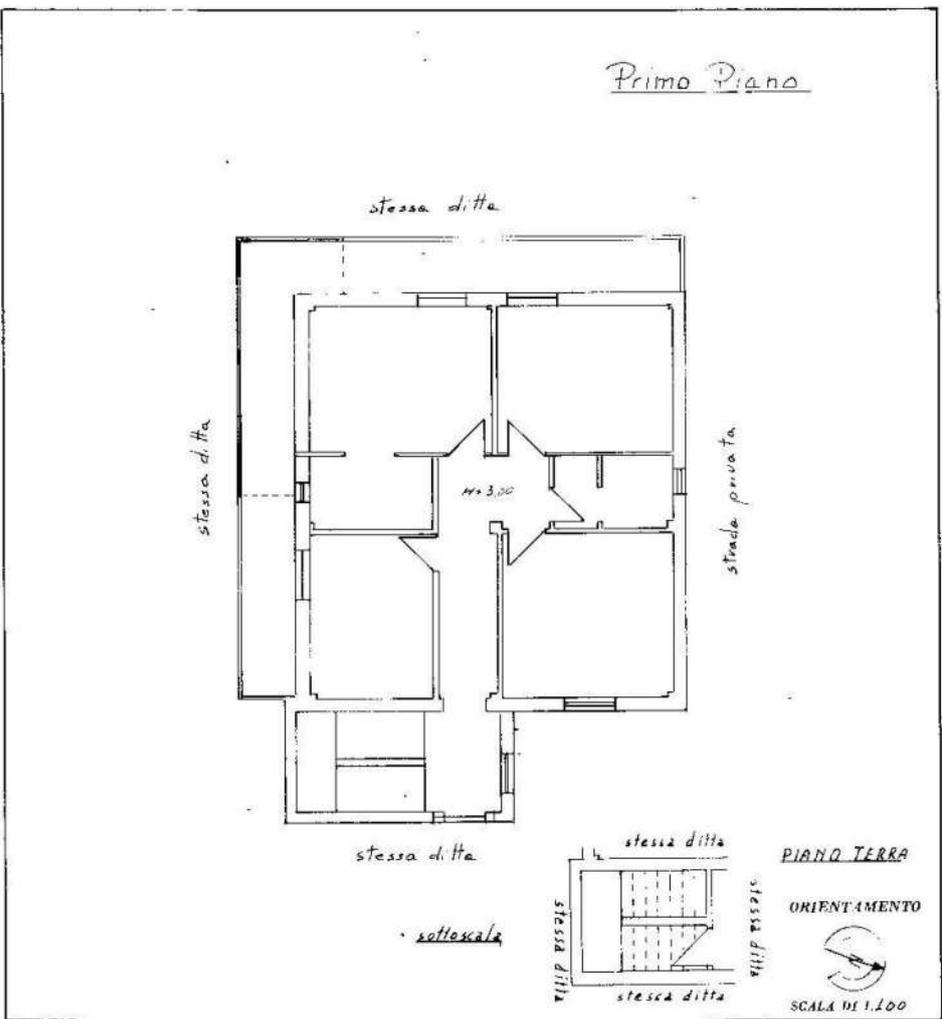
## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(G. DE CARO - LEGGE 15 APRILE 1952, N. 455)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Nicastra via Torricelli

Ditta [Redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANZARO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio n° 24 ALL. D
PROT. N°	Particella n° 3
	Sub. n° 4

Compilata dal Geom. TORCASO PASQUALE  
 Inscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro  
 DATA 10/10/1985  
 Firma: Francesco Sgro

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2021 - Comune di LAMEZIA TERME/Q (M208) - < Foglio: 24 - Particella: 1321 - Subalterno: 4 >  
 CONTRADA TORRICELLI piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/10/1985 - Data: 09/11/2021 - n. T36548 - Richiedente: SGRFNC49H16F888Z  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allo stato attuale per l'immobile pignorato non risulta rilasciato il certificato di agibilità, per il quale si può procedere alla richiesta dietro presentazione al comune di una SCIA (Segnalazione Certificata per L'agibilità) predisposta da un tecnico abilitato e corredata da elaborati tecnici quale progetto rilievo, nulla osta sanitario, copia di certificato di idoneità statica, attestato di certificazione energetica, attestati di conformità degli impianti, visura e planimetria catastale.

**Il costo per la predisposizione degli elaborati, per le spese amministrative e per l'onorario del tecnico si calcolano in via forfettaria in € 1.800,00.**

L'art. 46 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n° 380 1° comma e art. 17 della legge n° 47/85 prevedono la nullità degli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimenti di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 Marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o permesso in sanatoria.



Nel nostro caso, pur trattandosi di fabbricato realizzato abusivamente in epoca antecedente al 17 marzo 1985, per esso è stato presentato regolare condono edilizio per il quale la procedura si è conclusa con il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, pertanto il disposto di cui all'art. 46 del T.U. dell'edilizia si soddisfa ed è superato.

### Quesito n° 13

*" in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa ; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domanda di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



Come esplicitato nella risposta al quesito precedente, il fabbricato sebbene realizzato abusivamente per esso è stata presentata a suo tempo regolare domanda di condono edilizia con procedura già conclusa con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Per il rilascio del certificato di agibilità si è ampiamente relazionato nel quesito precedente individuando la procedura per il suo rilascio e quantificandone le spese necessarie in € 1.800,00.

#### **Quesito n° 14**

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

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o da uso civici né vi è stata affrancazione da tali pesi, pertanto il diritto di proprietà sul bene del debitore non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

#### **Quesito n° 15**

**"determini il valore di mercato con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita,**



*comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

*Esponga altresì, analiticamente 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 quote indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise";*

La consistenza, l'utilizzo e la destinazione d'uso delle unità immobiliare pignorata ha determinato la formazione di un unico lotto, costituito da un appartamento per civile abitazione posto al 1° piano



di via Carlo Alberto Dalla Chiesa n 1 di Lamezia Terme ex Nicastro in catasto al foglio di mappa 24 particella 1321 sub 4 zona cens. 1^ categoria A/3 classe 2^ consistenza 5 vani sup. catastale totale mq 107, escluse aree scoperte mq 100, rendita € 271,14 in testa a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietaria per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale;
- [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] proprietario per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni.

## INDAGINI DI MERCATO

Nel momento attuale il settore immobiliare mostra una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico di riferimento superiore alle attese, la sostanziale stagnazione che caratterizza il nostro paese non sembra avere scalfito la propensione proprietaria delle famiglie italiane. La performance del settore, tutto sommato, è positiva con una linea tendenzialmente in crescita. Tanto leggiamo su importante pubblicazione di settore vedi i rapporti sul



mercato immobiliare pubblicati da "Nomisma" o dai bollettini immobiliari di "Tecnocasa".

Il clima di fiducia che inizia a respirarsi, nel nostro paese e nella nostra città, incomincia a dare i suoi frutti nel mercato immobiliare con i primi segnali di risveglio con tendenza in aumento dei prezzi e dei canoni.

Se a tanto aggiungiamo che l'andamento dei prezzi delle materie prime ed in particolare dei materiali di costruzione sta aumentando superando il livello pre-Covid questo significa che le persone hanno riacquisito fiducia e hanno ricominciato ad investire e tra gli investimenti il settore immobiliare ha sempre occupato i primi posti.

La nostra realtà locale, la città di Lamezia terme ed il suo comprensorio, per il suo contesto socio economico e geografico, pur in ritardo rispetto ai mercati trainanti delle grandi città, non sfugge a questa realtà.

Tutto ciò trova riscontro e conferma attraverso indagine presso studi notarili e presso agenzie immobiliare che hanno rilevato una crescita e un promittente dinamismo immobiliare nel comune di Lamezia Terme e nell'intero comprensorio, soprattutto per l'acquisto della prima casa.



### **Criterio e metodo di stima applicato**

Stimare un immobile significa la determinazione del più probabile valore di mercato che secondo gli standard estimativi internazionali, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Al fine della stima richiesta, solitamente si adotta il metodo **sintetico-comparativo**, inteso come un procedimento svolto attraverso una serie di analisi degli elementi di valutazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, riferendoli ad immobili con simili caratteristiche che sono già stati oggetto di compravendita. Con l'obiettivo assunto che il valore del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, al valore con il quale sono stati scambiati effettivamente altri beni con caratteristiche similari.



Lo scrivente Esperto Stimatore ritiene di operare in applicazione delle Linee Guida per le Valutazioni Immobiliari nelle vendite giudiziarie pubblicate sul sito internet a cura di E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni del 14 dicembre 2015 e successive modifiche ed integrazioni.

La valutazione del cespite viene effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppi lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto (comparabili).

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra l'ammontare delle caratteristiche, dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della o delle caratteristiche considerate.



La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Fondamentalmente la stima si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (comparabile 1, comparabile 2, ecc.) Dopo averne rilevato i prezzi, per ogni comparabile e per ogni caratteristica rilevata è svolto un aggiustamento in € al prezzo totale pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche al prezzo marginale della caratteristica considerata.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche rilevanti si determina l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.



Il metodo "MCA" utilizzato per la stima è tanto più attendibile quanto più attento e scrupoloso è l'approccio del professionista nell'analisi di mercato.

Nel processo di stima diventa determinante considerare per ogni comparabile e per il "subject" lo stato attuale dei luoghi, la manutenzione, la destinazione d'uso, la tipologia e la qualità dei materiali impiegati in fase di costruzione, le rifiniture, la localizzazione rispetto al contesto urbanistico e commerciale della città, dalla quale scaturiscono fattori positivi e negativi che incidono in modo determinante nella determinazione dei correttivi Qualitativi e quantitativi che concorrono formare il prezzo di mercato.

### **Ricerca Comparabili**

Da una ricerca di mercato volta a reperire atti di compravendita relativi ad immobili da assumere come comparabile a supporto della nostra stima ho individuato tramite la piattaforma "StimatrixCity" le seguenti compravendite:

- Compravendita repert. n 5196 del 11/6/2021 rogato dl notaio Antonio Maria Lo Schiavo;



- Compravendita repert.n 8312 del 01/03/2020 rogato dal notaio Brunella Fabiano;
- Compravendita repert. N 1700 del 8/09/2021 rogato dal notaio Francesco Sapone (comparabile n° 1);
- Compravendita repert. N 5380 del 07/01/2021 rogato dal notaio Sabrina Marino (comparabile n 2);
- Compravendita repert. N 166733 del 15/01/2021 rogato dal notaio Paola Gualtieri (comparabile n 3).

Nel nostro caso, i comparabili reperiti che prenderemo in esame, sono compresi in un arco temporale breve, entro i due anni ultimi scorsi, in cui il mercato immobiliare per gli appartamenti di civile abitazione (soprattutto prime case non di lusso) si è mantenuto stabile, con scambi poco frequenti per la zona territoriale presa a comparazione di stima.

Ai fini del calcolo del valore di mercato con il metodo "MCA" importantissimo è analizzare a priori gli atti di compravendita verificando, soprattutto, oltre alle caratteristiche del bene compravenduto il prezzo di vendita esposto che deve essere congruo e veritiero per beni ritenuti similari e ubicati in un'area omogenea a quella in cui ricade il nostro immobile da stimare.

Una volta in possesso degli atti di compravendita sopra riportati ho fatto su di essi una verifica



circa l'attendibilità e la congruità dei prezzi di vendita dichiarati, poiché non sempre il prezzo dichiarato corrisponde all'effettivo prezzo di vendita, infatti è ancora diffusa l'abitudine di dichiarare un prezzo di comodo molto al di sotto di quello reale.

Dopo una attenta verifica, dei rogiti sopra estratti, ho ritenuto di assumere come comparabili validi le seguenti compravendite, ritenendo il prezzo, in esse dichiarato, congruo ed attendibile:

- comparabile n 1:

Appartamento per abitazione di tipo economico in Lamezia Terme Nicastro foglio di mappa 24 particella 2097 2 == categoria A/3 classe 2<sup>^</sup> Rendita catastale € 352,48 vani 5,0 superficie mq 88 valore dichiarato € 65.000,00 vendita rogata dal notaio Francesco Sapone il 8/09/2021 repertorio n 1700.

- Comparabile n° 2:

Appartamento per civile abitazione di tipo economico in Lamezia Terme, piano 1. vani 6 fg n 24 particella n 806 sub 10 cat a/3 superficie mq 121, classe 2 rendita catastale € 325,37, vendita rogata dal notaio Sabrina Marino il 07/01/2021 repertorio n 4624, valore dichiarato € 90.000,00.



- Comparabile n° 3:

Appartamento per civile abitazione di tipo economico in Lamezia Terme ,via Tagliamento n 13, piano 1. vani 6 fg n 24 particella n 139 sub 27 cat a/3 superficie mq 120, classe 2 rendita catastale € 345,27, vendita rogata dal notaio Paola Gualtieri il 15/01/2021 repertorio n 166733, valore dichiarato € 85.000,00. Sono state scartate le altre due compravendite reperite in quanto il prezzo in esse dichiarato non è risultato attendibile.

Scelti così i "comparabili" tra le compravendite reperite, attraverso la piattaforma on-line "Stimatrixcity.it", si procede così alla stima del "Subject" immobile pignorato con la metodologia MCA (Market Comparison Approach)

Seguono tabelle di calcolo:

### SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

#### Ubicazione

Comune: LAMEZIA TERME ex Nicastro ( CZ)  
 Indirizzo: via Gen Carlo Alberto Dalla Chiesa n 1  
 Frazione:  
 Piano: 1

#### Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2
[REDACTED]	Piena proprietà	1/2

#### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati



Zona censuaria:	1
Foglio:	24
Mappale:	1321
Subalterno:	4
Categoria:	A/3
Classe:	2
Consistenza:	5,0
Rendita catastale:	€ 271,14
Valore catastale:	€ 34.163,64

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE << lotto unico in catasto foglio di mappa 24 particella 1321 sub 4>>

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte utile calpestabili (100%)	Superficie lorda	82,40
	Superficie commerciale	<b>82,40</b>
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	12,00
	Superficie commerciale	<b>12,20</b>
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	4,50
	Superficie commerciale	<b>4,50</b>
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m <sup>2</sup> ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	10,00
	Superficie commerciale	<b>3,00</b>
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino 1/5 Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	00,00
	Superficie commerciale	<b>00,00</b>
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	15,00
	Superficie commerciale	<b>7,50</b>
	Superficie utile netta	<b>82,40</b>
	Superficie utile lorda	<b>86,90</b>
	Superficie commerciale	<b>110,15</b>



## Scheda di calcolo

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 2,10%

N°	Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
1	Descrizione comparabile	atto di compravendita rogato dal notaio Francesco Sapone repert. n 1700 del 8/11/2021 appartamento in Lamezia Terme via Salvatore Miceli foglio 24 part 2097 sub 2	compravendita per notaio Sabrina Marino repert. n 5380 del 7/1/2021 appartamento in via Lamezia Terme S.Miceli n 10 foglio 24 part. 806 sub 10	atto di compravendita rogato dal notaio dott Paola Gualtieri rep n 166733 del 15/01/2021 appartamento cat A/3 in Nicastro fg 24 part. 139 sub 27 via tagliamento	Appartamento per civile abitazione cat A/3 in Lamezia Terme Nicastro via C.A.Dalla Chiesa n 1 fg 24 part 1321 sub 4 piano Primo vani 5
<b>Dati del contratto</b>					
2	Prezzo di vendita	€ 65.000,00	€ 90.000,00	€ 85.000,00	
3	Data del contratto	08/09/2021	07/01/2021	15/01/2021	01/12/2021
4	Differenziale [in mesi]	-3	-11	-11	
5	Prezzo marginale	-€ 113,75	-€ 157,50	-€ 148,75	
6	Prezzo della caratteristica	<b>€ 341,25</b>	<b>€ 1.732,50</b>	<b>€ 1.636,25</b>	
<b>Superfici</b>					
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	88,00	121,00	120,00	110,15
8	Differenziale	22,15	-10,85	-9,85	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	€ 738,64	€ 743,80	€ 708,33	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 708,33	€ 708,33	€ 708,33	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>€ 15.689,51</b>	<b>-€ 7.685,38</b>	<b>-€ 6.977,05</b>	
<b>Livello di piano</b>					
12	Piano	Secondo	Secondo	Terra	Primo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0	1
15	Differenziale	0,00	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,045	0,045	0,045	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	€ 2.925,00	€ 4.050,00	€ 3.825,00	
19	Prezzo della caratteristica	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 3.825,00</b>	
<b>Orientamento [Prezzo]</b>					
20	Orientamento prevalente	Nord	Nord Ovest	Nord	Sud Ovest
21	Valore numerico	0	1	0	5
22	Differenziale	5,00	4,00	5,00	
23	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
24	Prezzo della caratteristica	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>€ 0,00</b>	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>					
25	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	0	1	1	1
27	Differenziale	1,00	0,00	0,00	
28	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	



29	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Affacci [Prezzo]</b>					
30	Qualità affaccio prevalente	Scadente	Normale	Normale	Normale
31	Valore numerico	0	1	1	1
32	Differenziale	1,00	0,00	0,00	
33	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
34	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Accesso [Prezzo]</b>					
35	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
36	Valore numerico	1	1	1	1
37	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
38	Prezzo marginale	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
39	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
<b>Risultati</b>					
47	Prezzo corretto	€ 81.030,76	€ 84.047,12	€ 83.484,20	
48	Prezzo corretto unitario al m <sup>2</sup>	€ 920,80	€ 694,60	€ 695,70	
49	Prezzo corretto medio	€ 82.854,03	€ 82.854,03	€ 82.854,03	
50	Scarto %	-2,20%	1,44%	0,76%	
51	Scarto assoluto	-€ 1.823,27	€ 1.193,09	€ 630,17	

Divergenza:	3,72%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 82.854,03
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 82.854,00

**Valore stimato arrotondato € 82.854,00**

**Calcolo del valore di mercato secondo la tabella "OMI"**

A titolo di confronto si procede ad una seconda stima assumendo a base di calcolo i valori medi pubblicati dall'"Osservatorio dei valori immobiliare, disponibile su Internet al sito dell'Agencia del territorio, che riporta i valori medi per zone omogenee di singoli comuni (vedi allegato n 30)



**Tabella estratta dall'Osservatorio dei valori immobiliare dell'agenzia delle Entrate**

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	740,00	1000,00	Lorda	3,30	4,40	Netta

Ritenendo di mediare tra i due valori (Minimo e Massimo), in considerazione dello stato "medio buono" delle condizioni dell'immobile, si assume come valore unitario € 870 m/q.

Sulla base del su riportato valore unitario per mq si ha un valore di mercato dell'immobile in € 95.830,50 (mq 110,15 x € 870,00).

Ulteriori ricerche e informazioni si sono assunte presso studi notarili e presso agenzie immobiliare che operano nel territorio di Lamezia Terme che hanno indicato come valore medio di mercato per immobili aventi caratteristiche similare la cifra di € 850 per mq di superficie commerciale.

## In Conclusioni



Al termine delle operazioni di stima il sottoscritto conclude che il piu' probabile valore di mercato del cespite sopra descritto soggetto è così determinato:

-con il metodo di stima "MCA" € 82.854,00

-secondo tabella "OMI" € 95.830,50

-secondo le indicazioni degli

studi Notarili, agenzie immobiliare

del luogo (€ 850,00x mq 110,15) = € 93.627,50

Volendo mediare tra i tre valori avremo

Un valore commerciale di € 90.770,66 ed

**In cifra tonda si ritiene congruo ed attendibile**

**assegnare al lotto il valore di € 90.770,00.**

**Calcolo abbattimento forfettari per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti**

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata o errata indicazione in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo



smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti, quelli urbanistici e catastali e quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, viene tenuta in conto nella stima del bene attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che nel caso di specie, forfettariamente, è stato considerato pari al 5% del valore dell'immobile, e, pertanto, il valore degli immobili descritti nel lotto dovrà essere rapportato ad un coefficiente correttivo pari a 0,95.

**Calcolo Valore da porre a base d'asta del lotto dopo i seguenti abbattimenti:**

- Valore di mercato stimato	€ 90.770,00
- Vizi occulti generici	
(90.770,00 x - 5/%)= a	-€ 4.538,00
Spese cancellazione formalità	
Ipotecarie	-€ 1.850,00
- Spese certificato agibilità	- € 1.800,00
<b>Totale abbattimento</b>	<b>-€ 8.188,00</b>



**Valore definitivo da porre a base d'asta €**  
**82.582,00**

Quesito n° 16

*"corredi la relazione - da presentare anche in formato e supporto informatici ( e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione ( 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 alla estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati al foglio di mappa, alla particella ed 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 -*



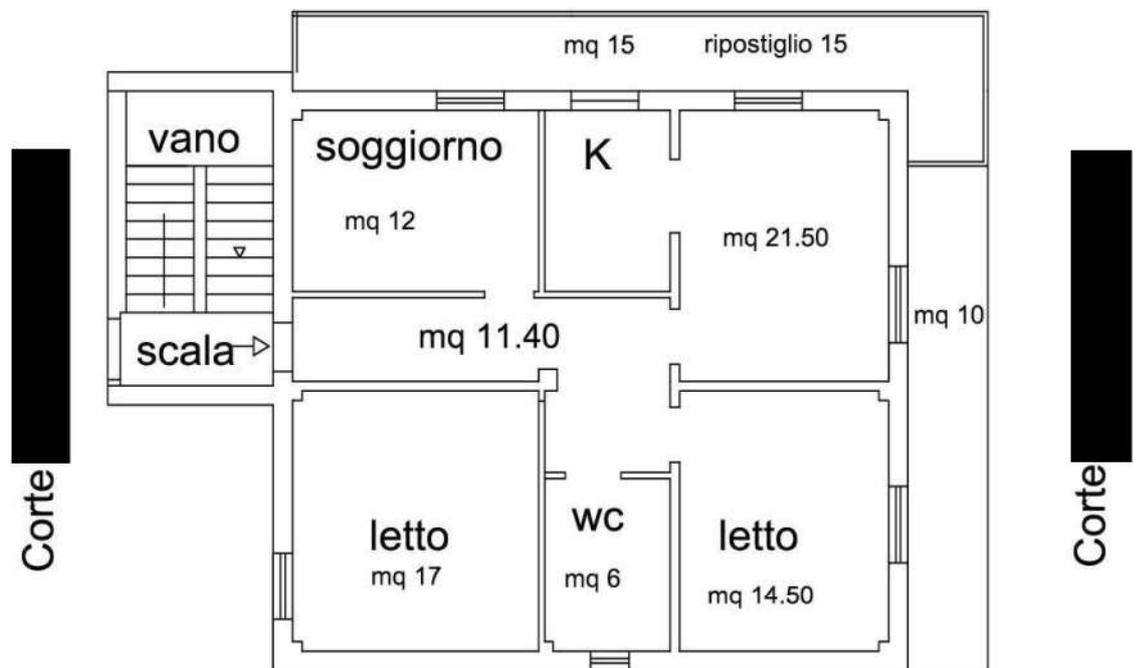
*urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

*seguono Planimetria del lotto con i confinanti e tabelle riassuntive:*



## Planimetria con confinanti

Linea ferrata Lamezia Catanzaro-Ferrovie dello stato



N

Via Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa



## **LOTTO UNICO**

### **Tabella riepilogativa dei dati relativa al lotto**

**Sommara descrizione del corpo di fabbrica,  
comune di appartenenza, confini di proprietà e dati  
catastali:**

**- lotto unico**

Appartamento per civile abitazione posto al primo piano, di una palazzina elevata a più piani fuori terra, in territorio del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, composto da 5 vani catastali, con accesso da vano scala condominiale al quale, a sua volta, si accede da una piccola corte comune con cancello su via gen. C.A. dalla Chiesa n 1. L'appartamento affaccia da un lato su predetta via da altri due lati su spazio di isolamento censito come corte, ed infine dal quarto lato su strada ferrata Lamezia Catanzaro.

L'unità abitativa nella attuale situazione catastale comprende una zona giorno composta da un



salotto, da una cucina-pranzo con balcone e da una zona notte composta da due camere da letto e un bagno il tutto disimpegnato da un corridoio centrale; il ripostiglio e la lavanderia sono ricavati sul balcone chiuso a vetrata prospiciente la ferrovia.

**Dati catastali:**

Foglio di mappa n 24 di Lamezia Terme - sez. urbana di Nicastro particella 1321 sub 4 categ. A/3 vani 5 sup. catastale 104 mq totale escluse aree scoperte mq 100, rendita € 271,14, piano primo.

Si intendono compresi nella vendita i diritti proporzionali di cui al allo stesso mappale 1321 sub 1 Vano scala censito come bene comune a tutti i sub.

**Confini dell'immobile pignorato**

L'appartamento confina da un lato con via gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa, da altro lato con il vano scala, terzo lato con corte di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed infine con area di pertinenza delle Ferrovie dello Stato (strada ferrata Lamezia -Catanzaro).

**Coordinate GPS Nord 38967422 Est 16287673**

**espressi in gradi decimali**



**TITOLO DI PROVENIENZA Allegato 28**

il bene pignorato (appartamento fg 24 part.lla 1321 sub 4 e relative pertinenze) è pervenuto agli attuali proprietari [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod fiec. N° [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], cod fisc n° [REDACTED] coniugi proprietari in regime di comunione legale dei beni, con atto pubblico di compravendita del 26/06/2008 rogato dal notaio Gennaro Anania repertorio n 68257 trascritto a Catanzaro il 07/07/2008 reg. part. N 11241 reg. gen. n 7095 venditori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] maritata [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED].



## ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame dei Registri immobiliari, per accertamenti a carico degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] -coniugi in regime di comunione dei beni, nonché per l'immobile pignorato (foglio di mappa 24 comune di Lamezia Terme particella 1321 subalterno 4 risultano le seguenti formalità:

-1°) Formalità: (vedi nota di trascr. Alleg. n 12)

Nota di trascrizione a favore Reg. Part. n° 7095  
Reg.Gen. n° 11241 del 07/07/2008 -Pubblico Ufficiale  
notaio Anania - Compravendita immobile in Lamezia  
Terme rep n 68257/20098 del 26/6/2008

### Unita Negoziale n° 1

Comune di Lamezia Terme - Nicastro

Catasto Fabbricati

foglio di mappa 24 pat. 1321 sub 4

Appartamento di tipo economico A/3 consistenza

5 vani via G.C.Alberto Dalla Chiesa 1

piano 1°

**A favore di:**

Soggetto n 1

[REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]



██████████ cod.fisc. ██████████  
relativamente alla unità negoziale n 1  
per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di  
comunione legale con ██████████ ██████████  
██████████ (soggetto n 2)

Soggetto n 2

██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████  
██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████  
relativamente alla unità negoziale n 1 per la  
quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di  
comunione legale dei beni con ██████████ ██████████  
(soggetto n 1)

**e Contro:**

soggetto n° 1

██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████ il  
██████████ Cod. fisc. ██████████  
relativamente alla unità negoziale N 1  
per la quota di proprietà di 1/1 in  
regime di bene personale

**2^ Formalità (vedi note di trascrizione  
allegate n° 13)**

-Iscrizione contro del 10/07/2008 Reg.



Part. 1972 Reg. Generale 11564 Pubblico  
Ufficiale notaio Anania Gennaro repert. N  
68258/20099 del 26/06/2008 Ipoteca  
volontaria derivante da Concessione a  
garanzia di mutuo immobili siti in  
Lamezia Terme CZ.

**Unità negoziale n 1**

Immobile n° 1

Comune di Lamezia Terme - Nicastro

Catasto Fabbricati

foglio di mappa 24 pat. 1321 sub 4

abitazione di tipo economico A/3 consistenza 5

vani via G.C.Alberto Dalla Chiesa

piano 1°

**Soggetti a favore:**

Soggetto n 1 in qualità di creditore

ipotecario

**Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A.**

**sede Roma cod. fisc. 09339391006**

**relativamente all'unità negoziale n 1 per il**

**diritto di proprietà di 1/1.**

**soggetti contro:**

Soggetto n 1

██████████ ██████████, nata a ██████████ il



██████████ cod.fisc. ██████████

relativamente alla unità negoziale n 1  
per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  in regime di  
comunione legale con ██████████ ██████████  
██████████ (soggetto n 2)

Soggetto n 2

██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████

██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████

relativamente alla unità negoziale n 1 per la  
quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di  
comunione legale dei beni con ██████████ ██████████  
(soggetto n 1)

**3^ Formalità (vedi note di trascrizione  
allegate n° 15)**

-Trascrizione contro del 11/08/2021 reg. part.  
9421 reg. gen. 11418 pubblico Ufficiale  
Tribunale di Lamezia Terme - UNEP repert. 591  
del 07/07/2021 atto esecutivo o cautelare -  
Verbale di Pignoramento immobili siti in  
Lamezia Terme

**Unità Negoziale n 1**

Immobile n° 1

Comune di Lamezia Terme - Nicastro  
Catasto Fabbricati



foglio di mappa 24 pat. 1321 sub 4  
abitazione di tipo economico A/3 consistenza 5  
vani via G.C.Alberto Dalla Chiesa  
piano 1°

**Soggetti a favore:**

Soggetto n 1

Banca Nazionale Del Lavoro S.P.A.

sede Roma cod. fisc. 09339391006

relativamente all'unità negoziale n 1 per il  
diritto di proprietà di 1/1.

**soggetti contro:**

Soggetto n 1

██████████ ██████████, nata a ██████████ il  
██████████ cod.fisc. ██████████

relativamente alla unità negoziale n 1  
per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$

Soggetto n 2

██████████ ██████████ ██████████ nata a ██████████  
██████████ il ██████████ cod. fisc. ██████████

relativamente alla unità negoziale n 1 per la  
quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  .

Spese per la Cancellazione delle formalità  
pregiudizievole



- Le formalità pregiudizievole da cancellare sono:

1) Iscrizione contro del 10/07/2008 Reg. Part. 1972 Reg. Generale 11564 Pubblico Ufficiale notaio Anania Gennaro repert. N 68258/20099 del 26/06/2008 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo immobili siti in Lamezia Terme CZ.

2) Trascrizione contro del 11/08/2021 reg. part. 9421 reg. gen. 11418 pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme - UNEP repert. 591 del 07/07/2021 atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento immobili siti in Lamezia Terme

Le spese relative alla cancellazione delle formalità di cui sopra ammontano a € 1.850,00.

#### **Stato di occupazione**

L'appartamento è abitato dagli attuali coniugi esegutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e costituisce dimora abituale del loro



nucleo familiare composto da tre unità.

#### **REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA**

Per tutto quanto escusso nel 12° e nel 13°quesito il bene pignorato ha regolare concessione edilizia in sanatoria n°91 del 01/04/2005(vedi alleg. n° 28) rilasciata a conclusione dell'iter di condono edilizio legge 47/854 (fascicolo n 3.331/1).

In sede di sopralluogo non sono emerse opere, eseguite successivamente al rilascio della concessione edilizia di sopra, soggette ad autorizzazioni e o permessi a costruire.

Inoltre, dalle ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme, non sono emersi a carico dell'immobile verbali, sequestri o altre violazioni di natura edilizia e/o urbanistica.

Si attesta, quindi la regolarità urbanistica edilizia dell'immobile pignorato.

#### **conformità catastale:**

Per come già esposto ampiamente nella descrizione del lotto l'appartamento ha uno stato di fatto conforme alla planimetria catastale, con dati e destinazione d'uso pertinenti

#### **ABITABILITA' e o AGIBILITA'**



- per l'unità immobiliare pignorata non risulta mai rilasciata alcuna certificazione di abitabilità e/o agibilità.

Il rilascio della stessa potrà essere richiesta al comune di Lamezia Terme con "SCIA per agibilità, a firma di un tecnico abilitato, corredata da elaborati tecnici come elencati nelle pagine precedenti.

Per ottenere la certificazione di agibilità ho già quantificato una spesa complessiva di € 1.800 comprensiva di diritti di segreteria, spese varie e onorario per il tecnico.

### **Calcolo Valore da porre a base d'asta del lotto:**

- Valore di mercato stimato - € 90.770,00
- Vizi occulti(91.350,00x0.95) - € 4.538,00
- Spese certificato di agibilità - € 1.800,0
- Spese cancellazione formalità -€ 1.850,00
- Valore definitivo da porre a base d'asta € 82.582,00



Quesito n° 17

*"estragga repertorio fotografico - in formato pdf e formato j.peg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni";*

In riferimento al quesito di cui sopra si allegano, in formato digitale e cartaceo, reperti fotografici esterni ed interni al fabbricato, (l'allegato n° 27 produce fotografie e immagine tratte da Google maps).

Ritengo così di aver bene e fedelmente adempiuto al compito affidatomi per cui rassegno la presente relazione scritta unitamente agli allegati sia in formato digitale che su stampa.

Mi ritengo a completa disposizione per eventuali chiarimenti e o precisazione che dovessero rendersi necessari.

Lamezia Terme li 27/01/2022

**Il C.T. Esperto Stimatore**

**Geom. Dott. Francesco Sgro**

