



**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 09/2022**

**Giudice dell'Esecuzione**  
**Dottoressa Alessia Iavazzo**

C.T.U.  
Arch. Carlo Pontoriero



## INDICE

<b>1.</b>	<b>PREMESSA, QUESITI E DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>pag.7</b>
-----------	---	--------------

### IMMOBILE N. 1

<b>2.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	
2.1	Risposta al quesito n.1.....	pag.11
2.2	Risposta al quesito n.2.....	pag.11
2.3	Risposta al quesito n.3.....	pag.11
2.4	Risposta al quesito n.4.....	pag.11
2.5	Risposta al quesito n.5.....	pag.12
2.6	Risposta al quesito n.6.....	pag.12
2.7	Risposta al quesito n.7.....	pag.13
2.8	Risposta al quesito n.8.....	pag.13
2.9	Risposta al quesito n.9.....	pag.14
2.10	Risposta al quesito n.10.....	pag.14
2.11	Risposta al quesito n.11.....	pag.16
2.12	Risposta al quesito n.12.....	pag.16
2.13	Risposta al quesito n.13.....	pag.16
2.14	Risposta al quesito n.14.....	pag.16
2.15	Risposta al quesito n.15.....	pag.16
2.16	Risposta al quesito n.16.....	pag.19
2.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag.20
<b>3.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....</b>	<b>pag. 22</b>



## IMMOBILE N. 2

### 4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag.24
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag.24
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag.24
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag.24
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag.25
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag.25
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag.26
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag.26
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag.27
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag.27
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag.29
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag.29
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag.29
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 29
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag.29
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag.32
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag.33

### 5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....pag. 35



## IMMOBILE N. 3

### 6. RISPOSTE AI QUESITI

6.1	Risposta al quesito n.1.....	pag.36
6.2	Risposta al quesito n.2.....	pag.36
6.3	Risposta al quesito n.3.....	pag.36
6.4	Risposta al quesito n.4.....	pag.36
6.5	Risposta al quesito n.5.....	pag.37
6.6	Risposta al quesito n.6.....	pag.37
6.7	Risposta al quesito n.7.....	pag.38
6.8	Risposta al quesito n.8.....	pag.38
6.9	Risposta al quesito n.9.....	pag.38
6.10	Risposta al quesito n.10.....	pag.38
6.11	Risposta al quesito n.11.....	pag.41
6.12	Risposta al quesito n.12.....	pag.41
6.13	Risposta al quesito n.13.....	pag.41
6.14	Risposta al quesito n.14.....	pag.42
6.15	Risposta al quesito n.15.....	pag.42
6.16	Risposta al quesito n.16.....	pag.45
6.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag.46

### 7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....pag.48



## IMMOBILE N. 4

### 8. RISPOSTE AI QUESITI

8.1	Risposta al quesito n.1.....	pag.50
8.2	Risposta al quesito n.2.....	pag.50
8.3	Risposta al quesito n.3.....	pag.50
8.4	Risposta al quesito n.4.....	pag.50
8.5	Risposta al quesito n.5.....	pag.51
8.6	Risposta al quesito n.6.....	pag.52
8.7	Risposta al quesito n.7.....	pag.52
8.8	Risposta al quesito n.8.....	pag.52
8.9	Risposta al quesito n.9.....	pag.53
8.10	Risposta al quesito n.10.....	pag.53
8.11	Risposta al quesito n.11.....	pag.55
8.12	Risposta al quesito n.12.....	pag.55
8.13	Risposta al quesito n.13.....	pag.55
8.14	Risposta al quesito n.14.....	pag.56
8.15	Risposta al quesito n.15.....	pag.56
8.16	Risposta al quesito n.16.....	pag.58
8.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag.59

### 9. PROSPETTO RIEPILOGATIVO.....pag. 62



## ALLEGATI

A.	CERTIFICATO SOSTITUTIVO AI SENSI DELL'ART.567 C.P.C. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME	Pag.64
B.	VERBALE OPERAZIONI PERITALI	Pag.68
C.	DOCUMENTO CONSISTENZA NUCLEO FAMILIARE	Pag.69
D.	ESTRATTO RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO	Pag.72
E.	ATTO DI PROPRIETA'	Pag.73
F.	VISURE CATASTALI STORICHE	Pag.76
G.	MAPPA CATASTALE , ELABORATO PLANIMETRICO, PLAN. CATASTALI	Pag.85
H.	ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE	Pag.90
I.	ISPEZIONE IPOTECARIA PER SOGGETTO E RELATIVE NOTE	Pag.96
L.	TITOLI EDILIZI	Pag.104
M.	ATTI REGISTRATI	Pag.111
N.	DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2021	Pag.125



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carlo Pontoriero iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro con il numero di matricola 1848, è stato nominato il giorno sei giugno duemilaventidue dal **Giudice dell'Esecuzione dottoressa Alessia Iavazzo** in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati ed il giorno otto giugno duemilaventidue ha prestato giuramento telematicamente presso il Tribunale di Lamezia Terme.

In seguito al conferimento dell'incarico è stato estratto il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva ed il giorno ventotto settembre duemilaventidue è stato effettuato il sopralluogo con rilievo dello stato di fatto degli immobili oggetto della perizia.

Si fa presente che nell'Atto di Pignoramento si individuano e descrivono gli immobili come quanto segue :

*“Porzione del fabbricato situato nel Comune di Lamezia Terme, in via del Progresso, consistente tale porzione in tre negozi posti al piano terra e nell'appartamento per civile abitazione al piano secondo avente accesso a sinistra salendo le scale.”*

*“Le predette unità immobiliari sopra descritte sono rappresentate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Nicastro (ora Lamezia Terme) a seguito di precensimento alla partita 9333, nel Foglio 39, particella 448, sub. 2 , sub.3, sub. 4 (poi soppressa, e da cui risulta generata e/o variata la particella 448 sub. 18) e sub. 7.*

Ad oggi, i suddetti subalterni, sono stati aggiornati :

n.1 : F. 39, Part. 448, <b>sub 21</b>	intestato a Omissis	ex sub. 7
n.2 : F. 39, Part. 448, <b>sub 20</b>	intestato a Omissis	ex sub. 7
n.3 : F. 39, Part. 448, <b>sub 23</b>	intestato a Omissis	ex sub. 3
n.4 : F. 39, Part. 448, <b>sub 2</b>	intestato a Omissis	inviariato
n.5 : F. 39, Part. 448, <b>sub 18</b>	intestato a <u>Omissis</u>	ex sub.4

In seguito alle verifiche effettuate, il subalterno 18 risulta di proprietà del sig. Omissis. Pertanto, il suddetto immobile, non essendo di proprietà dell'esecutato Omissis, si esclude dalla stima.

Inoltre, vi è una discrasia nella Certificazione Notarile: nella prima tabella si certifica che il sub.18 appartiene alla sig.ra Omissis e nelle pagine successive vi è chiaramente indicato il reale proprietario sig. Omissis.



Si procede all'elaborazione della stima rispondendo punto per punto ai sottoelencati quesiti e disposizioni generali indicati dal G.E.

1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art.567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è idonea, 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 e 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 idonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa o 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 le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo: in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.

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

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

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

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

9. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti entro





il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;

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

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

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

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

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

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

16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché pdf per Adobe Acrobat) - di una planimetria e di



riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre in 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;



## 2. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N.1

### 2.1 – 2.2 – 2.3

Il sottoscritto CTU, analizzando i dati a disposizione, può confermare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa e idonea. (cfr.all. A)

### 2.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via del Progresso n. 387 . Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 39, particella 448, **sub 21** categoria A/3, classe2. Superficie catastale 86 m<sup>2</sup>. Intestato a Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Omissis.

- Coordinate geografiche: 38.953669 16.331470
- Confine Nord: sub17
- Confine Sud: sub 8
- Confine Ovest: sub 20
- Confine Est: particella 983

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un appartamento posto al secondo piano di un edificio pluripiano. Si identifica come un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, classe 2. La sua struttura è in c.a.

L'accesso all'immobile avviene tramite vano scala comune al numero civico 387 e successivamente tramite un disimpegno in condivisione con il subalterno adiacente.

L'esterno dell'edificio multipiano risulta in precarie condizioni conservative.



L'appartamento oggetto di pignoramento è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 ingresso

n. 1 corridoio

n. 2 camere da letto

n.1 cucina

n.1 ripostiglio

n.1 bagno

Per quanto riguarda i materiali e lo stato conservativo interno, l'appartamento si presenta in un buono stato .

La pavimentazione risulta essere in piastrelle di graniglia nella cucina e di marmo in tutte le zone della casa a eccezione del bagno che risulta rivestito interamente in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti, in discreto stato conservativo, sono rifinite con pittura a duco-tone bianco.

L'impianto elettrico e illuminante risulta in discrete condizioni.

L'impianto termico di riscaldamento è formato da caldaia a gas e radiatori posti nelle varie zone della casa.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in alluminio a vetro singolo, in discrete condizioni conservative.

In base alle ispezioni ipotecarie telematiche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, , risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile:

**TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del

04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(procedura estinta ma non ancora cancellata)

## **2.5**

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto alla sig.ra Omissis, tramite Atto di Donazione , Notaio Bilangione Mario, Repertorio 110744/41843 del 18.09.2019.

(cfr. all. E)

## **2.6**

L'immobile, ai fini della vendita, non necessita di divisioni.



## 2.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28.09.2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo:

- Omissis (occupante)
- Omissis
- Omissis

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del sig. Omissis tramite regolare contratto di locazione.

Successivamente, ho richiesto, in data 26.09.22, tramite pec presso il protocollo del Comune di Lamezia Terme, indirizzata agli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato e dell'occupante, allegato alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare dell'occupante è così composto:

**Nucleo Familiare , residente in via del Progresso n. 387 , secondo piano, sub 21:**

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Inoltre, ho richiesto, tramite pec, presso l'Agenzia delle Entrate, eventuali copie di atti registrati, di locazione e/o comodato d'uso sul seguente immobile.

Attualmente risulta il contratto di locazione n. 75, serie 3T del 2020, stipulato tra Omissis e Omissis, Omissis.

(cfr. all. N).

## 2.8

In data 26.09.2022, presso l'Ufficio Demografico del Comune di Lamezia Terme, è stato richiesto tramite posta certificata, l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio. E' stato possibile ricevere solo il certificato di matrimonio, dal quale si evince che, la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis nato il Omissis, hanno contratto matrimonio il Omissis in Omissis (Omissis). Pertanto, successivamente, si è richiesto l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio presso il Comune di Omissis.

(cfr. All. D)





## 2.9 – 2.10

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto in edificio pluripiano ma senza condominio registrato.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 23.09.2022, sul bene, risultano le seguenti formalità:

### Ispezione Ipotecaria per immobile (ex sub.7)

**1. TRASCRIZIONE** del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE** del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (CANCELLAZIONE)

**3. TRASCRIZIONE** del 09/11/2000 - Registro Particolare 17750 Registro Generale 22585

Pubblico ufficiale DR. ROCCO D'ANTONA SEGRETARIO GENERALE Repertorio 6297 del 24/10/2000

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

**4. ISCRIZIONE** del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale

NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988

**5. TRASCRIZIONE** del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**6. TRASCRIZIONE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



7. **TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del  
04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. **TRASCRIZIONE** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Ispezione Ipotecaria per soggetto (Omissis)

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. H-I)

Con riferimento al quesito relativo alla quantificazione del costo da sostenere per la cancellazione delle formalità sopra riportate, si precisa che dovranno sostenersi S.e.O. le seguenti somme:

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione di ogni pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- € 35,00 Con riferimento alla cancellazione dell'ipoteca volontaria



Si specifica che i costi per la cancellazione delle formalità, sono forfettari e non esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità, ammonta ad € **623,00**  
**+ € 500,00 € onorario professionista**

## 2.11

L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato difformità. (cfr. doc. F, H,I ).

## 2.12- 2.13

L'immobile oggetto di pignoramento possiede i seguenti titoli edilizi :

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6885

CILA , manutenzione straordinaria, frazionamento immobile in due unità immobiliari , 15 gennaio 2020

Analizzando le suddette pratiche edilizie e le relative planimetrie, richieste presso l'archivio del Comune di Lamezia Terme, confrontate con lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria ottenuta tramite i rilievi metrici, non si evidenziano discrasie.

Agibilità non presente.

(cfr. All. L)

## 2.14

Analizzando le visure catastali storiche non si rileva la presenza dei vincoli di censo, livello o uso civico.

## 2.15

La metodologia da utilizzare per la stima del bene oggetto di perizia è quella sintetica di comparazione e si basa sull'analisi dei prezzi di mercato ottenuti da diverse fonti. La prima fonte è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI ; la seconda fonte è riferita alle indagini dirette di mercato ottenute presso agenzie immobiliari che operano nell'area Comunale del fabbricato oggetto di stima; la terza fonte è costituita dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nello specifico, per quanto riguarda le indagini dirette, si fa riferimento anche agli Standard Internazionali ed in particolare al *Market Comparision Approach* o metodo di confronto di mercato. Dopo aver ottenuto un valore medio al metro quadro, rispetto ai dati raccolti, si procede con il calcolo del valore di mercato





dell'immobile, ottenuto dal valore totale (valore al metro quadro moltiplicato per la superficie commerciale) decurtato del valore di deprezzamento, nel caso specifico, tale valore è ottenuto applicando i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2021 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: D7 periferica, Destinazione: residenziale, abitazioni di tipo economico (cfr. all. O)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	700	970

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 700,00€/ m<sup>2</sup> e 800 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare.it:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	659	760	862

(cfr. all. O)

\*\*\*

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato tenendo conto dei coefficienti correttivi applicati sul valore medio dei dati acquisiti.

Il valore medio dei dati acquisiti corrisponde a €/m<sup>2</sup> 750,00.

\*\*\*

**Calcolo Superficie Commerciale** redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

Superficie totale,commerciale: m<sup>2</sup> 86,00



**Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**

<b>Caratteristiche ( coeff. Su base 1)</b>		<b>Pesature delle incidenze Caso di stima</b>
Caratteristiche Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,06
	Servizi	0,04
	Verde	0,2
Caratteristiche Intrinseche Pozizionali (0,20)	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,05
	Impianti	0,06
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05
	Obsolescenza	0,05
	Commerciabilità	0,05
<b>TOTALE</b>		<b>0,86</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€}/\text{m}^2 750,00 \times \text{m}^2 86 = \text{€ } 64.500,00 \times 0,86 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 55.470,00$

$\text{€ } 55.470,00 - 10\% \text{ vizi occulti} = \text{€ } 49.923,00$

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in **€ 49.900,00**

Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

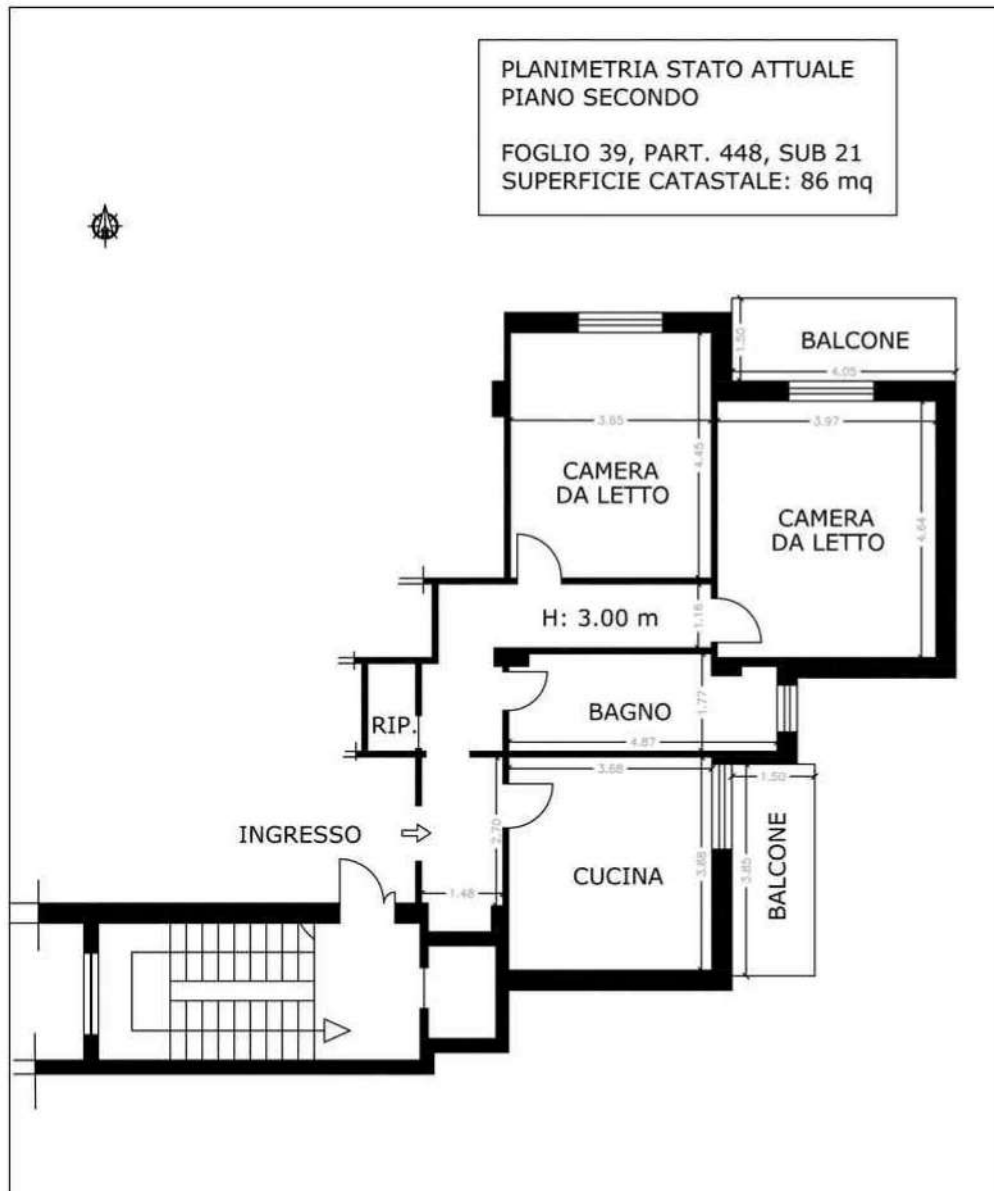
Lamezia Terme 15.10.2022

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



## PLANIMETRIA



2.17

REPERTO FOTOGRAFICO



INGRESSO



CUCINA



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 2



CORRIDOIO



BALCONE



RIPOSTIGLIO



INGRESSO COMUNE



BAGNO





### 3. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	<p><u>TIPOLOGIA IMMOBILE:</u> APPARTAMENTO DI 86 mq SITUATO AL SECONDO PIANO DI UN IMMOBILE PLURIPIANO.</p> <p><u>ACCESSO PRINCIPALE:</u> TRAMITE VANO SCALA COMUNE E SUCCESSIVAMENTE TRAMITE DISIMPEGNO CONDIVISO CON APPARTAMENTO ADIACENTE.</p> <p><u>CARATTERISTICHE:</u> SUDDIVISO IN DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UNA CUCINA, UN INGRESSO, UN CORRIDOIO ED UN RIPOSTIGLIO.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI:</u> LA FACCIATA DELL'INTERO FABBRICATO RISULTA IN CONDIZIONI DI DEGRADO. L'INTERNO DELL'IMMOBILE RISULTA IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE. PAVIMENTAZIONE IN MARMO E RIVESTIMENTO DEL BAGNO IN PIASTRELLE. L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI RISCALDAMENTO RISULTA ESSERE IN BUONE CONDIZIONI.</p>
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	<p>COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), VIA DEL PROGRESSO N. 387</p> <p>Coordinate geografiche: 38.953669 – 16.391470</p>
CONFINI	NORD: SUB 17 - SUD: SUB 8 - OVEST: SUB 20 - EST: PART. 983
DATI CATASTALI	<p>COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), FOGLIO 39, P.LLA N. 448, SUB. 21 CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA 3,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 86 m<sup>2</sup>, ESCLUSE AREE SCOPERTE 84 m<sup>2</sup></p>
PROPRIETA'	PIENA PROPRIETA' DELLA SIG.RA Omissis NATA A Omissis IL Omissis, Omissis
PROVENIENZA DEL BENE	ATTO NOTAIO BILANGIONE MARIO REP 110744/41843 DEL 18.09.2019, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. <b>TRASCRIZIONE</b> del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)</p> <p>2. <b>TRASCRIZIONE</b> del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (CANCELLAZIONE)</p> <p>3. <b>TRASCRIZIONE</b> del 09/11/2000 - Registro Particolare 17750 Registro Generale 22585 Pubblico ufficiale DR. ROCCO D'ANTONA SEGRETARIO GENERALE Repertorio 6297 del 24/10/2000 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO</p> <p>4. <b>ISCRIZIONE</b> del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988</p> <p>5. <b>TRASCRIZIONE</b> del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)</p> <p>6. <b>TRASCRIZIONE</b> del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>7. <b>TRASCRIZIONE</b> del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>8. <b>TRASCRIZIONE</b> del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	NUCLEO FAMILIARE SIG. Omissis (CON CONTRATTO DI LOCAZIONE)
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<p>CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.47/85 N.6885</p> <p>C.I.L.A. MANUTENZIONE STRAORDINARIA – DIVISIONE, N.1 2020</p> <p>L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALL'ULTIMA PRATICA DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI LAMEZIA TERME</p>
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 49.900,00</b>





## 4. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N.2

### 4.1 – 4.2 – 4.3

Il sottoscritto CTU, analizzando i dati a disposizione, può confermare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa e idonea. (cfr.all. A)

### 4.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via del Progresso n. 387 . Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 39, particella 448, **sub 20** categoria A/3, classe2. Superficie catastale 73 m<sup>2</sup>. Intestato a Omissis, nata a Omissis (CZ) il Omissis, Omissis.

- Coordinate geografiche: 38.953669 16.331470
- Confine Nord: sub17
- Confine Sud: vano scala
- Confine Ovest: sub 17
- Confine Est: sub 21

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un appartamento posto al secondo piano di un edificio pluripiano. Si identifica come un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, classe 2. La sua struttura è in c.a.

L'accesso all'immobile avviene tramite vano scala comune al numero civico 387 e successivamente tramite un disimpegno in condivisione con il subalterno adiacente.

L'esterno dell'edificio multipiano risulta in precarie condizioni conservative.





L'appartamento oggetto di pignoramento è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 ingresso-corridoio

n. 2 camere da letto

n.1 cucina

n.1 ripostiglio

n.1 bagno

Per quanto riguarda i materiali e lo stato conservativo interno, l'appartamento si presenta in un buono stato .

La pavimentazione risulta essere in marmo in tutte le zone della casa a eccezione del bagno che risulta rivestito interamente in piastrelle di gres porcellanato.

Le pareti, in discreto stato conservativo, sono rifinite con pittura a ducotone bianco.

L'impianto elettrico e illuminante risulta in discrete condizioni.

L'impianto termico di riscaldamento è formato da caldaia a gas e da radiatori posti nelle varie zone della casa.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in alluminio a vetro singolo, in discrete condizioni conservative.

In base alle ispezioni ipotecarie telematiche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, , risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di stima con le relative cancellazioni:

**TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del

04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(procedura estinta ma non ancora cancellata)

#### 4.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto alla sig.ra Omissis, tramite Atto di Donazione , Notaio Bilangione Mario, Repertorio 110744/41843 del 18.09.2019.

(cfr. all. E)

#### 4.6

L'immobile, ai fini della vendita, non necessita di divisioni.



#### 4.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28.09.2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo:

- Omissis (occupante)
- Omissis
- Omissis

L'immobile risulta occupato dal nucleo familiare del sig. Omissis tramite regolare contratto di locazione.

Successivamente, ho richiesto, in data 26.09.22, tramite pec presso il protocollo del Comune di Lamezia Terme, indirizzata agli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato e dell'occupante, allegato alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare dell'occupante è così composto:

**Nucleo Familiare , residente in via del Progresso n. 387 , secondo piano, sub 20:**

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Inoltre, ho richiesto, tramite pec, presso l'Agenzia delle Entrate, eventuali copie di atti registrati, di locazione e/o comodato d'uso sul seguente immobile.

Attualmente risulta il contratto di locazione n. 74, serie 3T del 14 gennaio 2020, stipulato tra Omissis e Omissis, Omissis.

(cfr. all. N).

#### 4.8

In data 26.09.2022, presso l'Ufficio Demografico del Comune di Lamezia Terme, è stato richiesto tramite posta certificata, l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio. E' stato possibile ricevere solo il certificato di matrimonio, dal quale si evince che, la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis nato il Omissis, hanno contratto matrimonio il Omissis in Omissis (Omissis). Pertanto, successivamente, si è richiesto l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio presso l'Comune di Omissis.

(cfr. All. D)



#### 4.9 – 4.10

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento posto in edificio pluripiano senza condominio registrato.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 23.09.2022, sul bene, risultano le seguenti formalità:

##### Ispezione Ipotecaria per immobile (ex sub.7)

**1. TRASCRIZIONE** del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE** del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (CANCELLAZIONE)

**3. TRASCRIZIONE** del 09/11/2000 - Registro Particolare 17750 Registro Generale 22585

Pubblico ufficiale DR. ROCCO D'ANTONA SEGRETARIO GENERALE Repertorio 6297 del 24/10/2000

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

**4. ISCRIZIONE** del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale

NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988

**5. TRASCRIZIONE** del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**6. TRASCRIZIONE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



7. **TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. **TRASCRIZIONE** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Ispezione Ipotecaria per soggetto (Omissis)

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. H-I)

Con riferimento al quesito relativo alla quantificazione del costo da sostenere per la cancellazione delle formalità sopra riportate, si precisa che dovranno sostenersi S.e.O. le seguenti somme:

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione di ogni pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- € 35,00 Con riferimento alla cancellazione dell'ipoteca volontaria

Si specifica che i costi per la cancellazione delle formalità, sono forfettari e non esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità, mmonta ad **€ 623,00**  
**+ € 500,00 € onorario professionista**



#### 4.11

L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato difformità. (cfr. doc. F, H,I ).

#### 4.12- 4.13

L'immobile oggetto di pignoramento possiede i seguenti titoli edilizi :

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6885

CILA , manutenzione straordinaria, frazionamento immobile in due unità immobiliari , 15 gennaio 2020

Analizzando le suddette pratiche edilizie e le relative planimetrie, richieste presso l'archivio del Comune di Lamezia Terme, confrontate con lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria ottenuta tramite i rilievi metrici, non si evidenziano discrasie.

Agibilità non presente.

(cfr. All. L)

#### 4.14

Analizzando le visure catastali storiche non si rileva la presenza dei vincoli di censo, livello o uso civico.

#### 4.15

La metodologia da utilizzare per la stima del bene oggetto di perizia è quella sintetica di comparazione e si basa sull'analisi dei prezzi di mercato ottenuti da diverse fonti. La prima fonte è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI ; la seconda fonte è riferita alle indagini dirette di mercato ottenute presso agenzie immobiliari che operano nell'area Comunale del fabbricato oggetto di stima; la terza fonte è costituita dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nello specifico, per quanto riguarda le indagini dirette, si fa riferimento anche agli Standard Internazionali ed in particolare al *Market Comparision Approach* o metodo di confronto di mercato. Dopo aver ottenuto un valore medio al metro quadro, rispetto ai dati raccolti, si procede con il calcolo del valore di mercato dell'immobile, ottenuto dal valore totale (valore al metro quadro moltiplicato per la superficie commerciale) decurtato del valore di deprezzamento, nel caso specifico, tale valore è ottenuto applicando i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.



**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2021 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: D7 periferica, Destinazione: residenziale, abitazioni di tipo economico (cfr. all. O)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	700	970

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 700,00€/ m<sup>2</sup> e 800 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare.it:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	659	760	862

(cfr. all. O)

\*\*\*

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato tenendo conto dei coefficienti correttivi applicati sul valore medio dei dati acquisiti.

Il valore medio dei dati acquisiti corrisponde a €/m<sup>2</sup> 750,00.

\*\*\*

**Calcolo Superficie Commerciale** redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

Superficie totale,commerciale: m<sup>2</sup> 73,00





**Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,06
	Servizi	0,04
	Verde	0,2
Caratteristiche Intrinseche Pozizionali (0,20)	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,05
	Impianti	0,06
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05
	Obsolescenza	0,05
	Commerciabilità	0,05
<b>TOTALE</b>		<b>0,86</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€}/\text{m}^2 750,00 \times \text{m}^2 73 = \text{€ } 54.750,00 \times 0,86 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 47.085,00$

$\text{€ } 47.085,00 - 10\% \text{ vizi occulti} = 42.376,5$ , arrotondato a **42.300,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in **€ 42.300,00**

Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

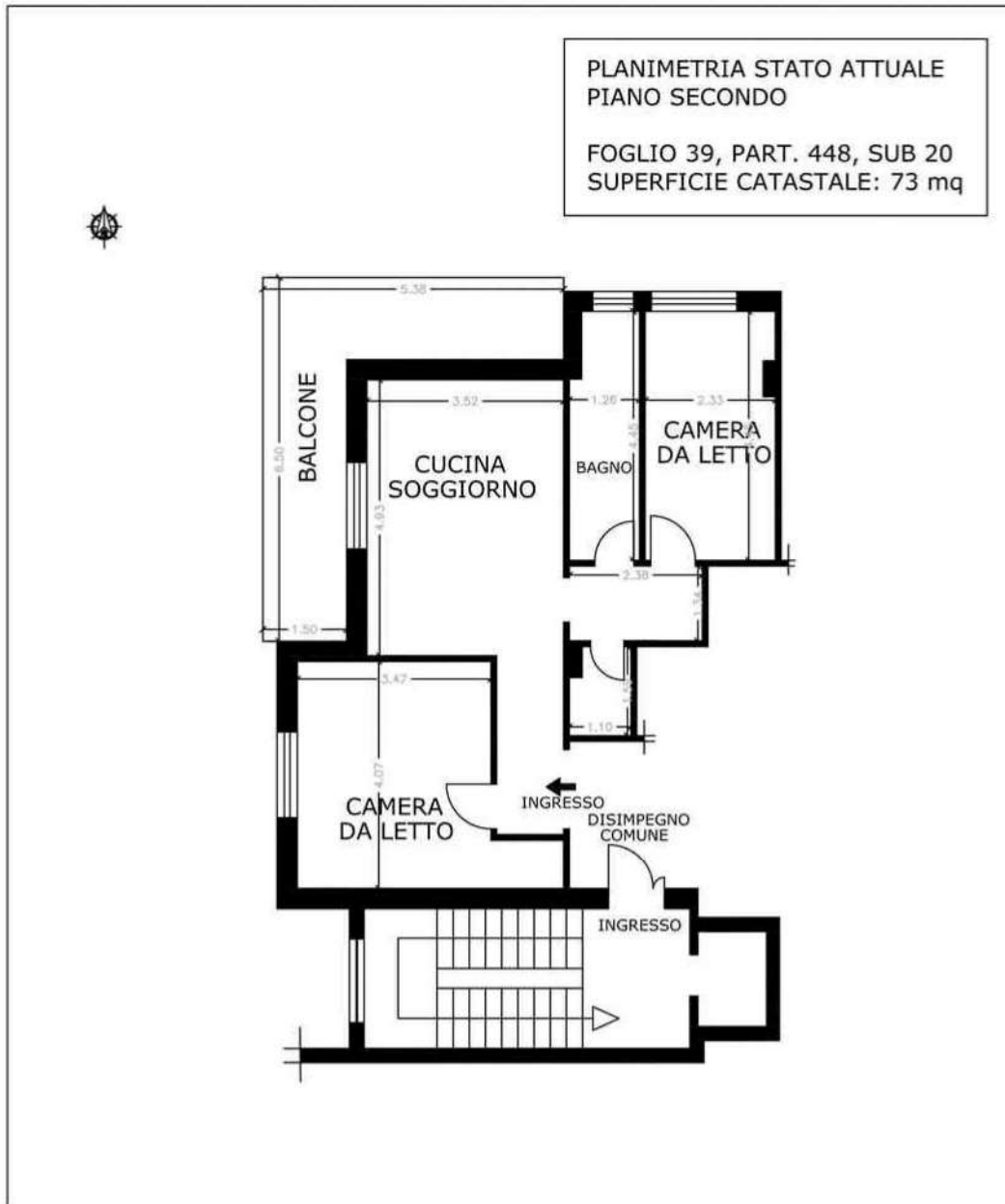
Lamezia Terme 15.10.2022

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



## PLANIMETRIA





4.17

REPERTO FOTOGRAFICO



INGRESSO COMUNE



INGRESSO



BALCONE



CUCINA SOGGIORNO



BAGNO



CAMERA DA LETTO 1



CAMERA DA LETTO 2



## 5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	<p><u>TIPOLOGIA IMMOBILE:</u> APPARTAMENTO DI 73 mq SITUATO AL SECONDO PIANO DI UN IMMOBILE PLURIPIANO.</p> <p><u>ACCESSO PRINCIPALE:</u> TRAMITE VANO SCALA COMUNE E SUCCESSIVAMENTE TRAMITE DISIMPEGNO CONDIVISO CON APPARTAMENTO ADIACENTE.</p> <p><u>CARATTERISTICHE:</u> SUDDIVISO IN DUE CAMERE DA LETTO, UN BAGNO, UNA CUCINA-SOGGIORNO, UN INGRESSO-CORRIDOIO ED UN RIPOSTIGLIO.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI:</u> LA FACCIATA DELL'INTERO FABBRICATO RISULTA IN CONDIZIONI DI DEGRADO. L'INTERNO DELL'IMMOBILE RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI CONSERVATIVE. PAVIMENTAZIONE IN MARMO E RIVESTIMENTO DEL BAGNO IN PIASTRELLE. L'IMPIANTO ELETTRICO, IDRICO E DI RISCALDAMENTO RISULTANO ESSERE IN DISCRETE CONDIZIONI.</p>
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), VIA DEL PROGRESSO N. 387 Coordinate geografiche: 38.953669 – 16.391470
CONFINI	NORD: SUB 17 - SUD: SUB 8 - OVEST: SUB 20 - EST: PART. 983
DATI CATASTALI	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), FOGLIO 39, P.LLA N. 448, SUB. 20 CATEGORIA A/3 ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA 4 VANI, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 73 m <sup>2</sup> , ESCLUSE AREE SCOPERTE 68 m <sup>2</sup>
PROPRIETA'	PIENA PROPRIETA' DELLA SIG.RA Omissis NATA A Omissis IL Omissis, Omissis
PROVENIENZA DEL BENE	ATTO NOTAIO BILANGIONE MARIO REP 110744/41843 DEL 18.09.2019, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p><b>1. TRASCRIZIONE</b> del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p><b>2. TRASCRIZIONE</b> del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p><b>3. TRASCRIZIONE</b> del 09/11/2000 - Registro Particolare 17750 Registro Generale 22585 Pubblico ufficiale DR. ROCCO D'ANTONA SEGRETARIO GENERALE Repertorio 6297 del 24/10/2000 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO</p> <p><b>4. ISCRIZIONE</b> del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988</p> <p><b>5. TRASCRIZIONE</b> del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p><b>6. TRASCRIZIONE</b> del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p><b>7. TRASCRIZIONE</b> del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p><b>8. TRASCRIZIONE</b> del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	NUCLEO FAMILIARE SIG. Omissis (CON CONTRATTO DI LOCAZIONE)
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.47/85 N.6885 C.I.L.A. MANUTENZIONE STRAORDINARIA – DIVISIONE, N.1 2020 L'IMMOBILE RISULTA CONFORME ALL'ULTIMA PRATICA DEPOSITATA PRESSO IL COMUNE DI LAMEZIA TERME
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 42.300,00</b>



## 6. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N.3

### 6.1 – 6.2 – 6.3

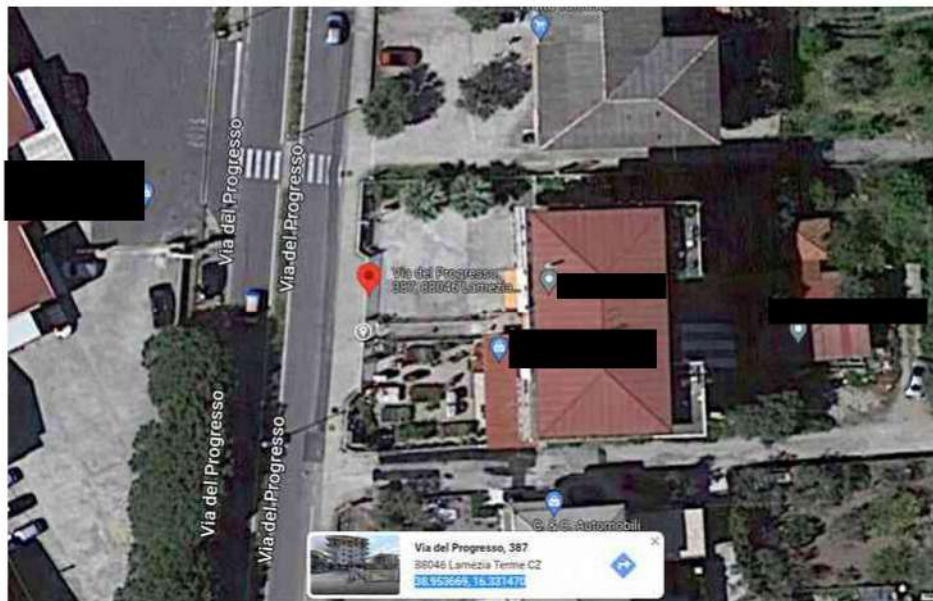
Il sottoscritto CTU, analizzando i dati a disposizione, può confermare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa e idonea. (cfr.all. A)

### 6.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via del Progresso n. 385 . Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 39, particella 448, **sub 23** categoria C/1, classe 4. Superficie catastale 81 m<sup>2</sup>. Intestato a Omissis, nata a Omissis (Omissis) il Omissis, Omissis.

- Coordinate geografiche: 38.953669 16.331470
- Confine Nord: sub 2
- Confine Sud: vano scala e sub 18
- Confine Ovest: sub 17
- Confine Est: p.lla 983

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un locale con destinazione d'uso Commerciale e Artigianale posto al piano terra di un edificio pluripiano. La sua struttura è in c.a.

L'accesso all'immobile avviene direttamente tramite corte, sub 17, civico 385, attraversando un cancello carrabile ed infine tramite porta in vetro .

L'esterno dell'edificio multipiano risulta in precarie condizioni conservative.



Il locale commerciale-artigianale, oggetto di pignoramento è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 zona negozio

n. 1 zona laboratorio

n.1 zona deposito

n.1 servizi e spogliatoio

Attualmente, all'interno dell'immobile vi è un piccolo caseificio e negozio.

Per quanto riguarda i materiali e lo stato conservativo interno, l'immobile è rivestito interamente di piastrelle fino ad un'altezza di circa 2m. I rivestimenti, economici, risultano in discreto stato conservativo.

La pavimentazione risulta essere in gres porcellanato .

Le pareti, in discreto stato conservativo, sono rifinite con pittura a ducotone bianco, al di sopra del rivestimento in piastrelle.

L'impianto elettrico e illuminante risulta in discrete condizioni.

L'impianto termico di riscaldamento non è presente.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in alluminio a vetro singolo, in discrete condizioni conservative.

In base alle ispezioni ipotecarie telematiche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, , risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di stima :

**TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del  
04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(procedura estinta ma non ancora cancellata)

## **6.5**

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto alla sig.ra Omissis, tramite Atto di Donazione , Notaio Bilangione Mario, Repertorio 110744/41843 del 18.09.2019.

(cfr. all. E)

## **6.6**

L'immobile, ai fini della vendita, non necessita di divisioni.



## 6.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28.09.2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo:

- Omissis
- Omissis

L'immobile risulta occupato dall'attività commerciale del caseificio Omissis, tramite regolare contratto di locazione.

Successivamente, ho richiesto, in data 26.09.22, tramite pec presso il protocollo del Comune di Lamezia Terme, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato.

**Nucleo Familiare , residente in** [REDACTED]

Omissis nata il Omissis in Omissis (Omissis)

Inoltre, ho richiesto, tramite pec, presso l'Agenzia delle Entrate, eventuali copie di atti registrati, di locazione e/o comodato d'uso sul seguente immobile.

Attualmente risultano i seguenti contratti;

Contratto di locazione n. 2319 3T del 28 novembre 2019 stipulato tra Omissis e Omissis.

Contratto di Comodato d'uso di beni immobili tra il sig. Omissis ed il sig. Omissis.

(cfr. all. N) .

## 6.8

In data 26.09.2022, presso l'Ufficio Demografico del Comune di Lamezia Terme, è stato richiesto tramite posta certificata, l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio. E' stato possibile ricevere solo il certificato di matrimonio, dal quale si evince che, la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis nato il Omissis, hanno contratto matrimonio il Omissis in Omissis (Omissis). Pertanto, successivamente, si è richiesto l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio presso l'Comune di Omissis.

(cfr. All. D)

## 6.9 – 6.10

L'immobile oggetto di pignoramento è locale commerciale-artigianale posto in edificio pluripiano senza condominio registrato.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 23.09.2022, sul bene, risultano le seguenti formalità:



## Ispezione Ipotecaria per immobile (ex sub.3)

**1. TRASCRIZIONE** del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE** del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (CANCELLAZIONE)

**3. ISCRIZIONE** del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale

NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988

**4. TRASCRIZIONE** del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**5. TRASCRIZIONE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

**6. TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del

04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**7. TRASCRIZIONE** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





### Ispezione Ipotecaria per soggetto (Omissis)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. H-I)

Con riferimento al quesito relativo alla quantificazione del costo da sostenere per la cancellazione delle formalità sopra riportate, si precisa che dovranno sostenersi S.e.O. le seguenti somme:

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione di ogni pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- € 35,00 Con riferimento alla cancellazione dell'ipoteca volontaria

Si specifica che i costi per la cancellazione delle formalità, sono forfettari e non esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità, mmonta ad **€ 623,00**  
**+ € 500,00 € onorario professionista**





## 6.11

L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato difformità. (cfr. doc. F, H,I ).

## 6.12- 6.13

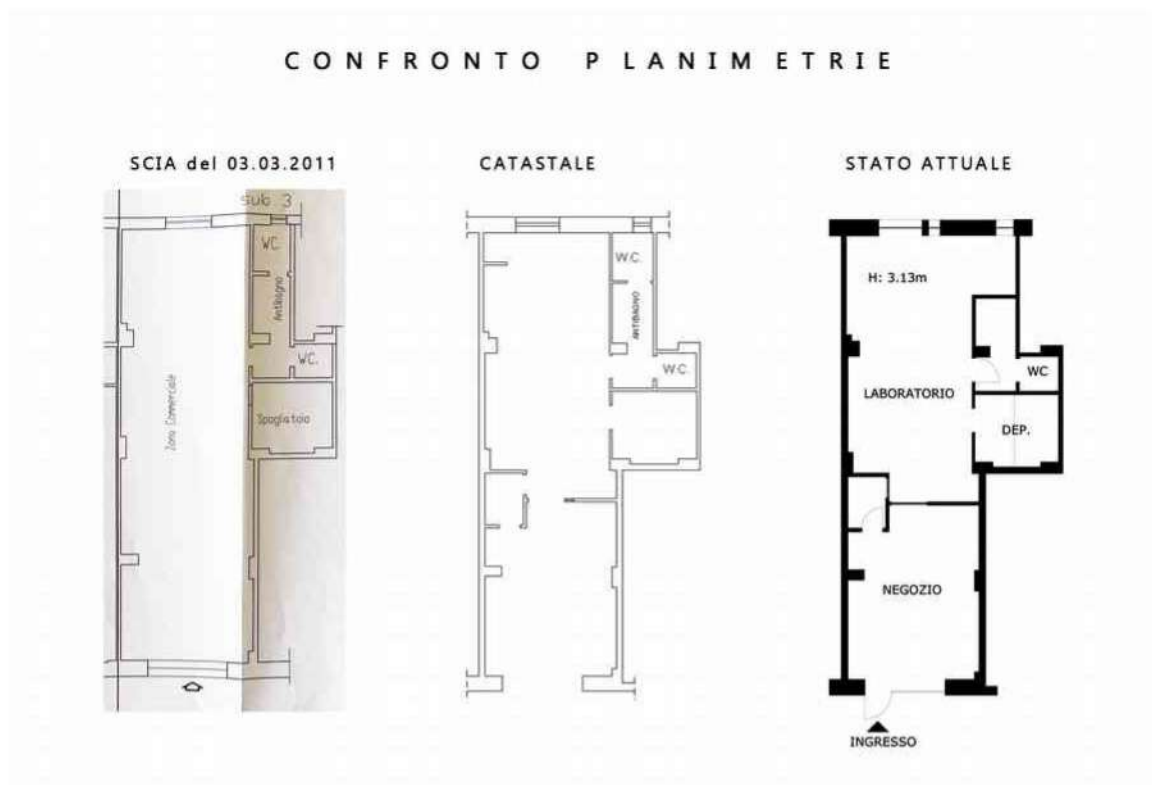
L'immobile oggetto di pignoramento possiede i seguenti titoli edilizi :

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6885

S.C.I.A. Variazione della destinazione d'uso di due unità immobiliari da attività commerciale ad attività sia commerciale che artigianale. Prot. 10649 del 03.03.2011

(cfr. All. L)

Analizzando le suddette pratiche edilizie e le relative planimetrie, richieste presso l'archivio del Comune di Lamezia Terme, confrontate con lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria ottenuta tramite i rilievi metrici, si evidenziano lievi discrasie in merito alla divisione interna.



Per la risoluzione delle suddette discrasie si necessita di SCIA in Sanatoria.

Di seguito i relativi costi:

€ 516,00 Tassa di Sanatoria

€ 51,65 diritti di segreteria

€ 50,00 istruttoria SUAP

€ 50,00 docfa variazione catastale

€ 2000,00 onorario del tecnico

**totale : € 2.667,75**

Agibilità non presente.

#### 6.14

Analizzando le visure catastali storiche non si rileva la presenza dei vincoli di censo, livello o uso civico.

#### 6.15

La metodologia da utilizzare per la stima del bene oggetto di perizia è quella sintetica di comparazione e si basa sull'analisi dei prezzi di mercato ottenuti da diverse fonti. La prima fonte è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI ; la seconda fonte è riferita alle indagini dirette di mercato ottenute presso agenzie immobiliari che operano nell'area Comunale del fabbricato oggetto di stima; la terza fonte è costituita dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nello specifico, per quanto riguarda le indagini dirette, si fa riferimento anche agli Standard Internazionali ed in particolare al *Market Comparison Approach* o metodo di confronto di mercato. Dopo aver ottenuto un valore medio al metro quadro, rispetto ai dati raccolti, si procede con il calcolo del valore di mercato dell'immobile, ottenuto dal valore totale (valore al metro quadro moltiplicato per la superficie commerciale) decurtato del valore di deprezzamento, nel caso specifico, tale valore è ottenuto applicando i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.



**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2021 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: D7 periferica, Destinazione: commerciale (cfr. all. O)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Commerciale	Normale	970	1300

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 800,00€/ m<sup>2</sup> e 1100 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare.it:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Negozi	Normale	792	964	1136

(cfr. all. O)

\*\*\*

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato tenendo conto dei coefficienti correttivi applicati sul valore medio dei dati acquisiti.

Il valore medio dei dati acquisiti corrisponde a €/m<sup>2</sup> 950,00.

\*\*\*

**Calcolo Superficie Commerciale** redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

Superficie totale,commerciale: m<sup>2</sup> 81,00



**Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,2
	Servizi	0,04
	Verde	0,04
Caratteristiche Intrinseche Pozizionali (0,20)	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,06
	Impianti	0,08
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05
	Obsolescenza	0,05
	Commerciabilità	0,05
<b>TOTALE</b>		<b>0,87</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 950,00} \times \text{m}^2 \text{ 81} = \text{€ 76.950,00} \times 0,87 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ 66.946,50}$

$\text{€ 66.946,50} - 10\% \text{ vizi occulti} = \text{€ 60.251,85} - \text{€ 2.667,75} \text{ (costi di sanatoria)} = \text{€ 57.584,10}$ , arrotondato a **€ 57.500,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in **€ 57.500,00**

Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

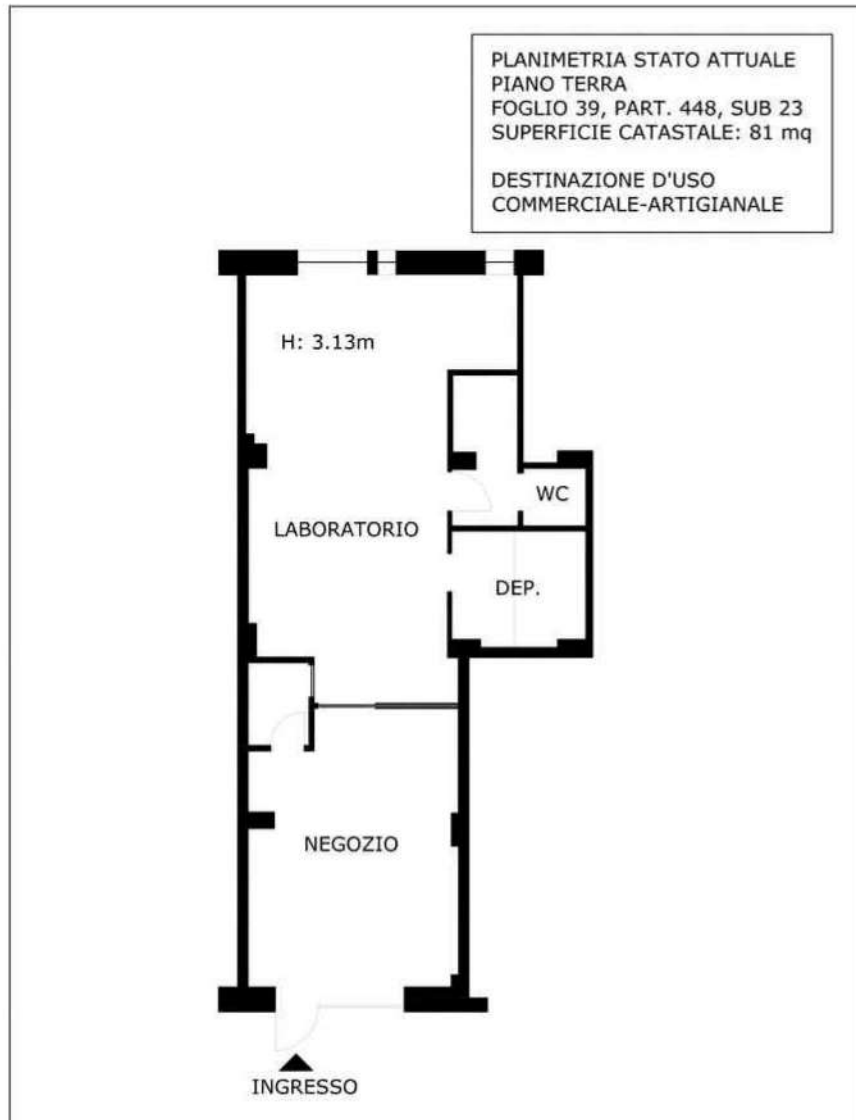
Lamezia Terme 15.10.2022

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



## PLANIMETRIA



6.17

REPERTO FOTOGRAFICO







## 7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	<p><u>TIPOLOGIA IMMOBILE</u>: LOCALE COMMERCIALE e ARTIGIANALE DI mq 81, SITUATO AL PIAN TERRENO DI UN EDIFICIO PLURIPIANO.</p> <p><u>ACCESSO PRINCIPALE</u>: AVVIENE TRAMITE CANCELLO CARRABILE E CORTE</p> <p><u>CARATTERISTICHE</u>: SUDDIVISO IN DUE ZONE, IL NEGOZIO ED IL LABORATORIO CON DEPOSITO E SERVIZIO.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI</u>: LA FACCIATA DELL'INTERO FABBRICATO RISULTA IN CONDIZIONI DI DEGRADO. L'INTERNO DELL'IMMOBILE RISULTA IN DISCRETE CONDIZIONI CONSERVATIVE. RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE H 2 m IMPIANTO ELETTRICO e IDRICO IN DISCRETE CONDIZIONI.</p>
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), VIA DEL PROGRESSO N. 387 Coordinate geografiche: 38.953669 – 16.391470
CONFINI	NORD: sub 2 - SUD: sub 18 - OVEST: sub 17 - EST: part. 983
DATI CATASTALI	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), FOGLIO 39, P.LLA N. 448, SUB. 23 CATEGORIA C/1 -NEGOZI E BOTTEGHE CLASSE 4, SUPERFICIE CATASTALE 81 m <sup>2</sup>
PROPRIETA'	PIENA PROPRIETA' DELLA SIG.RA Omissis NATA A Omissis IL Omissis, Omissis
PROVENIENZA DEL BENE	ATTO NOTAIO BILANGIONE MARIO REP 110744/41843 DEL 18.09.2019, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. <b>TRASCRIZIONE</b> del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>2. <b>TRASCRIZIONE</b> del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>3. <b>ISCRIZIONE</b> del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988</p> <p>4. <b>TRASCRIZIONE</b> del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>5. <b>TRASCRIZIONE</b> del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>6. <b>TRASCRIZIONE</b> del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>7. <b>TRASCRIZIONE</b> del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	ATTIVITA' COMMERCIALE Omissis (CON CONTRATTO DI LOCAZIONE)
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.47/85 N.6885 S.C.I.A. Prot. 10649 del 03.03.2011 LIEVI DISCRASIE IN MERITO ALLA DIVISIONE INTERNA. NECESSITA S.C.I.A. IN SANATORIA
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 57.500,00</b>







## 8. RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N.4

### 8.1 – 8.2 – 8.3

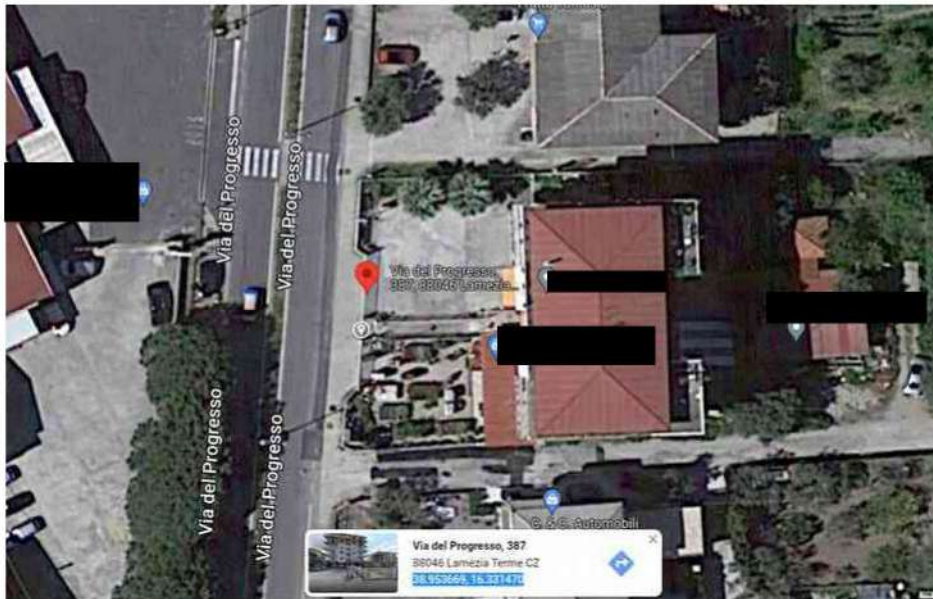
Il sottoscritto CTU, analizzando i dati a disposizione, può confermare che i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è completa e idonea. (cfr.all. A)

### 8.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via del Progresso n. 385 . Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 39, particella 448, **sub 2** categoria C/1, classe 4. Superficie catastale 66 m<sup>2</sup>. Intestato a Omissis, nata a [REDACTED] il [REDACTED], Omissis.

- Coordinate geografiche: 38.953669 16.331470
- Confine Nord: sub 17
- Confine Sud: sub 3
- Confine Ovest: sub 17
- Confine Est: sub. 16

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un locale con destinazione d'uso Commerciale e Artigianale posto al piano terra di un edificio pluripiano. La sua struttura è in c.a.

L'accesso all'immobile avviene direttamente tramite corte, sub 17, civico 385, attraversando un cancello carrabile e, successivamente, tramite porta in vetro .

L'esterno dell'edificio multipiano risulta in precarie condizioni conservative.



Il locale commerciale-artigianale, oggetto di pignoramento è suddiviso nei seguenti ambienti:

n.1 zona negozio

n. 1 retrobottega

n.1 bagno

n.1 disimpegno e ripostiglio

Attualmente, all'interno dell'immobile vi è una macelleria.

L'immobile è in buone condizioni, risulta ristrutturato di recente.

Per quanto riguarda i materiali e lo stato conservativo interno, l'immobile è rivestito interamente di piastrelle fino ad un'altezza di circa 2m. I rivestimenti, risultano in buono stato conservativo.

La pavimentazione risulta essere in piastrelle quadrate di gres porcellanato .

Le pareti, in buono stato conservativo, sono rifinite con pittura a ducotone, al di sopra del rivestimento in piastrelle.

E' presente un controsoffitto in cartongesso in buone condizioni conservative.

L'impianto elettrico e illuminante risulta in buone condizioni conservative.

L'impianto termico di riscaldamento non è presente.

Per quanto riguarda gli infissi, sono in alluminio a vetro singolo, in discrete condizioni conservative.

In base alle ispezioni ipotecarie telematiche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di stima :

**TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del

04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(procedura estinta ma non ancora cancellata)

## 8.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto alla sig.ra Omissis, tramite Atto di Donazione , Notaio Bilangione Mario, Repertorio 110744/41843 del 18.09.2019.

(cfr. all. E)



## 8.6

L'immobile, ai fini della vendita, non necessita di divisioni.

## 8.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 28.09.2022 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo:

- Omissis
- Omissis

L'immobile risulta occupato dall'attività commerciale "Omissis" del signor Omissis, tramite regolare contratto di locazione.

Successivamente, ho richiesto, in data 26.09.22, tramite pec presso il protocollo del Comune di Lamezia Terme, indirizzata agli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato.

**Nucleo Familiare , residente in** [REDACTED]

Omissis nata il [REDACTED] in [REDACTED]

Inoltre, ho richiesto, tramite pec, presso l'Agenzia delle Entrate, eventuali copie di atti registrati, di locazione e/o comodato d'uso sul seguente immobile.

Attualmente risultano i seguenti contratti;

Contratto di locazione n. 1809 3T del 26 settembre 2019 stipulato tra Omissis e Omissis.

Contratto di Comodato d'uso di beni immobili tra il sig. Omissis ed il sig. Omissis.

(cfr. all. N).

## 8.8

In data 26.09.2022, presso l'Ufficio Demografico del Comune di Lamezia Terme, è stato richiesto tramite posta certificata, l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio. E' stato possibile ricevere solo il certificato di matrimonio, dal quale si evince che, la sig.ra Omissis ed il sig. Omissis nato il Omissis, hanno contratto matrimonio il Omissis in Omissis (Omissis). Pertanto, successivamente, si è richiesto l'estratto riassunto dell'atto di matrimonio presso l'Comune di Omissis.

(cfr. All. D)





## 8.9 – 8.10

L'immobile oggetto di pignoramento è un locale commerciale-artigianale posto in edificio pluripiano senza condominio registrato.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 23.09.2022, sul bene, risultano le seguenti formalità:

### Ispezione Ipotecaria per immobile

**1. TRASCRIZIONE** del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**2. TRASCRIZIONE** del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991

ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (CANCELLAZIONE)

**3. ISCRIZIONE** del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale

NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO**

Formalità di riferimento: **Iscrizione n. 1682 del 1988**

**4. TRASCRIZIONE** del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (CANCELLAZIONE)

**5. TRASCRIZIONE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

**6. TRASCRIZIONE** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del

04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



7. **TRASCRIZIONE** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### Ispezione Ipotecaria per soggetto (Omissis)

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

2. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. H-I)

Con riferimento al quesito relativo alla quantificazione del costo da sostenere per la cancellazione delle formalità sopra riportate, si precisa che dovranno sostenersi S.e.O. le seguenti somme:

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione di ogni pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- € 35,00 Con riferimento alla cancellazione dell'ipoteca volontaria

Si specifica che i costi per la cancellazione delle formalità, sono forfettari e non esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione dei competenti uffici.

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità, ammonta ad **€ 623,00**  
**+ € 500,00 € onorario professionista**



## 8.11

L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse, non ha evidenziato difformità. (cfr. doc. F, H,I ).

## 8.12- 8.13

L'immobile oggetto di pignoramento possiede i seguenti titoli edilizi :

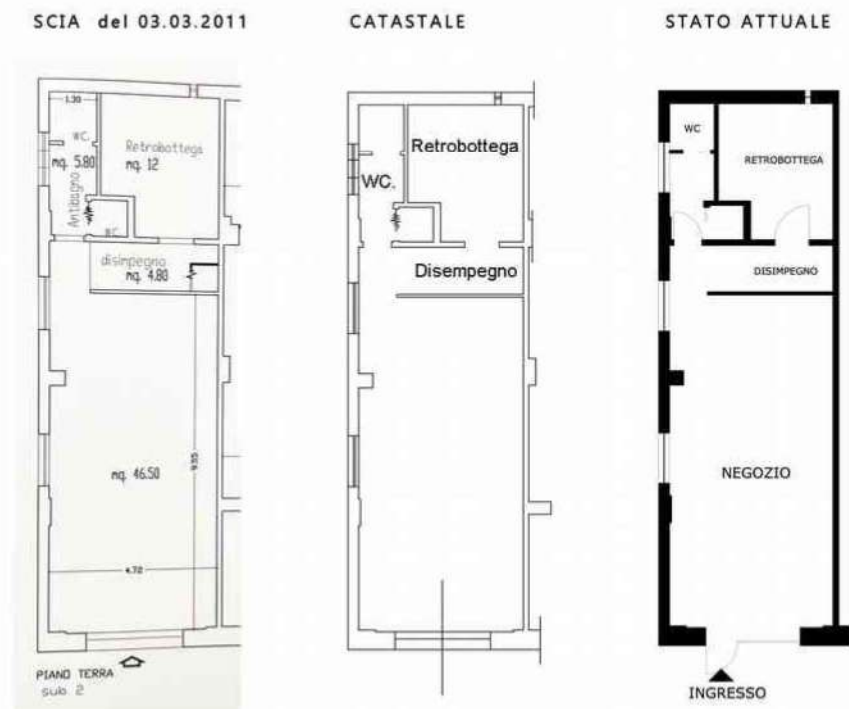
Concessione Edilizia in Sanatoria n. 6885

S.C.I.A. Variazione della destinazione d'uso di due unità immobiliari da attività commerciale ad attività sia commerciale che artigianale. Prot. 10649 del 03.03.2011

(cfr. All. L)

Analizzando le suddette pratiche edilizie e le relative planimetrie, richieste presso l'archivio del Comune di Lamezia Terme, confrontate con lo stato attuale dell'immobile e la relativa planimetria ottenuta tramite i rilievi metrici, non si evidenziano difformità.

### CONFRONTO PLANIMETRIE



Agibilità non presente.

## 8.14

Analizzando le visure catastali storiche non si rileva la presenza dei vincoli di censo, livello o uso civico.

## 8.15

La metodologia da utilizzare per la stima del bene oggetto di perizia è quella sintetica di comparazione e si basa sull'analisi dei prezzi di mercato ottenuti da diverse fonti. La prima fonte è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI ; la seconda fonte è riferita alle indagini dirette di mercato ottenute presso agenzie immobiliari che operano nell'area Comunale del fabbricato oggetto di stima; la terza fonte è costituita dalle quotazioni del Borsino Immobiliare.

Nello specifico, per quanto riguarda le indagini dirette, si fa riferimento anche agli Standard Internazionali ed in particolare al *Market Comparison Approach* o metodo di confronto di mercato. Dopo aver ottenuto un valore medio al metro quadro, rispetto ai dati raccolti, si procede con il calcolo del valore di mercato dell'immobile, ottenuto dal valore totale (valore al metro quadro moltiplicato per la superficie commerciale) decurtato del valore di deprezzamento, nel caso specifico, tale valore è ottenuto applicando i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2021 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: D7 periferica, Destinazione: commerciale (cfr. all. O)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Commerciale	Normale	970	1300

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 800,00€/ m<sup>2</sup> e 1100 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare.it:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Negozi	Normale	792	964	1136

(cfr. all. O)

\*\*\*

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato tenendo conto dei coefficienti correttivi applicati sul valore medio dei dati acquisiti.

Il valore medio dei dati acquisiti corrisponde a €/m<sup>2</sup> 950,00.

\*\*\*



**Calcolo Superficie Commerciale** redatto secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate:

Superficie totale, commerciale: m<sup>2</sup> 66,00

**Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze  Caso di stima
Caratteristiche Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,2
	Servizi	0,04
	Verde	0,04
Caratteristiche Intrinseche Pozizionali (0,20)	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,1
	Impianti	0,08
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,05
	Obsolescenza	0,05
	Commerciabilità	0,05
<b>TOTALE</b>		<b>0,91</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€}/\text{m}^2 \text{ 950,00} \times \text{m}^2 \text{ 66} = \text{€ } 62.700,00 \times 0,91 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 57.057,00$

$\text{€ } 57.057,00 - 10\% \text{ vizi occulti} = \text{€ } 51.351,3$ , arrotondato a **€ 51.300,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in **€ 51.300,00**

Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

Lamezia Terme 15.10.2022

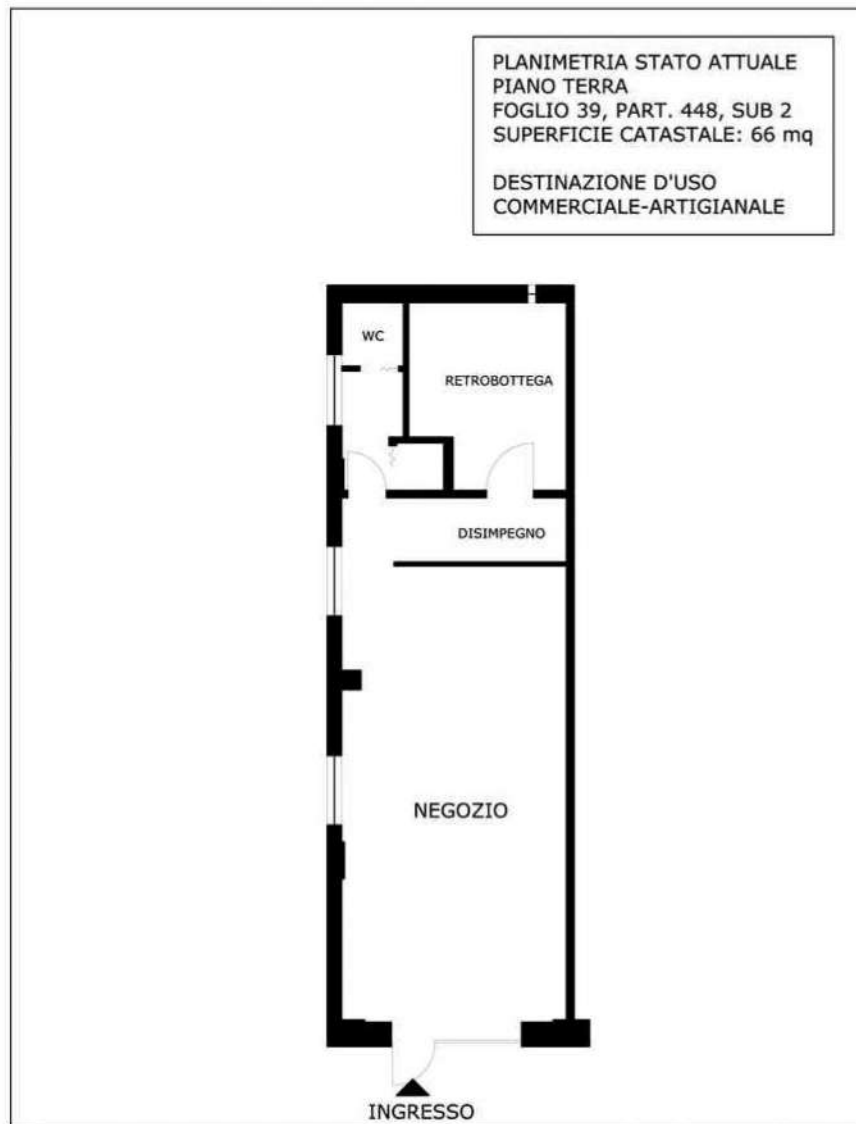
Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero





## PLANIMETRIA



REPERTO FOTOGRAFICO









## 9. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	<p><u>TIPOLOGIA IMMOBILE</u>: LOCALE COMMERCIALE e ARTIGIANALE DI mq 66, SITUATO AL PIAN TERRENO DI UN EDIFICIO PLURIPIANO.</p> <p><u>ACCESSO PRINCIPALE</u>: AVVIENE TRAMITE CANCELLO CARRABILE E CORTE</p> <p><u>CARATTERISTICHE</u>: SUDDIVISO IN DUE ZONE, IL NEGOZIO ED IL RETROBOTTEGA CON DISIMPEGNO E BAGNO.</p> <p><u>STATO DI CONSERVAZIONE E MATERIALI</u>: LA FACCIATA DELL'INTERO FABBRICATO RISULTA IN CONDIZIONI DI DEGRADO. L'INTERNO DELL'IMMOBILE RISULTA IN BUONE CONDIZIONI CONSERVATIVE. RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE H 2 m IMPIANTO ELETTRICO e IDRICO IN BUONE CONDIZIONI.</p>
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), VIA DEL PROGRESSO N. 387 Coordinate geografiche: 38.953669 – 16.391470
CONFINI	NORD: sub 17 - SUD: sub 23 - OVEST: sub 17 – EST: sub. 16
DATI CATASTALI	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ), FOGLIO 39, P.LLA N. 448, SUB. 2, CATEGORIA C/1 -NEGOZI E BOTTEGHE CLASSE 4, SUPERFICIE CATASTALE 66 m <sup>2</sup>
PROPRIETA'	PIENA PROPRIETA' DELLA SIG.RA Omissis NATA A Omissis IL Omissis, Omissis
PROVENIENZA DEL BENE	ATTO NOTAIO BILANGIONE MARIO REP 110744/41843 DEL 18.09.2019, ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. <b>TRASCRIZIONE</b> del 25/01/1991 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 2905 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 0 del 28/12/1990 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1160 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>2. <b>TRASCRIZIONE</b> del 02/07/1991 - Registro Particolare 11114 Registro Generale 13344 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1279 del 03/04/1991 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1255 del 11/05/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI) Annotazione n. 3250 del 06/11/2007 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>3. <b>ISCRIZIONE</b> del 16/09/2008 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 15225 Pubblico ufficiale NOTAIO FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 88615/1988 del 28/10/1988 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1682 del 1988</p> <p>4. <b>TRASCRIZIONE</b> del 11/02/2011 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 2135 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1/1991 del 28/12/1990 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1161 del 02/09/2019 (<b>CANCELLAZIONE</b>)</p> <p>5. <b>TRASCRIZIONE</b> del 15/10/2019 - Registro Particolare 11087 Registro Generale 13812 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110744/41843 del 18/09/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>6. <b>TRASCRIZIONE</b> del 20/05/2020 - Registro Particolare 3512 Registro Generale 4589 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 451 del 04/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p> <p>7. <b>TRASCRIZIONE</b> del 09/03/2022 - Registro Particolare 2535 Registro Generale 3137 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 175 del 23/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	ATTIVITA' COMMERCIALE "Omissis" di Omissis (CON CONTRATTO DI LOCAZIONE)
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA L.47/85 N.6885 S.C.I.A. Prot. 10649 del 03.03.2011
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 51.300,00</b>