



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

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 46/2022**

**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. 4</b>
<b>2.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N. 1</b>	
2.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 7
2.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 7
2.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 7
2.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 7
2.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 8
2.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 8
2.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 8
2.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 9
2.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 9
2.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 9
2.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 11
2.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 12
2.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 12
2.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 12
2.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 12
2.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 15
2.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 16
<b>3.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 1.....</b>	<b>pag. 17</b>
<b>4.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N. 2</b>	
4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 18
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 18
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 18
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 18
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 19
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 19
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 19
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 20
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 20
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 20
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 22
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 23
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 23
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 23
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 23
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 26
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 27
<b>5.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 2.....</b>	<b>pag. 28</b>



<b>6.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N. 3</b>	
4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 29
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 29
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 29
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 29
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 30
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 30
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 30
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 31
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 31
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 31
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 33
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 34
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 34
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 34
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 34
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 37
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 38
<b>7.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 3</b> .....	pag. 39
<b>8.</b>	<b>RISPOSTE AI QUESITI – IMMOBILE N. 4</b>	
4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 40
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 40
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 40
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 40
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 41
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 41
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 42
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 42
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 42
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 42
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 45
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 45
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 45
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 46
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 46
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 49
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 51
<b>9.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 4</b> .....	pag. 54



## 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 03.02.2023 dal **Giudice dell'Esecuzione dottoressa Alessia Iavazzo** in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati ed il 07.02.2023 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 e solo giorno 10.06.2023 (causa indisponibilità dei proprietari) è stato possibile effettuare il sopralluogo con i rilievi metrici e fotografici dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia.

Elenco Immobili da stimare e schema:

**n. 1** : situato al piano terra di un edificio di vecchia costruzione, ante '67, identificato catastalmente al Foglio 13, part. 647 sub 3 del Comune di Motta Santa Lucia;

**n. 2** : situato al primo piano di un edificio di vecchia costruzione, ante '67, identificato catastalmente al Foglio 13, part. 647 sub 2 del Comune di Motta Santa Lucia;

**n. 3** : situato al piano seminterrato di un edificio di vecchia costruzione, ante '67, identificato catastalmente al Foglio 13, part. 647 sub 4 del Comune di Motta Santa Lucia;

**n. 4** : costituito da due livelli e corte, identificato catastalmente al Foglio 13, part. 612, sub 3 del Comune di Motta Santa Lucia. (l'immobile possiede una domanda di condono aperta)

**n. 5** : terreno identificato catastalmente al Foglio 13, part. 738 del Comune di Motta Santa Lucia. Si specifica che, effettuando le visure ipotecarie e catastali, si evince che tale terreno è stato soppresso ed, oltretutto, alla data della soppressione, gli intestati non coincidono con gli esegutati (anche specificato nel certificato notarile presente nel fascicolo telematico della suddetta procedura, redatto dal Notaio Maurizio Lunetta). Ciò premesso, si esclude dalla stima l'immobile n.3.(cfr.all. N)

*Gli Immobili n.1, n. 2 e n. 3, fanno parte dello stesso edificio (schema grafico in colore giallo)*

*L'immobile n. 4 è un edificio intero (schema grafico in colore arancio)*



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 centro storico del Comune di Motta Santa Lucia (CZ) in via Convento n.11. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 p.lla 647 sub. 2, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, consistenza n.3 vani, superficie catastale 60 mq. Si evidenzia una discrasia nelle visure catastali: le planimetrie catastali e le relative superfici sono state erroneamente invertite tra la sub 2 e la sub 3. (cfr.all. F/G)

Intestato a :

██████████ ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████  
██████████ ██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████  
██████████ ██████████ (██████████) nata a ██████████ il ██████████

- Coordinate geografiche: [39.090176](#), [16.288565](#)
- Confine Nord: via Convento e particella 888
- Confine Sud: particella 612
- Confine Ovest: via Convento
- Confine Est: particella 612

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un'abitazione di tipo popolare, situata al piano terra di un edificio di costruzione ante '67. Vi si accede tramite un portoncino situato su via Convento al civico n. 9. Esiste anche un' entrata secondaria attraverso un piccolo vano scala.

Per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, è così composto: ingresso-soggiorno con ripostiglio-sottoscala, cucina, camera da letto, bagno e piccolo terrazzo.

L'altezza utile interna varia da 2.40 a 2.50 m. La struttura dell'immobile è di tipo in muratura portante.

L'immobile risulta ristrutturato. La pavimentazione è in gres-porcellanato di colore grigio chiaro e le pareti intonacate al civile con rifinitura di colore bianco. Il bagno, di recente ristrutturazione, presenta rivestimenti in gres-porcellanato, wc e doccia sono a norma per disabili. La tipologia di infissi é mista, alcuni sono in legno altri in alluminio. L'impianto elettrico e idrico risultano in buone condizioni. Per quanto riguarda il riscaldamento, è presente una stufa a pellet nel soggiorno dell'abitazione.

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

## 2.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

(cfr. all. E)

## 2.6

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

## 2.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.06.2023, iniziato alle ore 10:00 e terminato alle ore 13:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. [REDACTED]
- il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del CTU per il rilievo metrico)



Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di Motta Santa Lucia, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia degli esecutati, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare degli esecutati è così composto:

**Nucleo Familiare n. 1 :** [redacted] nata il [redacted] a [redacted]

**Nucleo Familiare n. 2 :** [redacted] nato il [redacted] a [redacted], con abitazione in [redacted]

**Nucleo Familiare n. 3 :** [redacted] nato il [redacted] a [redacted], [redacted] nata il [redacted], con abitazione in [redacted]

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 28.04.23 prot. n. 46422, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome degli esecutati, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

## 2.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Motta Santa Lucia, risulta che:

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] nata [redacted], il [redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.

[redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di separazione dei beni.

(cfr. all. D)

## 2.9 – 2.10

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 25.08.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

### **Ispezione ipotecaria per immobile:**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTTO DAART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALLIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
5. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2016 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 4961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 663 del 04/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3194 Pubblico ufficiale SCORNAJENGIH- RICCARDO Repertorio 108529/43886 del 25/02/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043

Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E . Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)



2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)..SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478. Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2022 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4035 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 99481/88888 del 15/03/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in FALERNA(CZ)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

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 del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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 comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 1.000,00**

## 2.11

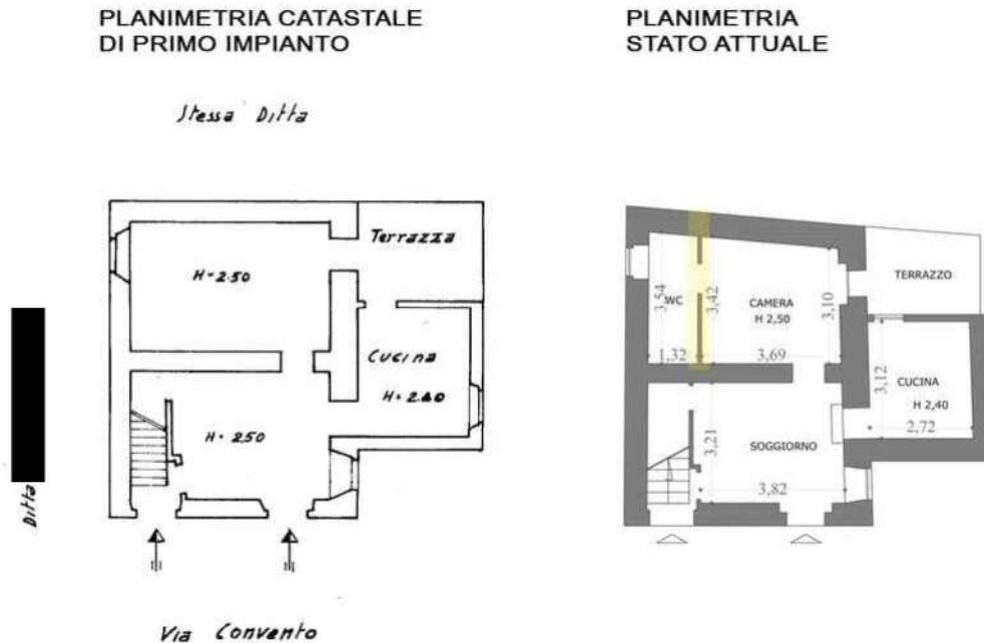
L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse non ha evidenziato discrasie.



## 2.12- 2.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia, non risultano titoli edilizi dell'immobile in oggetto.

Pertanto, in quanto l'immobile è parte di un edificio di vecchia costruzione ante '67, si fa riferimento alla prima planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1969.



Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione catastale di primo impianto, risulta una piccola discrasia di divisione interna, ovvero, è stata aggiunta una parete di divisione per l'inserimento di un bagno. Tale discrasia, essendo di carattere non strutturale potrà essere sanata attraverso la pratica edilizia CILA e successivo aggiornamento della planimetria Catastale (cfr. All. M)

Per quanto riguarda i costi per la regolarizzazione e aggiornamento della planimetria tramite pratica edilizia CILA e aggiornamento Catastale, si stima un costo di circa euro 1.000,00 relativo all'onorario professionale del tecnico incaricato.

## 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 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 2022**  
 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Motta Santa Lucia, Fascia/Zona: Centrale, Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Abitazione di tipo economico	Normale	450	550

**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 400,00 €/ m<sup>2</sup> e 450,00 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2022 semestre 2:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Civile Abitazione A/4 popolare	Normale	401	423	445

\*\*\*

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 di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 445,00.

\*\*\*

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

Superficie Commerciale: 60 mq



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

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	
	Accessibilità	0,1
	Servizi	0,1
	Verde	0,1
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	
	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)		
	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,1
	Impianti	0,05
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		
	Vetustà	0,1
	Obsolescenza	0,02
	Commerciabilità	0,03
TOTALE		<b>0,90</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€}/\text{m}^2 445,00 \times \text{m}^2 60 = \text{€ } 26.700,00 \times 0,90 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 24.030,00$

arrotondato a **€ 24.000,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € 24.000,00

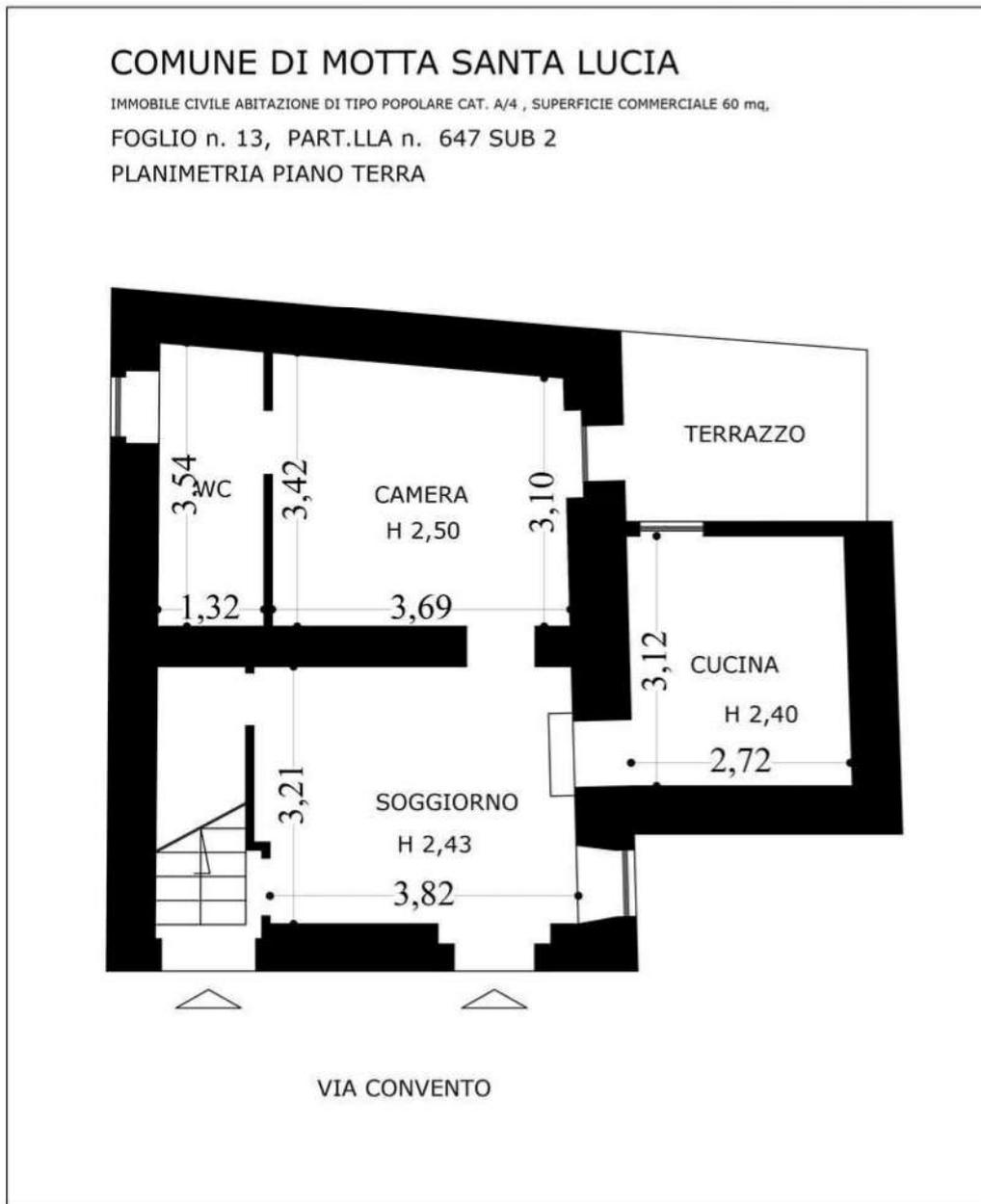
Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o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

Lamezia Terme 06.10.2023

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero







### 3. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile con destinazione d'uso CIVILE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE categoria catastale A/4. Situato al <u>piano terra</u> di un edificio a due piani, di vecchia costruzione, ante '67, ubicato nel centro storico del Comune di Motta Santa Lucia. Costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno , una camera da letto, un piccolo terrazzo ed un sottoscala. Doppio ingresso su via Convento.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA, VIA CONVENTO N.11
CONFINI	Nord: via Convento , Sud: part.lla 612 , Ovest: via Convento Est: part.lla 612
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 13 p.lla 647, sub. 2 , cat A4, 60 mq.
PROPRIETA'	(CF [REDACTED]), [REDACTED] (CF [REDACTED])
PROVENIENZA DEL BENE	In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DAART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>2. ISCRIZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>3. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	[REDACTED] nata a [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	Immobile di vecchia costruzione, ante '69 , si fa riferimento alla planimetria catastale di primo impianto del 1969.  Lieve irregolarità di carattere di divisione interna , regolarizzabile con una CILA.
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 24.000,00</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 nel Comune di Motta Santa Lucia (CZ) in via Convento n.11. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 p.lla 647 sub. 3, cat. A/4 abitazione di tipo popolare, primo piano, consistenza n.4 vani, superficie catastale 77mq.

Si evidenzia una discrasia nelle visure catastali: le planimetrie catastali e le relative superfici sono state erroneamente invertite tra la sub 2 e la sub 3. (cfr.all. F/G)

Intestato a :

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ ██████████

██████████ (██████████) nata a ██████████

- Coordinate geografiche: [39.090176](#), [16.288565](#)
- Confine Nord: via Convento e particella 888
- Confine Sud: particella 612
- Confine Ovest: via Convento
- Confine Est: particella 612

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è un'abitazione di tipo popolare, situata **al primo piano** di un edificio di costruzione ante '67. Vi si accede tramite un portoncino situato su via Convento al civico n. 9 .

Per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, è così composto: ingresso al pian terreno con vano scala, corridoio, soggiorno, cucina, camera da letto, bagno , ripostiglio e piccolissimo balcone .

L'altezza utile interna varia da 2.50 a 3 m. La struttura dell'immobile è di tipo in muratura portante.

L'immobile risulta **non ristrutturato**. La scala è composta da pedate in marmo, la pavimentazione della casa è in piastrelle di diverso colore e tipologia in base alle camere. Le pareti, in intonaco al civile presentano finitura di diverso colore in ogni stanza. Il bagno, rivestito con piastrelle, risulta fatiscente ma funzionante.

L'impianto elettrico e idrico sono funzionanti. Non è presente l'impianto di riscaldamento. E' presente un camino nella cucina. Gli infissi e le porte sono in legno ed inattuali.

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

#### 4.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a S [REDACTED], per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(cfr. all. E)

#### 4.6

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

#### 4.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.06.2023, iniziato alle ore 10:00 e terminato alle ore 13:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. [REDACTED]
- il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del CTU per il rilievo metrico)



Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di Motta Santa Lucia, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia degli esecutati, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare degli esecutati è così composto:

**Nucleo Familiare n. 1 :** [redacted] nata il [redacted] a [redacted]

**Nucleo Familiare n. 2 :** [redacted] nato il [redacted] a [redacted], con abitazione in [redacted]

**Nucleo Familiare n. 3 :** [redacted]  
[redacted] con abitazione in [redacted]

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 28.04.23 prot. n. 46422, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome degli esecutati, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

#### 4.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Motta Santa Lucia, risulta che:

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] e [redacted] nata il [redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] e [redacted] nata il [redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di separazione dei beni. (cfr. all. D)

#### 4.9 – 4.10

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 25.08.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

#### **Ispezione ipotecaria per immobile:**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALLIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602



5. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2016 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 4961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 663 del 04/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3194 Pubblico ufficiale SCORNAJENGI- RICCARDO Repertorio 108529/43886 del 25/02/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043

Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E . Immobili siti in MOTTA SANTA



2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)..SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478. Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2022 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4035 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 99481/88888 del 15/03/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in FALERNA(CZ)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

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 del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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 comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 1.000,00**

#### 4.11

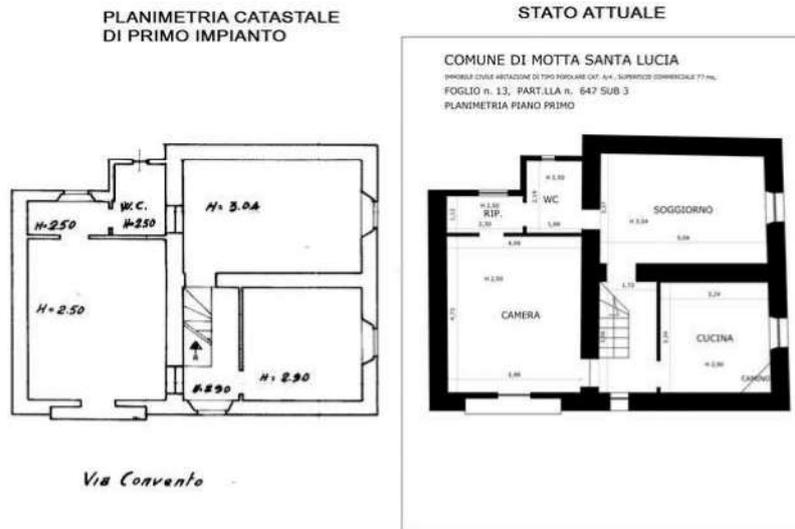
L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse non ha evidenziato discrasie.



#### 4.12- 4.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia, non risultano titoli edilizi dell'immobile in oggetto.

Pertanto, in quanto l'immobile è parte di un edificio di vecchia costruzione ante '67, si fa riferimento alla prima planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1969.



Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione catastale di primo impianto, non risultano discrasie. (cfr. All. M)

#### 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 2022**  
– Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Motta Santa Lucia, Fascia/Zona: Centrale, Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	550

**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 400,00 €/ m<sup>2</sup> e 450,00 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2022 semestre 2:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Civile Abitazione A/4 popolare	Normale	401	423	445

\*\*\*

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 di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 445,00.

\*\*\*

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

Superficie Commerciale: 77 mq



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

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	
	Accessibilità	0,1
	Servizi	0,1
	Verde	0,1
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	
	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)		
	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,04
	Impianti	0,05
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		
	Vetustà	0,1
	Obsolescenza	0,02
	Commerciabilità	0,03
TOTALE		<b>0,84</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€/m}^2 445,00 \times \text{m}^2 77 = \text{€ } 34.265,00 \times 0,84 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 28.782,60$

arrotondato a **€ 28.700,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € € 28.700,0

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.

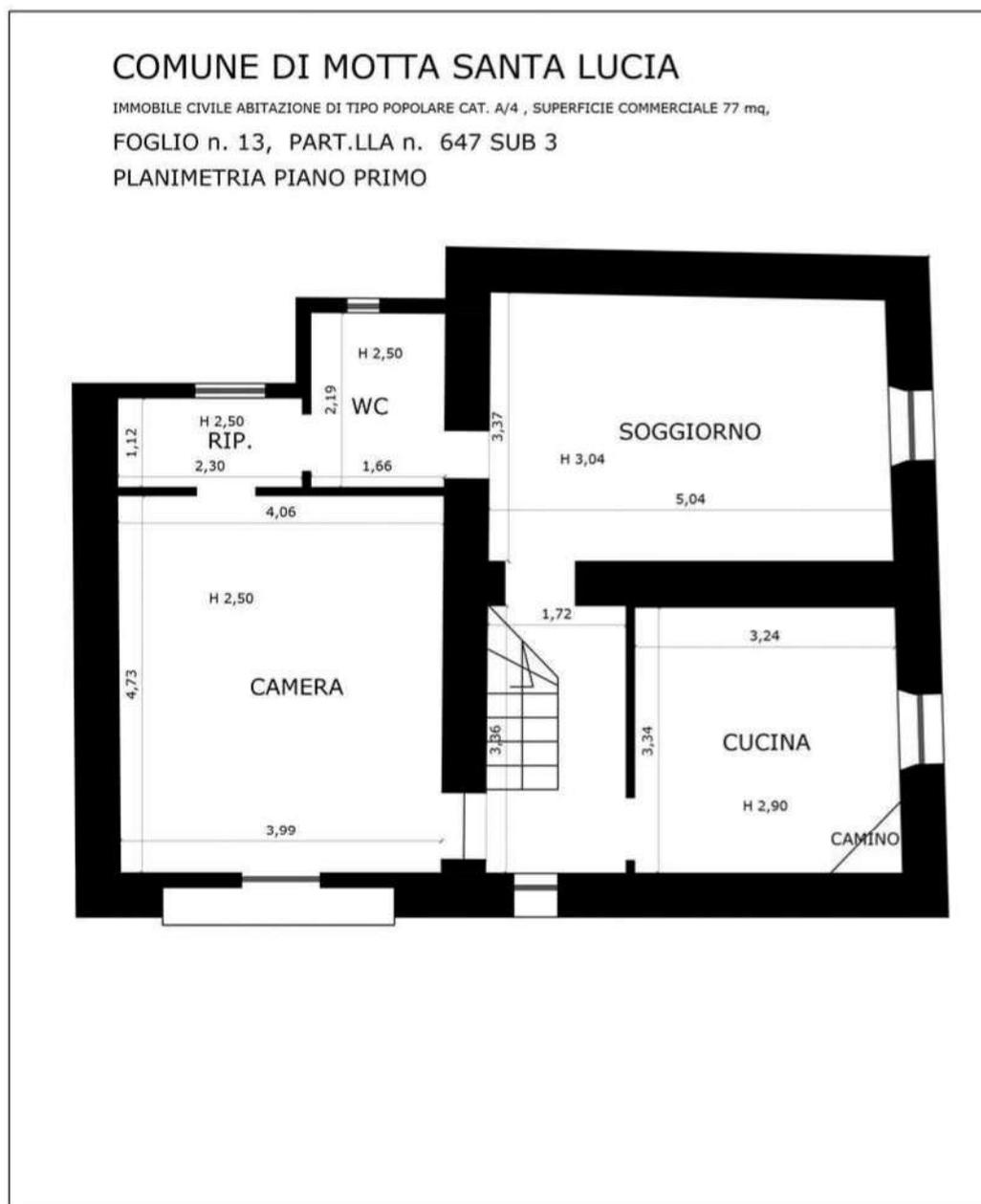
Lamezia Terme 06.10.2023

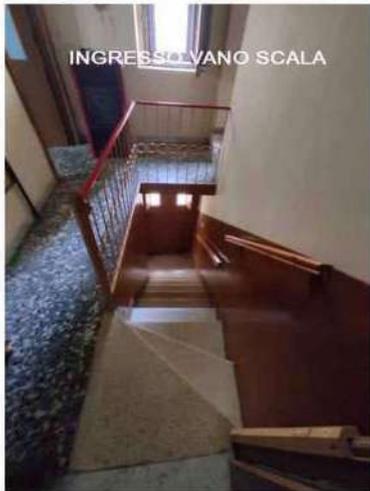
Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



4.16





## 5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile con destinazione d'uso CIVILE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE categoria catastale A/4. Situato al primo piano di un edificio a due piani, di vecchia costruzione, ante '67, nel centro storico di Motta Santa Lucia. Costituito da un ingresso/vano scala, corridoio/disimpegno, soggiorno, una cucina, un bagno , una camera da letto ed un piccolo balcone,. Ingresso al piano terra su via Convento.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA, VIA CONVENTO N.9
CONFINI	Nord: via Convento , Sud: part.lla 612 , Ovest: via Convento Est: part.lla 612
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 13 p.lla 647, sub. 3 , cat A4, 77 mq.
PROPRIETA'	(CF [REDACTED]) (CF [REDACTED]) (CF [REDACTED])
PROVENIENZA DEL BENE	In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>2. ISCRIZIONE del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>3. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>4. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	[REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	Immobile di vecchia costruzione, ante '69 , si fa riferimento alla planimetria catastale di primo impianto del 1969. L'immobile risulta regolare.
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	€ 28.700,00



## 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 nel Comune di Motta Santa Lucia (CZ) in via Convento n.11b. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 p.lla 647 sub. 4, cat. C/6, stalle, scuderie e garage, posto al piano seminterrato di un fabbricato avente due piani fuori terra, superficie catastale 48 mq. (cfr.all. F/G)

Intestato a :

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il  
██████████ (CF ██████████) nato a ██████████  
██████████ (██████████) nata a ██████████

- Coordinate geografiche: [39.090176](#), [16.288565](#)
- Confine Nord: via Convento e particella 888
- Confine Sud: particella 612 - corte
- Confine Ovest: via Convento
- Confine Est: particella 612
- 

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, consiste in due stanze attualmente adibite a cucina rustica e deposito, situate al piano seminterrato di un edificio di costruzione ante '67. Vi si accede tramite un cancello ed una rampa situati su via Convento al civico n. 11b. Tale accesso è in comune con l'ingresso del fabbricato adiacente (part. 612 sub 3).

Per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, è composto da due ambienti non comunicanti. Il primo ambiente ha una porta d'ingresso posta sulla rampa di accesso. Il secondo ambiente ha una porta d'ingresso in direzione della corte, presenta un camino ed un piccolo locale tecnico.

L'altezza utile interna varia da 2.40 m a 2,45 m. La struttura dell'immobile è di tipo in muratura portante.

L'immobile risulta in condizioni di fatiscenza.

Il solaio latero-cementizio del primo ambiente, è allo stato grezzo senza intonaco, le pareti e la pavimentazione in cemento sono in stato di degrado. Il solaio del secondo ambiente è antico ed è in legno. Le pareti sono in condizioni di degrado ed è presente una pavimentazione in piastrelle in stato di abbandono.

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

## 6.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a P [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(cfr. all. E)

## 6.6

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

## 6.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.06.2023, iniziato alle ore 10:00 e terminato alle ore 13:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. [REDACTED]
- il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del CTU per il rilievo metrico)



Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di Motta Santa Lucia, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia degli esecutati, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare degli esecutati è così composto:

**Nucleo Familiare n. 1 :** [redacted] nata il [redacted] a [redacted]

**Nucleo Familiare n. 2 :** [redacted] nato il [redacted] a [redacted], con abitazione in [redacted]

**Nucleo Familiare n. 3 :** [redacted]  
[redacted], con abitazione in [redacted]

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 28.04.23 prot. n. 46422, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome degli esecutati, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

## 6.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Motta Santa Lucia, risulta che:

[redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.

[redacted], il [redacted] nel Comune di [redacted] si sono uniti in matrimonio in regime di separazione dei beni.

(cfr. all. D)

## 6.9 – 6.10

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 25.08.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

### **Ispezione ipotecaria per immobile:**

1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DAART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALLIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602



4. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2016 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 4961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 663 del 04/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3194 Pubblico ufficiale SCORNAJENGI- RICCARDO Repertorio 108529/43886 del 25/02/2022 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

**Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043

Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E . Immobili siti in MOTTA SANTA



2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)..SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478. Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2022 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4035 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 99481/88888 del 15/03/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in FALERNA(CZ)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

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 del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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 comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 1.000,00**

## 6.11

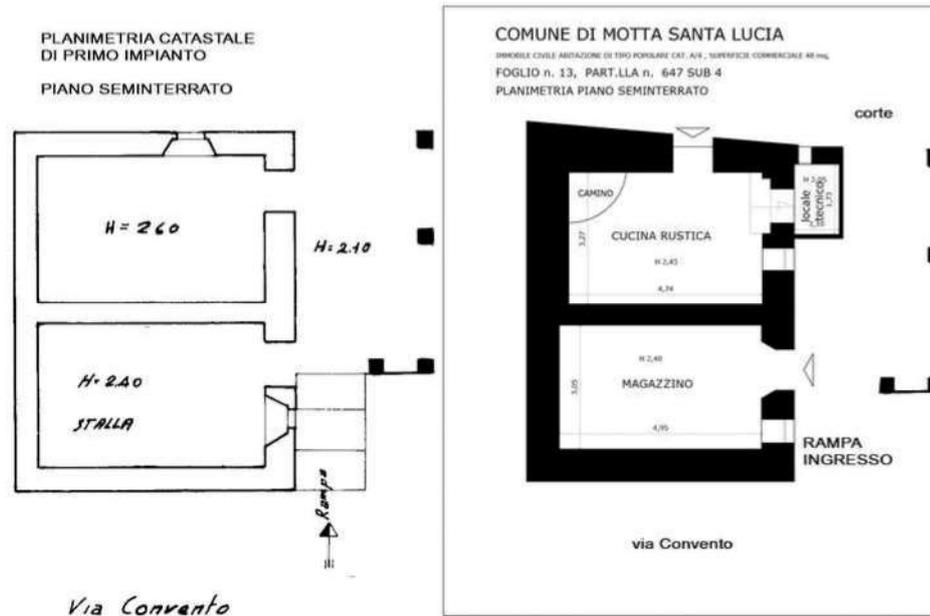
L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse non ha evidenziato discrasie.



## 6.12- 6.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia, non risultano titoli edilizi dell'immobile in oggetto.

Pertanto, in quanto l'immobile è parte di un edificio di vecchia costruzione ante '67, si fa riferimento alla prima planimetria catastale d'impianto meccanografico del 1969.



Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione catastale di primo impianto, risulta una discrasia: l'inserimento di un piccolo volume tecnico sotto il portico. (cfr. All. M). Trattandosi di un piccolo volume tecnico e di modifiche non strutturali, esso potrà essere sanato attraverso la presentazione presso l'ufficio tecnico Comunale una pratica edilizia Cila in Sanatoria.

Il costo da sostenere per l'adeguamento della planimetria allo stato attuale, tramite pratica edilizia CILA e successivo aggiornamento catastale fa riferimento all'onorario di un tecnico, pertanto, si tiene conto di una spesa forfettaria di circa euro 1000,00 .

## 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.

**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 200,00 €/ m<sup>2</sup> e 300,00 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2022 semestre 2:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Magazzini	Normale	172	225	277

\*\*\*

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 di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 250,00.

\*\*\*

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

Superficie Commerciale: 48 mq



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

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	
	Accessibilità	0,08
	Servizi	0,1
	Verde	0,12
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	
	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)		
	Car. Costruttive	0,05
	Finiture	0,02
	Impianti	0,02
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		
	Vetustà	0,1
	Obsolescenza	0,02
	Commerciabilità	0,03
TOTALE		<b>0,74</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

$\text{€/m}^2 250,00 \times \text{m}^2 48 = \text{€ } 12.000,00 \times 0,74 \text{ (coeff. Correttivo)} = \text{€ } 8.880,00$

**€ 8.880,00 – vizi occulti 10% = 8.436,00, arrotondato a 8.000,00**

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € € 8.000,00

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 06.10.2023

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



**COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA**

IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE CAT. A/4 , SUPERFICIE COMMERCIALE 48 mq.

FOGLIO n. 13, PART.LLA n. 647 SUB 4

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO



INGRESSO SU VIA CONVENTO



INGRESSO AMBIENTE N. 2



INGRESSO E INTERNO, AMBIENTE N. 1



INTERNO AMBIENTE N. 2



## 7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile con destinazione d'uso stalle, scuderie e autorimesse. Situato al piano seminterrato di un edificio a due piani fuori terra, di vecchia costruzione, ante '67, nel centro storico di Motta Santa Lucia. Costituito da due ambienti separati. Ingresso tramite corte comune, al piano terra, su via Convento.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA, VIA CONVENTO N.11b
CONFINI	Nord: via Convento , Sud: part.lla 612 , Ovest: via Convento Est: part.lla 612
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 13 p.lla 647, sub. 4 , cat C/6, 48 mq
PROPRIETA'	(CF [REDACTED]), [REDACTED] (CF [REDACTED])
PROVENIENZA DEL BENE	In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. ISCRIZIONE del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043. Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E, Documenti successivi correlati:Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)</p> <p>2. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>3. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602</p> <p>4. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
OCCUPAZIONE	///////
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<u>Immobile di vecchia costruzione, ante '69 , si fa riferimento alla planimetria catastale di primo impianto del 1969.</u>  L'immobile presenta una lieve irregolarità,, un piccolo vano tecnico aggiuntivo, sanabile attraverso una pratica edilizia Cila in sanatoria.
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 8.000,00</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 centro storico del Comune di Motta Santa Lucia (CZ) in via Convento n.11b. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 13 p.lla 612 sub. 3 , cat. A/3 abitazione di tipo economico, piano terra e piano seminterrato , consistenza n.6 vani, superficie catastale 129 mq.

(cfr.all. F/G)

Intestato a :

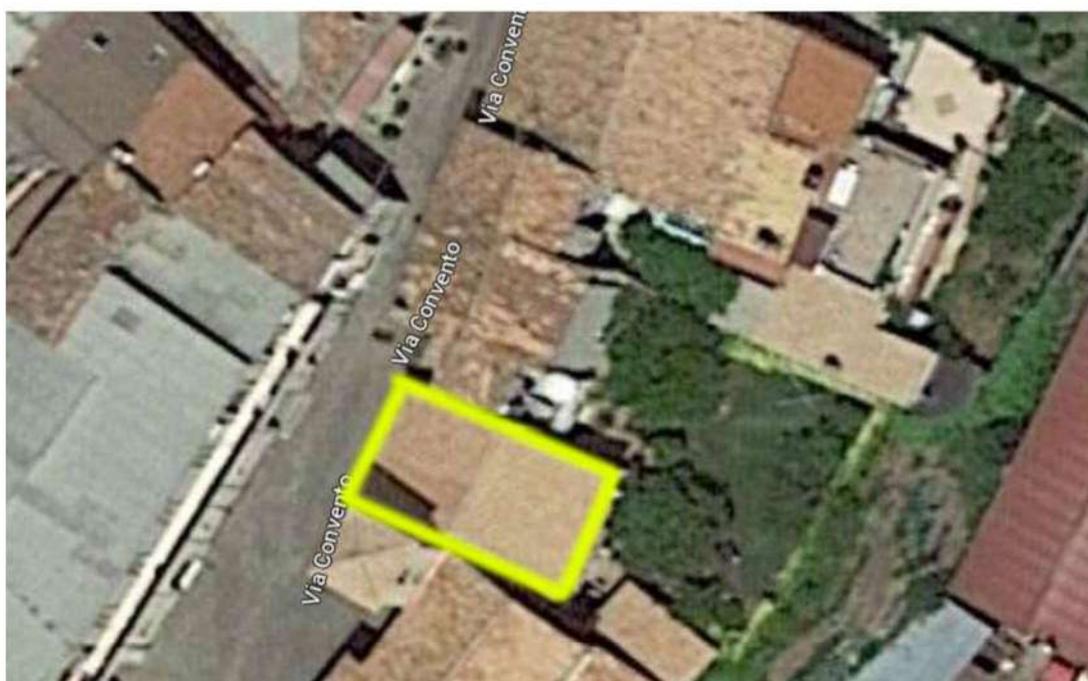
██████████ (CF ██████████) nato a ██████████ il ██████████

██████████ (CF ██████████) nato a ██████████

██████████ (██████████) nata a ██████████

- Coordinate geografiche: [39.090176](#), [16.288565](#)
- Confine Nord: particella 647
- Confine Sud: chiesa
- Confine Ovest: via Convento
- Confine Est: corte

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, è , allo stato attuale conformato come civile abitazione composta da due livelli: piano terra e piano seminterrato. Come verrà specificato nei punti successivi, l'immobile, è attualmente abusivo. (è presente una domanda di condono del 1985 )

Si accede alla corte tramite un cancello situato su via Convento al civico 11b. L'ingresso dell'abitazione, attraverso la corte, è posto sul livello seminterrato dell'edificio. All'interno della corte, di 200 mq, è presente anche una tettoia-vano tecnico contenente serbatoi idrici e impianti.

Per quanto riguarda la divisione degli spazi interni, è così composto:

piano terra: n.3 camere da letto, un disimpegno ed un bagno. H utile 2.80 m

piano seminterrato : soggiorno,cucina, ripostiglio, disimpegno e bagno. H utile 2.64 m

Per quanto riguarda le finiture interne, l'immobile risulta ristrutturato ed in buone condizioni conservative. La pavimentazione del piano terra è in parquet mentre quella del piano seminterrato, in piastrelle di cotto. I bagni ed i relativi rivestimenti in piastrelle sono in buone condizioni conservative.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato. Esiste una scala di collegamento tra i due livelli.

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

## 8.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] in forza di **successione denunzia n.18 volume 329**, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

(cfr. all. E)

## 8.6

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

## 8.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.06.2023, iniziato alle ore 10:00 e terminato alle ore 13:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)



- il sig. [REDACTED]
- il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del CTU per il rilievo metrico)

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di Motta Santa Lucia, indirizzata agli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia degli esecutati, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che il nucleo familiare degli esecutati è così composto:

**Nucleo Familiare n. 1 :** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

**Nucleo Familiare n. 2 :** [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] con abitazione in [REDACTED]

**Nucleo Familiare n. 3 :** [REDACTED] con abitazione in [REDACTED]

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 28.04.23 prot. n. 46422, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome degli esecutati, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

### 8.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Motta Santa Lucia, risulta che:

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] si sono uniti in matrimonio in regime di comunione dei beni.

[REDACTED] si sono uniti in matrimonio in regime di separazione dei beni.

(cfr. all. D)

### 8.9 – 8.10

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 25.08.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

#### **Ispezione ipotecaria per immobile:**

1. ISCRIZIONE del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)



2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

4. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/04/2016 - Registro Particolare 3900 Registro Generale 4961 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 663 del 04/09/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2022 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 3194 Pubblico ufficiale SCORNAJENGGHI- RICCARDO Repertorio 108529/43886 del 25/02/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

### **Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO) 2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)



## Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):

1. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 529 Registro Generale 2043

Pubblico ufficiale E. TR. S.P.A. Repertorio 672/1 del 17/01/2003

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA PER DEBITO D'IMPOSTA ART.77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART.16 DEL D.LGS.26/02/1999 N.46 E . Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2073 del 07/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ) SOGGETTO DEBITORE. Nota disponibile in formato elettronico.Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 18/11/2004 - Registro Particolare 6468 Registro Generale 25553 Pubblico ufficiale E.T.R. S.P.A. Repertorio 15935/30 del 02/11/2004 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)..SOGGETTO DEBITORE. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2062 del 04/09/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478. Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009. IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ). SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2022 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4035 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 99481/88888 del 15/03/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Immobili siti in FALERNA(CZ)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MOTTA SANTA LUCIA(CZ)

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 del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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 comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad € 1.000,00

## 8.11

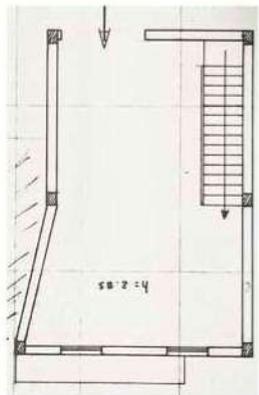
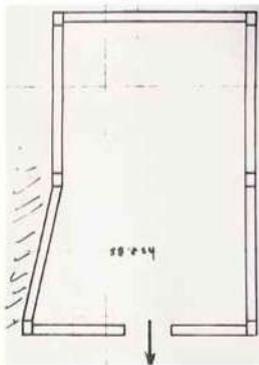
L'analisi accurata delle visure catastali storiche e ipotecarie finalizzata alla ricerca di eventuali discrasie nel confronto delle stesse non ha evidenziato discrasie.

## 8.12- 8.13

Attraverso le diverse ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta Santa Lucia, l'immobile, ad oggi, risulta abusivo. E' stata reperita la seguente documentazione:

- Domanda di Condono aperta, n. protocollo 79 del 1985 con planimetrie, relazione del tecnico incaricato e ricevuta di pagamento dell'oblazione.
- CILA per manutenzione ordinaria del 23 giugno 2003

### PLANIMETRIE DOMANDA DI CONDONO 1985



### PLANIMETRIE CILA 2003



### PLANIMETRIE STATO ATTUALE

PLANIMETRIA STATO ATTUALE  
PIANO SEMINTERRATO



PLANIMETRIA STATO ATTUALE  
PIANO TERRA



Analizzando la relazione tecnica del geometra incaricato per la presentazione della domanda di condono del 1985, si evince che la consistenza del fabbricato è così composta “Il fabbricato si articola in 2 piani **destinati a magazzino-deposito** per una superficie d'ingombro di mq 63 e per un volume complessivo di 383,60 mc”

Per quanto riguarda la pratica edilizia CILA presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Motta Santa Lucia il 23 giugno 2003, si riscontrano diverse incongruenze:

a) Prima di effettuare qualsiasi pratica edilizia, si dovrà continuare e concludere l'iter tecnico-amministrativo avviato con la presentazione della domanda di condono e ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria.

b) Si fa riferimento ad una manutenzione ordinaria nonostante nella relazione tecnica asseverata e nelle planimetrie di progetto si propone un'opera strutturale quale la scala di collegamento tra i due piani, già presente nella planimetria di domanda di condono (opera non soggetta a manutenzione ordinaria) ed un cambio di destinazione d'uso da deposito e garage a civile abitazione (tipologia di intervento soggetta a SCIA). Tali interventi succitati, non rientrano nella semplice manutenzione ordinaria.

In conclusione, allo stato attuale, l'immobile risulta ancora abusivo, ciò nonostante si potrà continuare l'iter tecnico-amministrativo, presentando la mancante documentazione quale il certificato di idoneità statica delle strutture, il certificato di avvenuto accatastamento, rilievo metrico e fotografico, certificato di allaccio alla rete fognaria, per poi ottenere il Titolo Edilizio in Sanatoria. I costi da sostenere per il completamento della suddetta pratica, saranno calcolati come segue:

Onorario Tecnico incaricato, oneri di Urbanizzazione primaria e contributo al costo di costruzione : euro 3.000,00 + (3.89 x 383,60 mc) euro 1492,20 + circa 1.000 . In totale i costi ammontano a circa euro 5.500,00.

Si specifica che, essendo la domanda di condono richiesta per un immobile con destinazione d'uso magazzino e garage, si potrà ottenere il Titolo Edilizio in Sanatoria per tale destinazione d'uso. Ad oggi, l'immobile, si presenta di fatto come una civile abitazione. Successivamente all'ottenimento del Titolo Edilizio in Sanatoria si potrà procedere al cambio di destinazione d'uso da magazzino-garage a civile abitazione tramite la pratica edilizia SCIA ed il pagamento dei relativi oneri.

(cfr. All. M)

#### **8.14**

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

#### **8.15**

Si specifica che, per il calcolo del valore del bene in oggetto, si valuterà l'immobile in base alla destinazione d'uso presente nella domanda di condono edilizio del 1985, dunque magazzino-garage. Inoltre verranno sottratti dal valore finale i suddetti costi relativi al completamento della pratica edilizia.

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.

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 2022 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Motta Santa Lucia, Fascia/Zona: Centrale, Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	550

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili con destinazione d'uso civile abitazione di tipo economico e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 400,00 €/ m<sup>2</sup> e 450,00 €/ m<sup>2</sup>.

**Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2022 semestre 2:**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Box auto e autorimesse	Normale	274	308	342

\*\*\*

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. In questo caso specifico, l'immobile, che verrà valutato con la sua originale destinazione d'uso magazzino-garage, presenta, di fatto, standard elevati rispetto a tale categoria, avendo, allo stato attuale, caratteristiche da civile abitazione. Pertanto i coefficienti correttivi avranno una sommatoria uguale a 1.

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 342,00.

\*\*\*

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

Superficie Lorda immobile: 127 mq

Superficie balconi: 7 mq al 30%

Superficie giardino: 200 mq al 10%

Superficie commerciale: 149 mq



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

<b>Caratteristiche ( coeff. Su base 1)</b>		<b>Pesature delle incidenze</b>
		<b>Caso di stima</b>
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	
	Accessibilità	0,1
	Servizi	0,1
	Verde	0,1
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	
	Panoramicità	0,1
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,05
Caratteristiche Produttive (0,35)		
	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,15
	Impianti	0,1
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		
	Vetustà	0,02
	Obsolescenza	0,03
	Commerciabilità	0,1
<b>TOTALE</b>		<b>1</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

€/m<sup>2</sup> 342,00 x m<sup>2</sup> 149 = € 50.958,00 x 1 (coeff. Correttivo) = € 50.958,00 – costi completamento Condomo 5.500,00 = € 45.458,00 arrotondato a € 45.450,00

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € 45.450,00

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 06.10.2023

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero

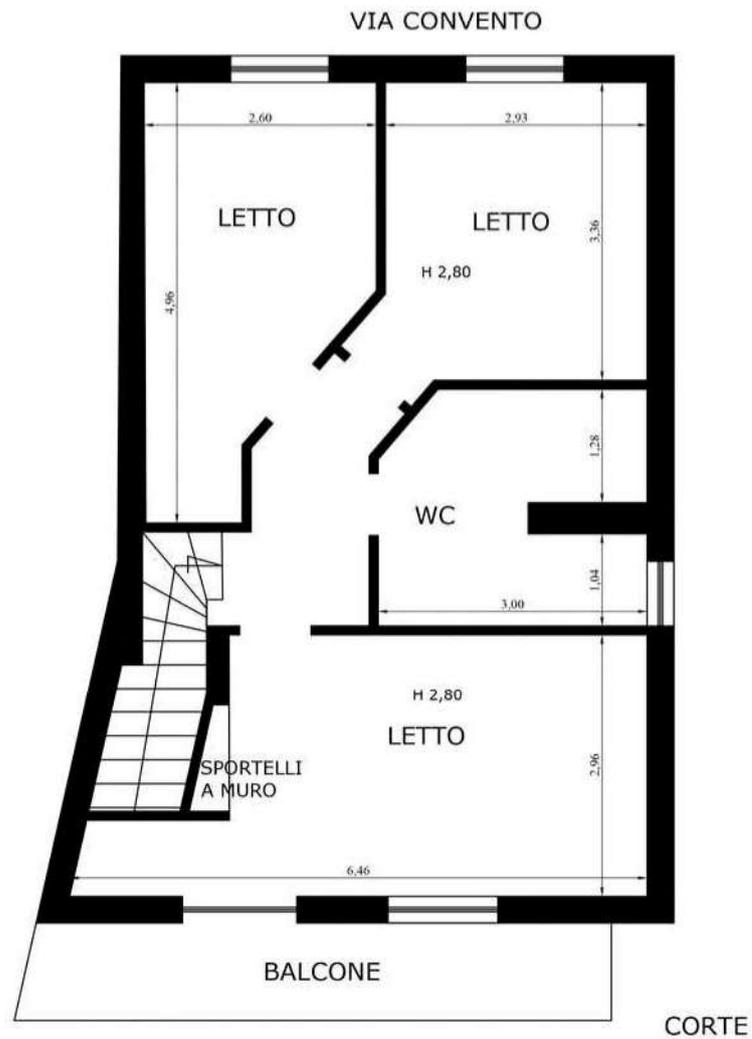


**COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA**

SUPERFICIE LORDA 129 mq + 200 mq GIARDINO

FOGLIO n. 13, PART.LLA n. 612 SUB 3

PLANIMETRIA PIANO TERRA

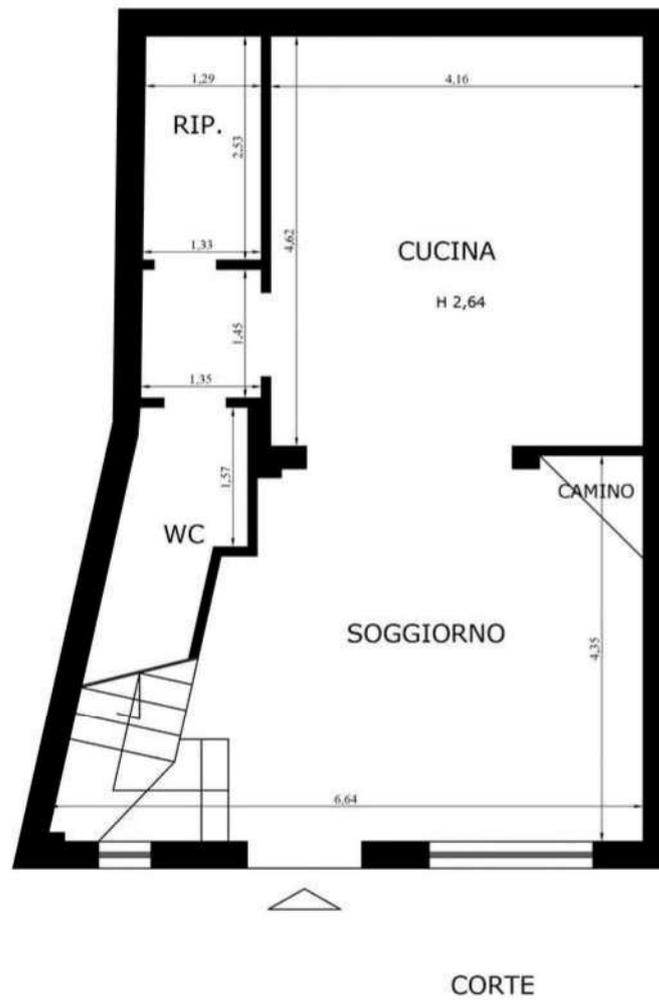


# COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA

SUPERFICIE LORDA 129 mq, + 200 mq GIARDINO

FOGLIO n. 13, PART.LLA n. 612 SUB 3

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO









9. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Casa unifamiliare posta su due livelli, piano terra e piano seminterrato. Composta da n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, una cucina ed un soggiorno ed un balcone. Superficie lorda 129 mq + giardino 200 mq Attualmente abusivo con domanda di condono aperta.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI MOTTA SANTA LUCIA, VIA CONVENTO N.11b
CONFINI	Nord: part.Illa 647 , Sud: chiesa, Ovest: via Convento Est: corte
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 13 p.Illa 612 sub 3, categoria A3
PROPRIETA'	(CF [REDACTED]), [REDACTED] (CF [REDACTED])
PROVENIENZA DEL BENE	In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/3, alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] per la quota di 1/3 al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in forza di successione denuncia n.18 volume 329, presentata all'Ufficio del Registro di Lamezia Terme (CZ) il 14.04.1980, trascritta il 29.05.1980 ai nn. 9253/8309, apertasi il [REDACTED] in morte del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	1. ISCRIZIONE del 30/05/2003 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 9916 Pubblico ufficiale CRITELLI PASQUALE Repertorio 11472 del 20/05/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 31 del 05/01/2006 (EROGAZIONE A SALDO)2. Comunicazione n. 1623 del 06/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/07/2009. Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) 2. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 1613 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale TOTARO PAOLA Repertorio 311/202 del 30/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO 3. ISCRIZIONE del 04/12/2009 - Registro Particolare 3194 Registro Generale 18478 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 8168/30 del 26/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 4. TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 175 Registro Generale 212Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 946 del 11/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
OCCUPAZIONE	Famiglia [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<u>Immobile abusivo con Domanda di Condono aperta, n. protocollo 79 del 1985</u> con planimetrie, relazione del tecnico incaricato e ricevuta di pagamento dell'oblazione.
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 45.450,00</b>

