

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Prov. di Catanzaro

G.E. Dott.ssa A. FORESTA

PROCEDURA ESECUTIVA N.°63/2018

ALLEGATO :

UNICO

ORIGINALE

TITOLO :

RELAZIONE TECNICA E ALLEGATI

UBICAZIONE IMMOBILI

PROVINCIA: Catanzaro - COMUNE: Lamezia Terme - LOC: Trigna

IL Tecnico

Ing. G. Chirillo

Lamezia Terme 19 luglio 2021



PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	4
2. Svolgimento delle indagini peritali	10
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1.....	12
4. Quesito n. 4	13
4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento	13
4.2 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti.....	20
4.2.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1	20
4.2.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2	22
4.2.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3	24
4.2.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4	26
4.2.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 5	29
4.3 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari.....	31
5. Quesito n. 5	32
5.1 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4	32
5.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n. 5	33
6. Quesito n. 6	34
7. Quesito n. 7	35
8. Quesito n. 8	36
9. Quesito n. 9	37
10. Quesito n. 10	40
11. Quesito n. 11	43
12. Quesito n. 12	44
13. Quesito n. 13	46



14. Quesito n. 14	48
15. Quesito n. 15	48
15.1 Definizione di valore di mercato	49
15.2 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β).....	49
15.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2, 3, 4 e 5.....	50
15.4 Individuazione lotto	54
16. Quesito n. 16	56
17. Quesito 17	76
18. Conclusioni	76

PARTE II – ALLEGATI

Allegato n. 1: Documentazione fotografica

Allegato n. 2: Visure Catastali

Allegato n. 3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n. 5: Elenco esteso delle formalità

Allegato n. 6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n. 7: Estratto mappa catastale degli immobili pignorati

Allegato n. 8: Frazionamenti

Allegato n. 9: Certificato di destinazione urbanistica

Allegato n. 10: Contratti di locazione e/o comodato

Allegato n. 11: Richiesta inviata alla Regione Calabria circa l'esistenza degli
usi civici



Allegato n. 12: Ricevuta ricerca atti di compravendita di immobili simili eseguita sul foglio di mappa 24 del comune di Lamezia Terme

Allegato n. 13: Dichiarazione di successione

Allegato n. 14: Estratto atti di matrimonio e certificato di stato libero

Allegato n. 15: Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia

Allegato n. 16: Attestazione Tribunale di Lamezia Terme circa l'esistenza di cause civili

Allegato n. 17: Verbali operazioni peritali



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 63/2018

1. Premessa

In data 05.05.2021 nella procedura esecutiva n. 63/2018, promossa dalla doBANK S.p.A., nei confronti della █████ █████ █████ in qualità di debitore ipotecario e contro █████ █████, █████ █████, █████ █████ e █████ █████ terzi datori di ipoteca, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n. 1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa



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

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

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

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

7) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti



registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a quest' 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, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le 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 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod. in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione



nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 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 la 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 del condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

14) Verifichi se i beni pignorati sono 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 forfetario 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 supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di



provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

17) Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice in data 05.05.2021 il sottoscritto Esperto si recava, in data 21/05/2021, in località Trigna del comune di Lamezia Terme, presso i luoghi di ubicazione dei beni oggetto di procedura, ove effettuava i necessari rilievi fotografici (*Cfr. all. n. 17*).

Ai fini della corretta esecuzione dell'incarico il sottoscritto eseguiva, altresì, le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico - Settore urbanistica - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Condono - del Comune di Lamezia Terme;
- Ufficio Tecnico - Settore Edilizia Privata - del Comune di Lamezia Terme;
- Regione Calabria - Settore Patrimonio, usi civici;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);



- Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare -della provincia di Catanzaro;
- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile - Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile - Sez. Fallimentare - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Archivio notarile di Stato della provincia di Catanzaro.

Per valutare correttamente gli immobili pignorati effettuava, inoltre, indagini sul mercato immobiliare della zona mediante la Piattaforma SISTER dell’Agenzia delle Entrate (*Cfr. all. n. 12*).

Si precisa, infine, che per contenere i costi della procedura il sottoscritto, ai fini della redazione dell’elaborato, peritale si è avvalso anche di alcuni dei documenti prodotti dall’Arch. Giuseppe Giovinazzo, in qualità di precedente esperto, e che ai fini dell’acquisizione di ulteriore documentazione ha richiesto in data 05/05/2021 al comune di Lamezia Terme, tramite SUE (*Cfr. all. n.9*), un nuovo certificato di destinazione urbanistica che, alla data del deposito dell’elaborato, non è stato ancora rilasciato.

Considerato che, per come comunicato dall’ufficio tecnico di competenza, non è dato conoscere la tempistica del detto rilascio il sottoscritto si riserva



di trasmettere il detto documento sia al custode giudiziario che al delegato alla vendita.

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n. 1

“Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni”.

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti è sufficiente, ex art. 567 c.p.c., ed è idonea oltre che completa. Si precisa che nel fascicolo della procedura è presente:

1. Atto di precetto notificato;
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, e a [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca;
3. Certificazione notarile sostitutiva di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., resa dal notaio dott. Sebastiano Panzarella;
4. Trascrizione del pignoramento immobiliare del 30/11/2015 reg. gen. N. 13853 e reg. part. n. 1362;
5. Istanza di vendita.



4. Quesito n. 4

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

4.1 Dati catastali dei beni pignorati desunti dall’atto di pignoramento

Dall’atto di pignoramento immobiliare e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto del pignoramento immobiliare sono i seguenti beni:

- *Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di 81.220 mq, riportato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant’Eufemia, al foglio di mappa 24 particella 34,35, 38, 164, 166, 166, 168, 174, 176 e 178.*
- *Appezamento di terreno della superficie catastale complessiva di 4.960 mq, riportato al C.T. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant’Eufemia, al foglio di mappa 24 particella 15 e 16.*

Si evidenzia che dall’analisi della documentazione catastale reperita presso l’Agenzia del territorio di Catanzaro si è appurato che i beni pignorati non hanno subito modifiche dimensionali rispetto a quanto contenuto nel contratto di mutuo stipulato in data 19/11/2015 rep. n. 17632 registrato a Lamezia Terme in data 27/11/2015 al n. 3142 e trascritto a Catanzaro in data



30/11/2015 ai nn. 13853 del RG e 1362 del RP.

Dal sopralluogo eseguito è, poi, emerso che la qualità colturale presente in alcune particelle di terreno è differente rispetto a quanto riportato nelle visure catastali. Più precisamente:

- 1) La porzione di terreno AB della particella 38 (superficie di 1145 mq) non è coltivata ad uliveto;
- 2) La particella 164 (superficie di 7210 mq) non è coltivata ad agrumeto;
- 3) La particella 15 (superficie di 1.680 mq) non è coltivata a pescheto.

Il terreno identificato con le particelle 15, 16, 168 e 178 del foglio di mappa 24 è attraversato dalla linea elettrica nazionale con la conseguenza di essere gravato da una servitù di fatto non trascritta.

Si evidenzia, infine, che l'accesso alla particella 38 è consentito dall'██████████ ██████████ e che sulla stessa ricade una parte del fabbricato ospitante una stazione di sollevamento dell'impianto idrico realizzato dai proprietari del sopra citato agriturismo (Cfr. fig. 1 e foto 1)

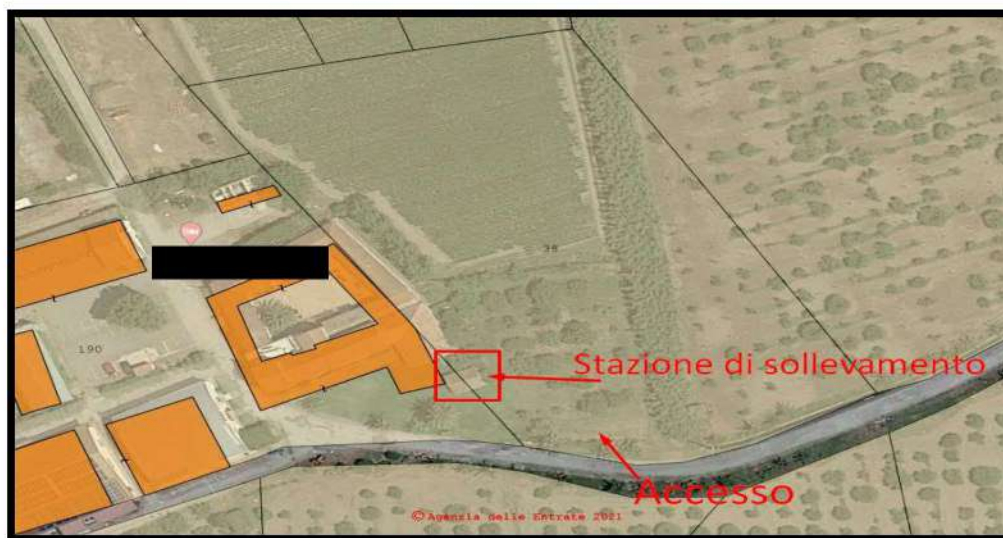


Fig. n. 1 – Stralcio foto aerea particella 38





Foto. n. 1 – Stazione di sollevamento

Il compendio pignorato è attualmente censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia con gli identificativi indicati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	34		Sem. irr.	2	6.000	22,31	7,75
24	35		Sem. irr.	2	13.120	48,79	16,94
24	38	AA	Sem. irr.	2	4.377	16,28	5,65
		AB	Uliveto	1	1.145	7,39	4,44
		AC	Agrumeto	U	3.038	52,88	21,18
24	164		Agrumeto	U	7.210	126,6	50,27
24	166		Sem. irr.	2	9.120	33,91	11,78
24	168	AA	Sem.	2	10.800	44,62	11,16
		AB	Sem. irr.	2	1.600	6,2	2,07
24	174		Sem.	2	10.850	44,83	11,21
24	176		Sem. irr.	1	2.590	16,72	4,68
24	178		Sem. irr.	1	11.370	73,4	20,55
24	15		Pescheto	U	1.680	28,63	10,41
24	16		Sem. irr.	2	3.280	12,7	4,23

Tanto precisato lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla suddivisione del compendio pignorato in 5 lotti per come indicato nella sottostante tabella:



Lotto	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
1	24	34		Sem. irr.	2	6.000	22,31	7,75
	24	35		Sem. irr.	2	13.120	48,79	16,94
	24	166		Sem. irr.	2	9.120	33,91	11,78
	24	176		Sem. irr.	1	2.590	16,72	4,68
2	24	38	AA	Sem. irr.	2	4.377	16,28	5,65
			AB	Uliveto	1	1.145	7,39	4,44
			AC	Agrumeto	U	3.038	52,88	21,18
3	24	168	AA	Seminativo	2	10.800	44,62	11,16
			AB	Sem. irr.	2	1.600	6,2	2,07
	24	178		Sem. irr.	1	11.370	73,4	20,55
4	24	174		Seminativo.	2	10.850	44,83	11,21
	24	164		Agrumeto	U	7.210	126,6	50,27
5	24	15		Pescheto	U	1.680	28,63	10,41
	24	16		Sem. irr.	2	3.280	12,7	4,23

I sopra indicati beni si trovano in località Trigna del comune di Lamezia Terme nella sezione catastale di Sant'Eufemia. Trattasi di una zona baricentrica tant'è che da tale luogo, attraverso la strada provinciale SP 110/2, si possono facilmente raggiungere sia il comune di Lamezia Terme, che quello di Gizzeria, nonché le principali arterie di comunicazione locali quali la strada statale SS 280 (E 848), lo svincolo autostradale (A2), l'aeroporto internazionale e la stazione ferroviaria centrale di Lamezia Terme.

La predetta zona è di tipo pianeggiante e i terreni pignorati sono facilmente raggiungibili mediante strade poderali asfaltate che li costeggiano.

Nel P.R.G. la zona di ubicazione dei beni pignorati ricade in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 (Cfr. all. n.9).

Nel P.S.C. del comune di Lamezia Terme, adottato in data 19/02/2015 con delibera n. 79 del C.C., l'area in cui sono ubicati gli immobili pignorati



raggruppati nei lotti 1, 2, 3, 4 e 5 ricade in zona **agricola della Piana** in cui l'attività urbanistica è regolata dall'art. 82 del REU (*Cfr. fig. n. 2*).

Si evidenzia che con l'adozione del predetto strumento urbanistico sono entrate in vigore le norme di salvaguardia che consentono un adeguato coordinamento tra i due piani. Le norme di salvaguardia, infatti, concedono agli Uffici Tecnici comunali di autorizzare gli interventi edilizi rientranti nei limiti imposti da entrambi gli strumenti di pianificazione (PRG e PSC) ma la loro durata, ai sensi dell'art. 12, comma 3 del T.U. n. 380/2001 e s.m.i., è fissata in tre anni decorrenti dalla data della pubblicazione sull'albo pretorio della delibera di adozione del piano. Considerato, però, che nel caso di specie la delibera è divenuta esecutiva il 30/4/2015 è evidente che le misure di salvaguardia sono decadute in data 30/4/2018 e, pertanto, non sono più efficaci. Per meglio facilitare l'individuazione dei beni pignorati, nelle immagini che seguono sono state raffigurate le foto aeree della loro zona di ubicazione (*Cfr. fig.re nn. 3, 4, 5 e 6*).



Fig. n. 2 – Stralcio foto aerea immobili raggruppati nel lotto n. 1





Fig. n. 3 – Stralcio foto aerea immobili raggruppati nel lotto n. 2

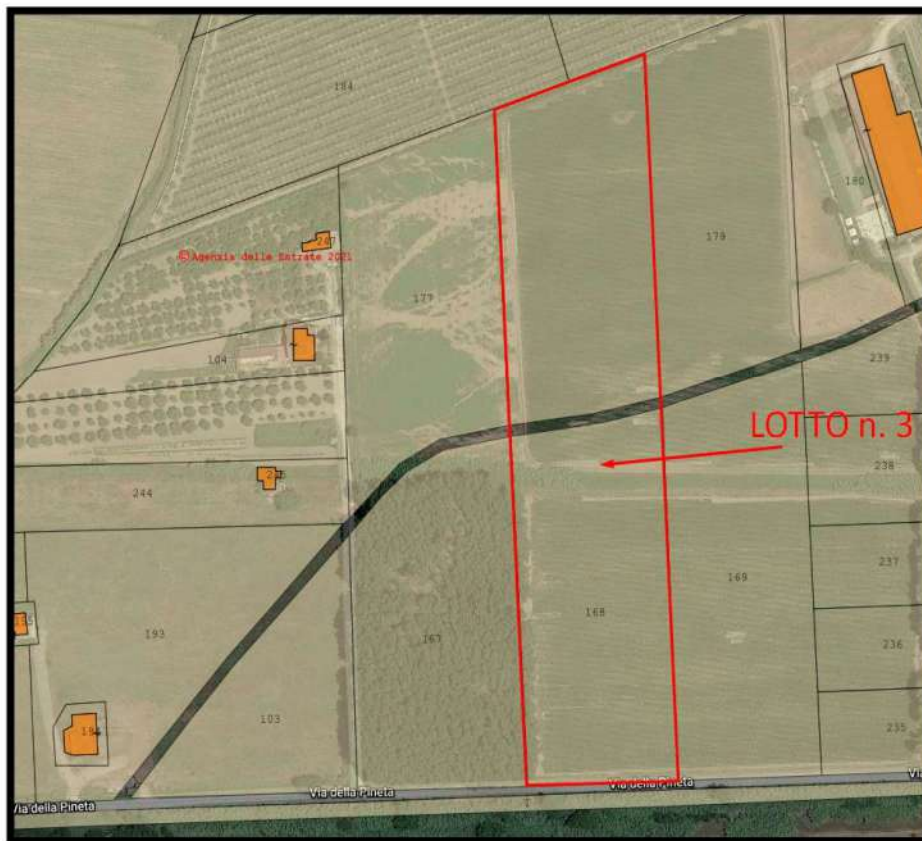


Fig. n. 4 – Stralcio foto aerea immobili raggruppati nel lotto n. 3





Fig. n. 5– Stralcio foto aerea immobili raggruppati nel lotto n. 4



Fig. n. 6– Stralcio foto aerea immobili raggruppati nel lotto n. 5



4.2 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti

4.2.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 1

Il lotto n.1 (Cfr. fig. n. 7) è costituito da un fondo agricolo pianeggiante (Cfr. foto nn. 2 e 3), con coltura di seminativo irriguo, della superficie catastale di circa 30.830 mq ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme e identificato al C.T. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	34	Sem. irr.	2	6.000	22,31	7,75
24	35	Sem. irr.	2	13.120	48,79	16,94
24	166	Sem. irr.	2	9.120	33,91	11,78
24	176	Sem. irr.	1	2.590	16,72	4,68

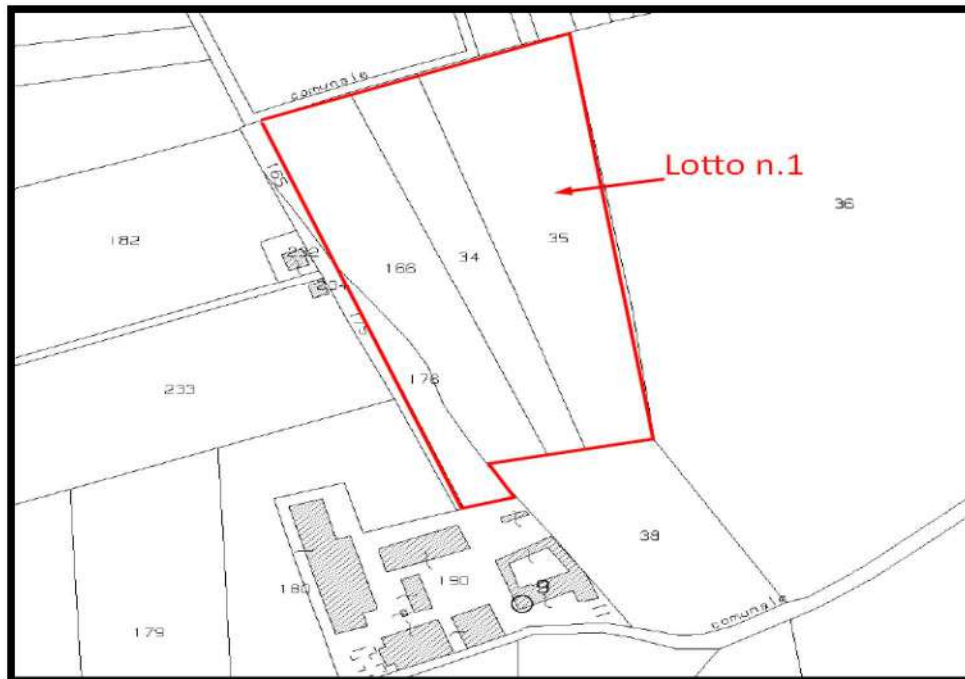


Fig. n.7 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.1

Il fondo confina: a **nord** con la strada comunale, a **ovest** con il terreno identificato con le particelle 165 e 175, a **sud** in parte con l' [REDACTED] [REDACTED]



identificato sullo stesso foglio con la particella 190 e in parte con il terreno identificato con la particella 38 (lotto n. 2), a est con terreno identificato con la particella 36 (Cfr. all. n. 7).

Il predetto fondo è accessibile dalla strada comunale raffigurata nella sottostante figura con linea rossa, che è a sua volta raggiungibile dalla SP 110 (Cfr. fig. n. 8).

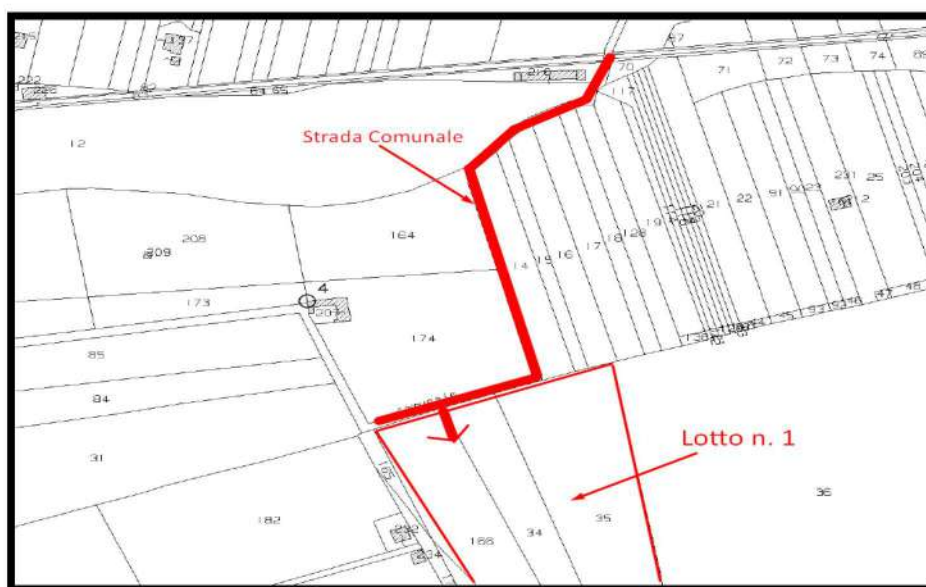


Fig. n.8 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.1 e la relativa strada di accesso

La porzione di fondo censita con le particelle 34 e 35 è così identificata dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e nel corso degli anni non ha subito nessuna modifica dimensionale e colturale.

Le particelle 166 e 176 hanno assunto gli estremi catastali sopra specificati in data 17/06/1996 a seguito del frazionamento n. 2771.2/1996 mentre in epoca precedente e sin dall'impianto meccanografico erano identificate con



la particella 33 di dimensione di 9.680 mq e coltura seminativo irriguo (*Cfr. all. n.1*).



Foto n.2 – Lotto n.1



Foto n.3 –Lotto n.1

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: 38°53'50.89''N e 16°14'53.34''E.

4.2.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 2

Il lotto n.2 (*Cfr. fig. 9*) è costituito da un terreno agricolo pianeggiante (*Cfr. foto nn. 4, 5, 6 e 7*) con coltura seminativo irriguo e agrumeto, della superficie catastale di circa 8.650 mq ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme e identificato al C.T. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	38	AA	Sem. irr.	2	4377	16,28	5,65
		AB	Uliveto	1	1145	7,39	4,44
		AC	Agrumeto	U	3038	52,88	21,18



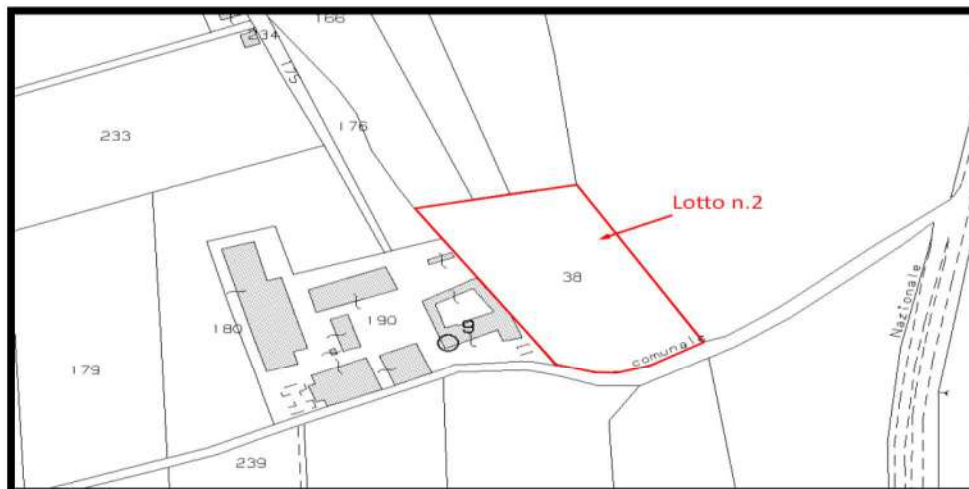


Fig. n.9 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.2

Il fondo confina: a **nord** con il lotto n. 1, a **sud** con la strada comunale Trigna, a **ovest** in parte con l' [REDACTED] [REDACTED] identificato sullo stesso foglio con la particella 190 e per la restante parte con il terreno identificato con la particella 38 (Lotto n. 2), a **est** con terreno identificato con la particella 36 (Cfr. all. n. 7).

Il predetto fondo è accessibile dall'ingresso dell' [REDACTED] [REDACTED], che è a sua volta raggiungibile dalla SP 110.

La particella 38 è così identificata dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 e ha subito una trasformazione colturale in data 14/12/2011 ai sensi del DL n. 262 del 3/10/2006.

Si evidenzia che la porzione di terreno AB della superficie di 1.145 mq, a differenza di quanto indicato nella visura catastale, al momento del sopralluogo non è coltivata ad uliveto.





Foto n.4 – Lotto n.2



Foto n.5 –Lotto n.2



Foto n.6 – Lotto n.2



Foto n.7 –Lotto n.2

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: 38°53'45.03''N e 16°14'57.09''E.

4.2.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 3

Il lotto n.3 (Cfr. all. n.10) è costituito da un terreno agricolo pianeggiante (Cfr. foto nn. 8 e 9), con qualità colturale di seminativo irriguo e seminativo, della superficie catastale di circa 23.770 mq ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme e identificato al C.T. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (Cfr. all. n.2):

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	168	AA	Sem.	2	10800	44,62	11,16
		AB	Sem. irr.	2	1600	6,2	2,07
24	178		Sem. irr.	1	11370	73,4	20,55





Fig. n.10 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.3

Il fondo confina: a **nord** con le particelle di terreno identificate con i numeri 184 e 233, a **sud** con il canale consorziale, a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 167 e 177 e a **est** con terreno identificato con le particelle 169 e 179 (Cfr. all. n. 7).

Il predetto fondo è accessibile dalla strada comunale Trigna, ubicata all'interno dell'agriturismo (che dovrà essere ripristinata), che è a sua volta raggiungibile dalla SP 110 (Cfr. fig. n. 10).

La particella 168 è così identificata dal 09/03/2007 a seguito della variazione prot. CZ0090467 con cui è stata variata la qualità colturale ma il predetto identificativo catastale è stato istituito in data 17/06/1996 con il frazionamento n. 2771.3/1996.



In epoca precedente e sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 il terreno era compreso nella particella 39 di superficie di circa 66.560 mq e qualità colturale di seminativo irriguo.



Foto n.8 – Lotto n.3



Foto n.9 –Lotto n.3

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: 38°53'40.22''N e 16°14'46.64''E.

4.2.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 4

Il lotto n.4 (*Cfr. all. n.11*) è costituito da un terreno agricolo pianeggiante (*Cfr. foto nn. 10,11,12 e 13*), del tipo seminativo irriguo e seminativo, della superficie catastale di circa 18.060 mq ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme e identificato al C.T. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	174	Sem.	2	10850	44,83	11,21
24	164	Agrumeto	U	7210	126,6	50,27



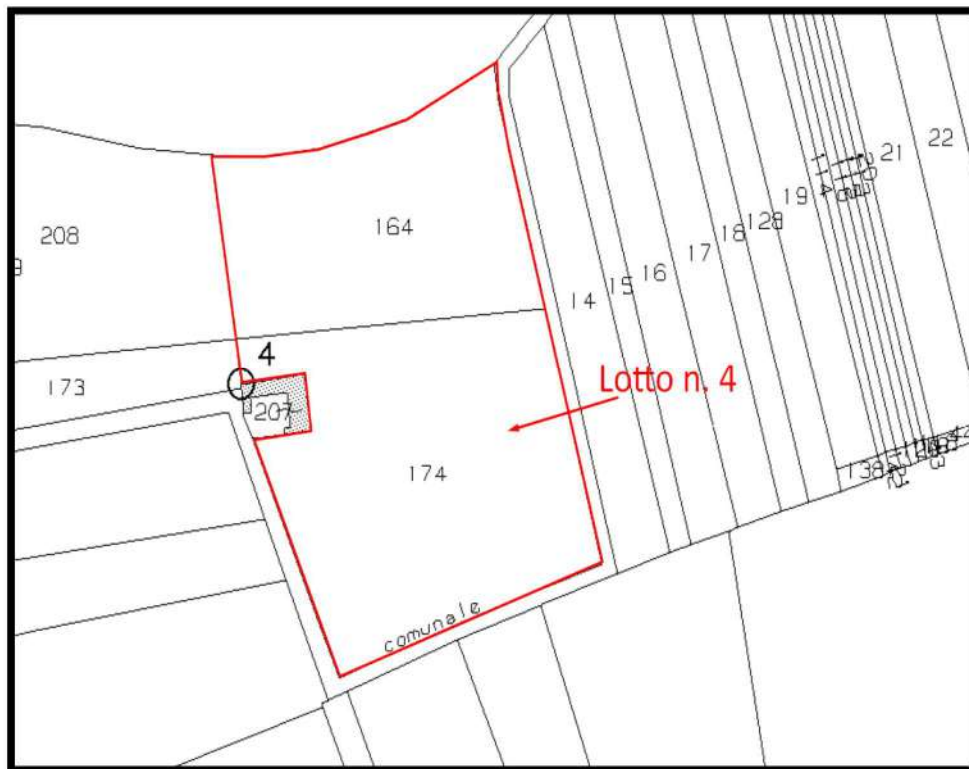


Fig. n.11 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.4

Il fondo confina: a **nord** con la particella di terreno identificata con il numero 12, a **sud** con la strada comunale, a **ovest** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 208 e 173 e in parte con il fabbricato identificato con la particella 207 e con la strada comunale, ad **est** con la strada comunale (Cfr. all. n. 7).

Il descritto fondo è accessibile dalla strada comunale raffigurata nella sottostante figura con la linea blu che è a sua volta raggiungibile dalla SP 110 (Cfr. fig. n.12)



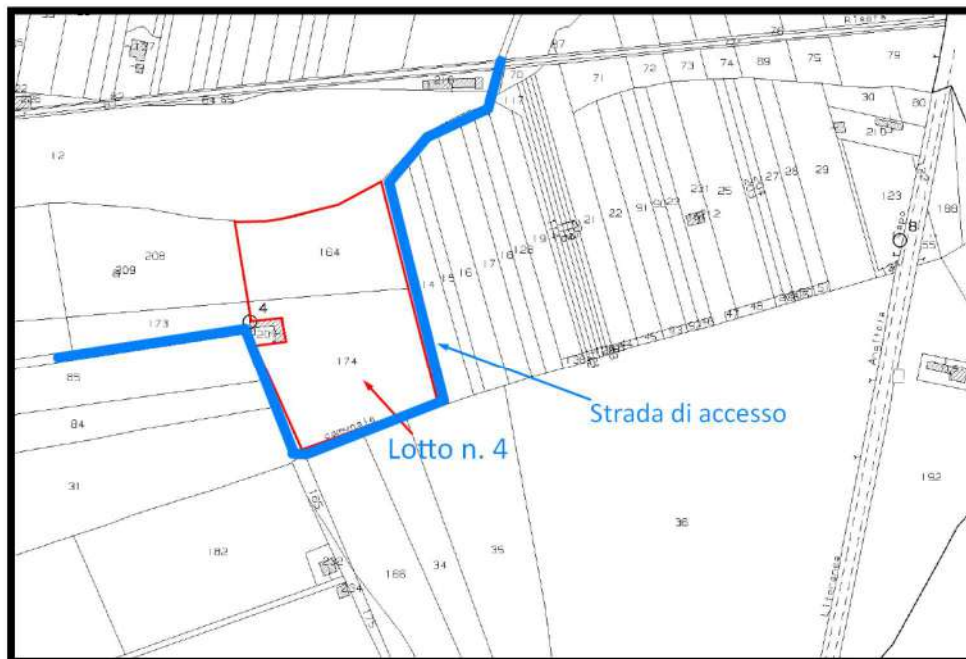


Fig. n.12 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.4

La particella 164 è così identificata dal 17/06/1996, a seguito del frazionamento prot. n. 2771.1/1996, mentre in epoca precedente e sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 il terreno era compreso nella particella 13 di superficie di circa 28.540 mq e qualità colturale Agrumeto. Si evidenzia che il detto terreno individuato, a differenza di quanto indicato nella visura catastale, al momento del sopralluogo non è coltivato ad Agrumeto come evincibile dalle sottostanti foto.



Foto n.10 – Lotto n.4 – Particella 164



Foto n.11 –Lotto n.4 - Particella 164



La particella 174 è così identificata dal 10/12/2013 a seguito della variazione prot. CZ0150151 con cui è stata variata la qualità colturale ai sensi del DL n. 262 del 3/10/2006. Il predetto identificativo catastale è stato istituito in data 17/06/1996 con il frazionamento n. 2771.4/1996 mentre in epoca precedente e sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985 il terreno era compreso nella particella 53 di superficie di circa 18.540 mq e qualità di agrumeto.



Foto n.12 – Lotto n.4 – Particella 174



Foto n.13 –Lotto n.4 - Particella 174

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: 38°53'55.27''N e 16°14'50.00''E

4.2.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n. 5

Il lotto n.5 (*Cfr. all. n.13*) è costituito da un terreno agricolo pianeggiante (*Cfr. foto nn. 14 e 15*), del tipo seminativo irriguo e seminativo, della superficie catastale di circa 4.960 mq ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme e identificato al C.T. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia, con gli estremi catastali indicati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.2*):



Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	15	Pescheto	U	1680	28,63	10,41
24	16	Sem. irr.	2	3280	12,7	4,23

Il fondo è accessibile dalla strada comunale raffigurata nella sottostante figura con la linea blu, che è a sua volta raggiungibile dalla SP 110 (Cfr. fig. n.12

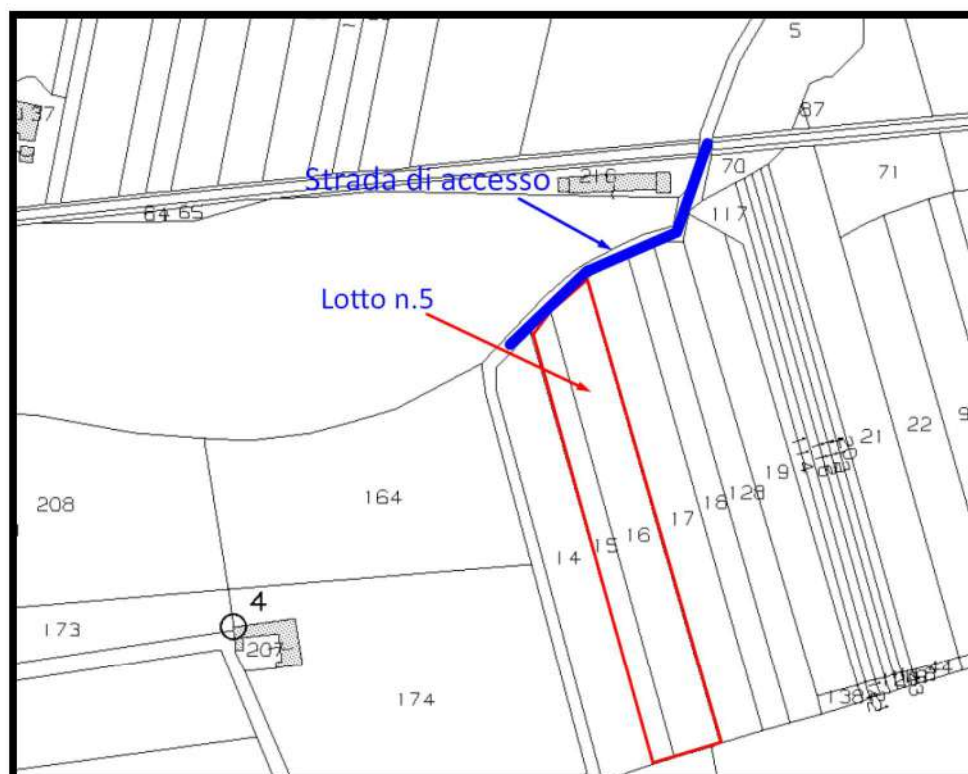


Fig. n.13 – Stralcio mappa catastale raffigurante tutte le particelle contenute nel lotto n.5

Il bene confina: a **sud** con le particelle di terreno identificate con i numeri 35 e 36, a **nord** con la strada comunale, a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 17 e a **est** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 14 (Cfr. all. n. 7).

La particella 15 è così identificata dal 21/12/2009, a seguito della variazione prot. CZ0251359 con cui è stata variata la qualità colturale ai sensi del DL n.



262 del 3/10/2006, e il predetto identificativo catastale esiste sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985. Si evidenzia che in occasione del sopralluogo si è appurato che il pescheto è stato estirpato.



Foto n.14 – Lotto n.5



Foto n.15 –Lotto n.5

La particella 16 è così identificata sin dall'impianto meccanografico del 09/07/1985.

La posizione del predetto lotto è individuata attraverso le seguenti coordinate geografiche: 38°53'57.86''N e 16°14'55.93''E.

4.3 Esistenza di altre procedure esecutive e fallimentari

Dalle ricerche condotte dallo scrivente presso il Tribunale di Lamezia Terme, cancelleria esecuzioni immobiliari, è emerso che a carico della società esecutata, al momento del conferimento dell'incarico, non pendono procedure esecutive o fallimentari, aventi ad oggetto il bene oggetto della presente relazione, ulteriori rispetto alla presente procedura.



5. Quesito n. 5

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

5.1 Provenienza dei beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4

Il fondo pignorato, descritto nei lotti nn. 1,2,3 e 4 e identificato sul foglio di mappa 24 del comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, con le particelle 34, 35, 166, 176 (lotto n.1), 38 (lotto n.2), 168, 178 (lotto n.3) 164 e 174 (lotto n. 4), è pervenuto ai sig.ri ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ dalla sig.ra ██████████ ██████████ in forza della denuncia di successione testamentaria del 09/08/2011 prot. CZ0295416 registrata a Catanzaro al n. 1192 del 09/08/2011, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 14529 del RG e 10595 del RP.

La predetta successione è stata poi rettificata, a causa di un errore nell'indicazione della data di nascita dell'erede ██████████ ██████████, in data 15/05/2012 con la successione n. 804/9990, trascritta a Catanzaro in data 09/07/2012 ai nn 9207 del RG e 7486 del RP.

L'anzidetta successione testamentaria è stata accettata tacitamente dai sig.ri ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████



in forza dell'atto a rogito del Notaio Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data 21/01/2019 ai nn. 775 del RG e 640 del RP.

Si precisa che la sig.ra [REDACTED] aveva acquisito la proprietà dei predetti beni in forza dell'atto di donazione e divisione a rogito del notaio Rosaria Carmela Agapito del 13/08/1996 rep. n. 51273 (*Cfr. all. n.6*) registrato a Lamezia Terme in data 22/08/1996 al n. 1470 serie I, trascritto a Catanzaro in data 05/09/1996 ai nn. 15754 del RG e 12977 del RP, 15755 del RG e 12978 del RP e 15756 del RG e 12979 del RP (esistono tre trascrizioni atteso che nel medesimo atto sono contenuti una donazione e due divisioni). Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

5.2 Provenienza dei beni pignorati descritti nel lotto n. 5

Il terreno pignorato descritto nel lotto n. 5 e identificato sul foglio di mappa 24 del comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, con le particelle 15 e 16, è pervenuto alla società [REDACTED] [REDACTED] (rappresentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED]), dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sebastiano Panzarella rep. n. 13493 del 13/11/2012, registrato a Lamezia Terme in data 20/11/2012 al n. 3209 S. 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro in data 20/11/2012 ai nn. 15718 del registro generale e 12506 del registro particolare (*Cfr. all. n. 6*).



I coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano acquisito la proprietà del predetto terreno dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Agapito del 03/01/2002 repertorio n. 66996, registrato a Lamezia Terme il 21/01/2002 al n. 157 Vol.1 e trascritto a Catanzaro in data 10/01/2002 ai nn. 425 del RG e 354 del RP.

I coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano acquisito la proprietà del predetto terreno dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Notaro del 05/04/1982 repertorio n. 40019, registrato a Lamezia Terme il 19/04/1982 al n. 1055 Vol. I e trascritto a Catanzaro in data 17/04/1982 ai nn. 7277 del RG e 6546 del RP. Si specifica, infine, che nel ventennio è stata accertata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 del c.c.

6. Quesito n. 6

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

Il compendio periziato è di proprietà esclusiva degli esecutati e, pertanto, non sussistono i presupposti per una divisione in natura dello stesso.



7. Quesito n. 7

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

I beni pignorati sono nella disponibilità dei soggetti esegutati. Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate del comune di Lamezia Terme e di Catanzaro è emerso che in testa dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] esiste un contratto di comodato gratuito, registrato a Catanzaro in data 08/06/2012 al n. 2936 serie 3, stipulato tra i predetti comparenti (comodanti) e la [REDACTED] [REDACTED] (Comodatario) valido fino al 15 gennaio 2038 (Cfr. all. n.10) avente ad oggetto i beni pignorati descritti nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4.

Si precisa che la registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (trascrizione pignoramento 19/11/2018 reg. part. n. 11650 e reg. gen. 14824) e pertanto il predetto contratto non è opponibile all’aggiudicatario atteso che l’art. 2923, co. 1, c.c. fa riferimento



all'opponibilità delle sole locazioni con data certa anteriore alla data del pignoramento.

Si evidenzia, altresì, che i beni descritti nei lotti 1, 2, 3 e 4 risultano oggetto del contratto di locazione di natura transitoria stipulato, dal Custode Giudiziario con il sig. █████ █████, in data 16/03/2021 al n. 553 serie 3T (Cfr. all. n.10), il cui canone di locazione è stato stabilito in 3.500,00 €/anno. Sui lotti 3 e 5 si è evinta una servitù di fatto, non trascritta, a favore dell'Enel determinata dal passaggio aereo dei cavi per la distribuzione elettrica nella zona.

8. Quesito n. 8

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

Il debitore, terzo datore di ipoteca, █████ █████, █████ █████ ha contratto matrimonio, in data █████ con la sig.ra █████ █████ █████, nata a █████, e i coniugi hanno optato per il regime di separazione legale di beni (Cfr. all. n.14).

Il debitore, terzo datore di ipoteca, █████ █████, █████ █████ ha contratto matrimonio, in data █████ con la sig.ra █████ █████, nata a █████, e i coniugi hanno optato per il regime di separazione legale di beni (Cfr. all. n.14).



Il debitore, terzo datore di ipoteca, [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], è celibe e come tale è libero da ogni vincolo matrimoniale (*Cfr. all. n.14*).

In merito allo stato civile del debitore, terzo datore di ipoteca, [REDACTED] [REDACTED], esso non è noto atteso che sebbene richiesto al comune di Roma, ove questi detiene la residenza, non è mai stato comunicato né al sottoscritto né al precedente Esperto richiedente.

9. Quesito n. 9

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



Il compendio pignorato descritto nei lotti nn. 1, 2, 3 e 4, ubicato località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica (art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs n. 42/2004 e s.m.i.) e a vincolo sismico e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato sia dalla sovrintendenza dei beni ambientali che dall'ufficio dell'ex Genio Civile e dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 3, comma 4, punto 3, lettera c), del quadro Territoriale Regionale Paesaggistico (QTRP), approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 134 del 01/08/2016, che costituisce lo strumento attraverso il quale la Regione Calabria persegue l'attuazione delle politiche di Governo del Territorio e della Tutela del Paesaggio.

Il QTRP, disciplinato dagli artt. 17 e 25 della Legge urbanistica Regionale 19/02 e s.m.i., è, infatti, lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per l'identificazione dei sistemi territoriali, indirizza, ai fini del coordinamento, la programmazione e la pianificazione degli enti locali.

Il detto quadro territoriale ha valore di piano urbanistico-territoriale con valenza paesaggistica, riassumendo le finalità di salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali di cui all'art. 143 e seguenti del D. Lgs n. 42/2004, esplicita la sua valenza paesaggistica direttamente, tramite normativa di indirizzo e prescrizioni, e più in dettaglio attraverso successivi Piani



Paesaggistici di Ambito (PPA) come definiti dallo stesso QTRP ai sensi del D. Lgs n. 42/2004.

Si osserva che il compendio pignorato ricade nell'ambito di rispetto dell'aeroporto e pertanto su di esso non possono essere costituiti ostacoli che possano intralciare la navigazione aerea (art. 6.3 delle NTA allegate al PRG vigente).

La predetta zona ricade nella perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico come zona di attenzione e pertanto in essa valgono le prescrizioni contenute nell'art. 24 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al PAI. Esso è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle norme tecniche di attuazione e nel regolamento edilizio allegati al P.R.G. individuate per la zona E3 (agricola di pregio), zona in cui è ubicato il compendio pignorato, nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Sui lotti 3 e 5 si è evinta una servitù di fatto, non trascritta, a favore dell'Enel determinata dal passaggio aereo dei cavi per la distribuzione elettrica nella zona.

Sui potenziali acquirenti del bene pignorato ricadono:

- Le spese per il trasferimento degli immobili;
- I costi per la registrazione del decreto di trasferimento;
- I costi di cancellazione delle formalità;
- I costi per aggiornare nelle visure catastali la qualità colturale per i lotti 2, 4 e 5.



- I costi per ripristinare le strade di accesso

Dalla analisi delle formalità eseguite a nome dei soggetti esegutati non sono state riscontrate domande giudiziali aventi ad oggetto i beni pignorati (Cfr. *all.ti nn.3,4 e 5*).

Si evidenzia, infine, che dalle ricerche eseguite presso la cancelleria civile del Tribunale di Lamezia Terme a carico dei soggetti esegutati sono iscritte le seguenti cause civili:

- Causa civile n. 396/2018 promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED];
- Causa civile n. 1197/2018 promossa da [REDACTED] [REDACTED] contro Unicredit s.p.a. (Opposizione a precetto). Si precisa che in quest'ultimo procedimento sono intervenuti anche i sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

10. Quesito n. 10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. *all.ti n. 3, 4 e 5*) con riferimento alle proprietà nel trentennio dei signori:



- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];
- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

è emerso che il compendio pignorato, oggetto della presente relazione è gravato dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all'acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 30 novembre 2015 reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di fondiario (Capitale € 200.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 4,35 % - Totale € 400.000,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e [REDACTED] (Debitore ipotecario). L'ipoteca ha per oggetto i beni censiti al C.U. del



comune di Lamezia Terme, sul foglio 24 particelle 34, 35, 38, 164, 166, 168, 174, 176, 178, 15 e 16

- **Trascrizione contro** del 19 novembre 2018 reg. part. n. 11650 reg. gen. 14824, verbale pignoramento immobili del 06/10/2018 rep n. 1852 UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e [REDACTED] (Debitore ipotecario). Il pignoramento ha per oggetto i beni censiti al C.U. del comune di Lamezia Terme, sul foglio 24 particelle 34, 35, 38, 164, 166, 168, 174, 176, 178, 15 e 16

Si precisa, infine, che negli allegati nn. 3, 4 e 5 sono riportate le formalità dei beni oggetto di relazione, effettuate a carico dell'esecutato e dei proprietari, del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, comprensive delle annotazioni di cancellazione, e che dall'esame dei fascicoli in atti, al momento del conferimento dell'incarico, il creditore procedente è l'istituto bancario Intesa Unicredit S.P.A., il cui procuratore è l'avv. Massimo Larussa del foro di Catanzaro.

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sul complesso immobiliare pignorato, considerato che:

- La cancellazione di ogni singola **trascrizione pregiudizievole (pignoramenti, sequestri, domande giudiziarie, sentenza dichiarativa di fallimento)** comporta un costo per tasse ipotecarie,



- imposte ipotecarie e bollo di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria);
- La cancellazione e/o restrizione **di ogni ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
 - La cancellazione e/o restrizione **dell'ipoteca giudiziale** comporta un costo per tasse ipotecarie e bollo di € 94,00 (di cui € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;

Avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 700,00. Si sottolinea, poi, che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi potrebbero subire delle variazioni.

11. Quesito n. 11

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



Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative al complesso immobiliare oggetto di perizia sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Dal confronto tra le rilevazioni eseguite dal sottoscritto durante il sopralluogo e le visure catastale sono state riscontrate le seguenti discrasie:

- **Nel lotto n. 2**

la porzione di terreno AB della particella 38 (superficie di 1.145 mq), a differenza di quanto indicato nella visura catastale, al momento del sopralluogo non è coltivata ad uliveto;

- **Nel lotto n. 4**

il terreno identificato con la particella 164, della superficie di 7210 mq, a differenza di quanto indicato nella visura catastale, al momento del sopralluogo non è coltivato ad agrumeto;

- **Nel lotto n. 5**

il terreno identificato con la particella 15, della superficie di 1145 mq, a differenza di quanto indicato nella visura catastale, al momento del sopralluogo non è coltivato a pescheto.

12. Quesito n. 12

“Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all’art. 30 del T.U. di cui al



D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del citato T.U. e di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85”

Dalle indagini compiute dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il compendio pignorato censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia sul foglio di mappa 24 con le particelle 15, 16, 34, 35, 38, 164, 166, 168, 174, 176 e 178 ricade nel piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 in zona agricola di pregio “E3” ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate nei capi 2 e 3 artt. 21, 22, e 24 delle NTA, nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004. Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell'ambito di rispetto aeroportuale. Si evidenzia che sulle particelle costituenti i lotti nn. 1, 3, 4 e 5 non sono stati rinvenuti fabbricati. Sul terreno descritto nel lotto n. 2, invece, ricade una porzione di un piccolo locale tecnico ospitante una pompa di sollevamento a servizio dell'impianto idrico a servizio del fondo limitrofo che



non è di proprietà degli esecutati e il predetto fabbricato non è stato oggetto di alcun titolo abilitativo.

Si evidenzia, infine, che poiché la qualità colturale delle particelle di terreno pignorate identificate con i nn. 38 (lotto n.2), 164 (lotto 4) e 15 (lotto n.5) non corrisponde a quella indicata nelle relative visure catastali si dovrà procedere all'aggiornamento delle stesse, sostenendo un costo cadauno di circa € 350,00.

Si sottolinea che i potenziali aggiudicatari del lotto n. 2 non potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che il credito generante la presente procedura esecutiva (Iscrizione contro del 30 novembre 2015 reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853) è successivo al 02/10/2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge in materia di condono (D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003).

13. Quesito n. 13

“In caso di opere abusive controlli la 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 del condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli



immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28/02/1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria."

La porzione del fabbricato ricadente sulla particella 38 (Cfr. succ. figura n. 13 e foto n. 12) poiché non è stata oggetto di alcuna domanda di condono e non è suscettibile di sanatoria dovrà essere demolita.



Fig. n. 13 – Stralcio foto aerea particella 38- Individuazione parte del fabbricato abusivo



Foto. n. 12 – Fabbricato abusivo ospitante la stazione di sollevamento



14. Quesito n. 14

“Verifichi se i beni pignorati sono 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”.

Al fine di verificare se i terreni pignorati siano gravati o meno da uso civico e/o censo il sottoscritto ha inoltrato, in data del 07/06/2021, alla Regione Calabria, a mezzo PEC, apposita istanza (*Cfr. all. n. 11*).

Si evidenzia che ad oggi la predetta istanza non è stata evasa dall'ente e, pertanto, non è stato possibile verificare se il terreno su cui sono stati costruiti i fabbricati ospitanti i beni pignorati siano gravati o meno da censo, livello e uso civico.

15. Quesito n. 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 forfetario 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”.

15.1 Definizione di valore di mercato

Il valore di mercato è esplicitato dall'art. 4, par.1 lett.76, Regolamento UE n.° 575/2013 che lo definisce testualmente come “l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

15.2 Calcolo dell'abbattimento forfetario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti e per la presenza di un contratto di locazione (β)

Premesso che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere revocata per alcun motivo avremo che l'esistenza di eventuali vizi, anche occulti, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, la mancata e/o errata indicazione



in perizia degli oneri (ivi compresi, ad esempio, quelli di sanatoria, maggiorazione della spesa per lo smaltimento di rifiuti tossici eventualmente rinvenuti e/o necessità di sostituire le parti con presenza di eternit, quelli urbanistici o quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, etc.) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento danni, indennità o riduzione del prezzo.

Tale circostanza, tuttavia, è stata tenuta in debito conto nella stima dei beni attraverso l'introduzione di un idoneo coefficiente di deprezzamento percentuale che, per il bene descritto, è pari **al 5%**.

15.3 Stima dei beni pignorati descritti nei lotti n. 1, 2, 3, 4 e 5

Per la determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare pignorato si fa presente che non si è potuto utilizzare il metodo di stima **MCA (MARHETO COMPARISON APPROACH)** dal momento che dalle ricerche eseguite presso l'ex conservatoria immobiliare (*Cfr. all. n.12*) non sono state individuate recenti compravendite aventi ad oggetto beni simili a quelli oggetto di perizia.

Pertanto per la stima del complesso pignorato si è utilizzato **il metodo di capitalizzazione diretta dei redditi (INCOME APPROACH)**.

Si precisa che la scelta di tale metodo è stata determinata non solo dalla circostanza che nel segmento di mercato di riferimento non sono state rinvenute recenti vendite d'immobili simili a quello da stimare ma anche dal fatto che nella zona di ubicazione dell'immobile non sono previste opere che



nel futuro possono influire, positivamente o negativamente, sul mercato immobiliare.

Con il procedimento di stima per capitalizzazione diretta del reddito, quindi, si è cercato di simulare il mercato attraverso la costruzione della serie dei redditi e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Tale metodo (*Direct Capitalization*) converte il reddito annuale nel valore di mercato dell'immobile attraverso il rapporto tra il reddito e il saggio di capitalizzazione (*Cfr. successiva formula*):

$$V_i = \frac{R}{i} \quad (1)$$

Dove

V_i = Valore attuale dell'immobile da stimare

R = Reddito annuo lordo dell'immobile da stimare

i = saggio di capitalizzazione annuo lordo

Si puntualizza che il reddito lordo è rappresentato dal canone di locazione ordinario e che esso è stato determinato tenendo conto, anche, dei diritti derivanti dai titoli PAC e dal Greening che gli agricoltori ricevono se adottano pratiche benefiche per il clima e l'ambiente.

Nel caso di specie il canone ordinario è indicato per ciascun lotto nella sottostante tabella:

Lotto	Superficie (mq)	Canone di locazione (€/anno)
1	30.830	4.800,00 €
2	8.560	1.480,00 €
3	23.770	3.800,00 €
4	18.060	2.900,00 €
5	4.960	1.150,00 €



Il saggio di capitalizzazione, dopo un'attenta analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare, è stato calcolato utilizzando la tecnica del ***Band of Investment*** e facendo riferimento a quanto indicato nel punto ***N.2.3.6 delle linee guida ABI edizione 2018¹*** e applicando la successiva formula:

$$i = M \cdot r^* + (1 - M) \cdot e$$

(2)

Dove

M=rapporto tra la somma mutuata e il valore di mercato dell'immobile

r*= saggio di capitalizzazione del mutuo calcolato utilizzando la seguente formula:

$$r^* = \frac{Q}{M \cdot V} = \frac{r}{1 - (1+r)^{-m}}$$

(3)

e= saggio di redditività diretta della parte autofinanziata

Nel calcolo del saggio di capitalizzazione del mutuo (**r***), poi, si è simulato un investimento immobiliare finanziato attraverso un mutuo della durata di 20 anni (**m**) e con saggio medio pari rispettivamente al 1,75% (il valore del tasso è stato determinato attraverso una simulazione eseguita sul sito www.credem.it).

¹ N.2.3.6 i) Il saggio di capitalizzazione può essere calcolato, in mancanza di dati di mercato e/o per verifica, in modo indiretto attraverso: i) la media ponderata tra il saggio di capitalizzazione del mutuo immobiliare e il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare rappresentato dall'immobile da valutare



Nel caso di specie, quindi, sostituendo nella formula 3) i dati precedentemente esplicitati si ottiene il saggio di capitalizzazione del mutuo (r^*) che è pari a 5,97%.

Infine, sostituendo nella formula 2) il valore ottenuto di r^* e assumendo $M=1$ si avrà che anche il saggio di capitalizzazione (i) sarà uguale rispettivamente a **5,970%**

Il più probabile valore attuale dei beni pignorati, pertanto, applicando la formula 1) è quello specificato nella sottostante tabella:

Lotto	i (%)	Superficie (mq)	Canone di locazione (€)	Valore di mercato terreno (€)
1	5,97%	30.830	4.800,00 €	80.402,01 €
2	5,97%	8.560	1.480,00 €	24.790,62 €
3	5,97%	23.770	3.800,00 €	63.651,59 €
4	5,97%	18.060	2.900,00 €	48.576,21 €
5	5,97%	4.960	1.150,00 €	19.262,98 €

Il valore di mercato su determinato per ciascun lotto, per quanto espresso nei paragrafi 12 e 15.2, dovrà poi essere ridotto:

- dei costi relativi all'aggiornamento catastale (*Cfr. paragrafo 12*) che sono pari a: € 350,00 per i lotti nn. 2, 4 e 5;
- del 5% per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti (*Cfr. paragrafo 15.2*);

e, pertanto, il valore finale dei beni descritti nei lotti nn. 1, 2, 3, 4 e 5 sarà quello indicato nella sottostante tabella:



Lotto	Valore di mercato terreno (€)	Costi aggiornamento catastale (€)	Abbattimento per vizi occulti β (%)	Valore di mercato a base d'asta (€)
1	80.402,01 €	0,00 €	5%	76.381,91 €
2	24.790,62 €	350,00 €	5%	23.201,09 €
3	63.651,59 €	0,00 €	5%	60.469,01 €
4	48.576,21 €	350,00 €	5%	45.797,40 €
5	19.262,98 €	350,00 €	5%	17.949,83 €

15.4 Individuazione lotto

Lotto n.1

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 30.830 mq, coltivato a seminativo irriguo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 34, 35, 166 e 176.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale

Valore totale lotto **€ 76.381,91**

Lotto n.2

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 8.560 mq, coltivato in parte ad agrumeto (sup. 3.038 mq) e in parte a seminativo irriguo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particella 38.



Nel P.R.G. il bene pignorato ricade in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

Valore totale lotto € 23.201,09

Lotto n.3

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 23.770 mq, parzialmente coltivato a seminativo (sup. 10.800 mq) e per la restante parte a seminativo irriguo (superficie di circa 12.970 mq), ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 168 e 178.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

Valore totale lotto € 60.469,01

Lotto n.4

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 18.060 mq, parzialmente coltivato a seminativo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 168 e 178.



Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

Valore totale lotto € 45.797,40

Lotto n.5

Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 4.960 mq, parzialmente coltivato a seminativo irriguo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 15 e 16.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

Valore totale lotto € 17.949,83

16. Quesito n. 16

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati



catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta"

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si veda l'allegato n. 7 della presente relazione.

Lotto n. 1

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 30.830 mq, coltivato a seminativo irriguo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 34, 35, 166 e 176.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Località Trigna

CONFINI: a **nord** con la strada comunale, a **ovest** con il terreno identificato con le particelle 165 e 175, a **sud** in parte con l'██████████ ██████████ identificato



sullo stesso foglio con la particella 190 e per la restante parte con il terreno identificato con la particella 38 (Lotto n. 2), a est con terreno identificato con la particella 36.

ESTENSIONE: Superficie catastale: 30.830 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	34	Sem. irr.	2	6000	22,31	7,75
24	35	Sem. irr.	2	13120	48,79	16,94
24	166	Sem. irr.	2	9120	33,91	11,78
24	176	Sem. irr.	1	2590	16,72	4,68

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di [REDACTED] 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] CF: [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno pignorato è pervenuto ai sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], dalla sig.ra [REDACTED] in forza della denuncia della successione testamentaria del 09/08/2011 prot. CZ0295416 registrata a Catanzaro al n. 1192 del 09/08/2011, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 14529 del RG e 10595 del RP.



La predetta successione a causa di un errore nell' indicazione della data di nascita dell'erede [REDACTED] [REDACTED] è stata rettificata in data 15/05/2012 con la successione n. 804/9990, trascritta a Catanzaro in data 09/07/2012 ai nn 9207 del RG e 7486 del RP.

L'anzidetta successione testamentaria è stata tacitamente accettata dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto a rogito del Notaio Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data 21/01/2019 ai nn. 775 del RG e 640 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si, tra [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 30 novembre 2015 reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia di concessione di fondiario (Capitale € 200.000,00 – Tasso interesse semestrale pari al 4,35 % - Totale € 400.000,00), per atto redatto dal notaio Sebastiano Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 a favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]



██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (Terzi datori di ipoteca) e ██████████ (Debitore ipotecario).

Trascrizione contro del 19 novembre 2018 reg. part. n. 11650 reg. gen. 14824, verbale pignoramento immobili del 06/10/2018 rep n. 1852 UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (Terzi datori di ipoteca) e ██████████ (Debitore ipotecario).

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è stato concesso dal custode giudiziario in fitto al sig. ██████████ ██████████.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: ricade nel piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 in zona agricola di pregio “E3” ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate nei capi 2 e 3 artt. 21, 22, e 24 delle NTA, nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell’ambito di rispetto aeroportuale.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D’ASTA: € 76.381,91



Lotto n. 2

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 8.560 mq, coltivato in parte ad agrumeto (sup. 3.038 mq) in parte a seminativo irriguo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particella 38.

Nel P.R.G. il bene pignorato ricade in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

VIA: Località Trigna

CONFINI: a **nord** con il lotto n. 1, a **sud** con la strada comunale Trigna, a **ovest** in parte con l'██████████ ████████ identificato sullo stesso foglio con la particella 190 e per la restante parte con il terreno identificato con la particella 38 (Lotto n. 2), a **est** con terreno identificato con la particella 36

ESTENSIONE: Superficie catastale: 8.560 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	38	AA	Sem. irr.	2	4377	16,28	5,65
		AB	Uliveto	1	1145	7,39	4,44
		AC	Agrumeto	U	3038	52,88	21,18

ATTUALE PROPRIETARIO: ██████████ ██████████, nato a ██████████ per la proprietà di ██████████



1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a
[REDACTED] per la
proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4;

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno pignorato è pervenuto
ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza della denuncia della successione
testamentaria del 09/08/2011 prot. CZ0295416 registrata a Catanzaro al n.
1192 del 09/08/2011, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari
di Catanzaro ai nn. 14529 del RG e 10595 del RP. La predetta successione, a
causa di un errore nell'indicazione nella data di nascita dell'erede [REDACTED]
[REDACTED], è stata rettificata in data 15/05/2012 con la successione n. 804/9990,
trascritta a Catanzaro in data 09/07/2012 ai nn 9207 del RG e 7486 del RP.
L'anzidetta successione testamentaria è stata accettata tacitamente dai sig.ri
[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
in forza dell'atto a rogito del Notaio Panzarella del 19/11/2015 rep. n.
17632/11372 trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data
21/01/2019 ai nn. 775 del RG e 640 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si, tra [REDACTED] [REDACTED], nato a
[REDACTED] per la proprietà di
1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a



del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell'ambito di rispetto aeroportuale.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 23.201,09



Lotto n. 3

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 23.770 mq, coltivato in parte a seminativo (sup. 10.800 mq) e per la restante parte a seminativo irriguo (Superficie di circa 12.970 mq), ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 168 e 178.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

VIA: Località Trigna

CONFINI: a **nord** con le particelle di terreno identificate con i numeri 184 e 233, a **sud** con il canale consorziale, a **ovest** con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 167 e 177 e a **est** con terreno identificato con le particelle 169 e 179.

ESTENSIONE: Superficie catastale: 23.770 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	168	AA	Sem.	2	10800	44,62	11,16
		AB	Sem. irr.	2	1600	6,2	2,07
24	178		Sem. irr.	1	11370	73,4	20,55



ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di [REDACTED] 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di 1/4;

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno pignorato è pervenuto ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza della denuncia della successione testamentaria del 09/08/2011 prot. CZ0295416 registrata a Catanzaro al n. 1192 del 09/08/2011, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catanzaro ai nn. 14529 del RG e 10595 del RP. La predetta successione, a causa di un errore nell' indicazione della data di nascita dell'erede [REDACTED] [REDACTED], è stata rettificata, in data 15/05/2012 con la successione n. 804/9990, trascritta a Catanzaro in data 09/07/2012 ai nn 9207 del RG e 7486 del RP. L'anzidetta successione testamentaria è stata tacitamente accettata dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto a rogito del Notaio Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data 21/01/2019 ai nn. 775 del RG e 640 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si, tra [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di [REDACTED]



1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a
[REDACTED] per la
proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 30 novembre 2015
reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia
di concessione di fondiario (Capitale € 200.000,00 – Tasso interesse
semestrale pari al 4,35 % - Totale € 400.000,00), per atto redatto dal notaio
Sebastiano Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 a favore di
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e
[REDACTED] (Debitore ipotecario).

Trascrizione contro del 19 novembre 2018 reg. part. n. 11650 reg. gen.
14824, verbale pignoramento immobili del 06/10/2018 rep n. 1852
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e
[REDACTED] (Debitore ipotecario)

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è stato
concesso dal custode giudiziario in fitto al sig. [REDACTED] [REDACTED].

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: ricade nel piano regolatore
generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 in zona agricola di
pregio “E3” ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate



nei capi 2 e 3 artt. 21, 22, e 24 delle NTA, nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell'ambito di rispetto aeroportuale.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 60.469,01



Lotto n. 4

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 18.060 mq, parzialmente coltivato a seminativo, ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 168 e 178.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24 ed è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

VIA: Località Trigna.

CONFINI: a **nord** con la particella di terreno identificata con il numero 12, a **sud** con la strada comunale, a **ovest** in parte con il terreno identificato sullo stesso foglio con le particelle 208 e 173 e nella restante parte con il fabbricato identificato con la particella 207 e con la strada comunale, a **est** con la strada comunale.

ESTENSIONE: Superficie catastale: 18.060 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	174		Sem.	2	10850	44,83	11,21
24	164		Agrumeto	U	7210	126,6	50,27

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED], nato a [REDACTED] per la proprietà di [REDACTED]



1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a
[REDACTED] per la
proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4.

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno pignorato è pervenuto
ai sig.ri [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza della denuncia della successione
testamentaria del 09/08/2011 prot. CZ0295416 registrata a Catanzaro al n.
1192 del 09/08/2011, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari
di Catanzaro ai nn. 14529 del RG e 10595 del RP. La detta successione, per
un errore nell'indicazione della data di nascita dell'erede [REDACTED] [REDACTED], è
stata rettificata in data 15/05/2012 con la successione n. 804/9990, trascritta
a Catanzaro in data 09/07/2012 ai nn 9207 del RG e 7486 del RP. L'anzidetta
successione testamentaria è stata accettata tacitamente dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza
dell'atto a rogito del Notaio Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372
trascritto presso la conservatoria di Catanzaro in data 21/01/2019 ai nn. 775
del RG e 640 del RP.

STATO DI COMPROPRIETÀ: Si, tra [REDACTED] [REDACTED], nato a
[REDACTED] per la proprietà di
1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/4; [REDACTED] [REDACTED], nato a



██ per la
proprietà di 1/4; ██████████ ██████████, nato a ██████████
██ per la proprietà di ¼.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: **Iscrizione contro** del 30 novembre 2015
reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia
di concessione di fondiario (Capitale € 200.000,00 – Tasso interesse
semestrale pari al 4,35 % - Totale € 400.000,00), per atto redatto dal notaio
Sebastiano Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 a favore di
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro ██████████ ██████████, ██████████
██, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (Terzi datori di ipoteca) e
██ (Debitore ipotecario).

Trascrizione contro del 19 novembre 2018 reg. part. n. 11650 reg. gen.
14824, verbale pignoramento immobili del 06/10/2018 rep n. 1852
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro ██████████ ██████████, ██████████
██, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (Terzi datori di ipoteca) e
██ (Debitore ipotecario).

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene al momento del sopralluogo è concesso
in fitto, dal custode giudiziario, al sig. ██████████ ██████████.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: ricade nel piano regolatore
generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 in zona agricola di
pregio “E3” ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate
nei capi 2 e 3 artt. 21, 22, e 24 delle NTA, nonché il quadro regionale a
valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134



del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell'ambito di rispetto aeroportuale.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 45.797,40



Lotto n. 5

DESCRIZIONE: Piena proprietà di un terreno pianeggiante della superficie catastale di circa 4.960 mq, parzialmente coltivato a seminativo irriguo ubicato in località Trigna del comune di Lamezia Terme (CZ) e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Sant'Eufemia Lamezia, al foglio n.24 particelle 15 e 16.

Nel P.R.G. i beni pignorati ricadono in zona **E3 (Agricola di pregio)**, ove l'attività edilizia è governata dai capi 2 e 3, artt.li 21, 22 e 24, che è soggetta a vincolo paesaggistico ed aeroportuale.

VIA: Località Trigna

CONFINI: a **sud** con le particelle di terreno identificate con i numeri 35 e 36, a **nord** con la strada comunale, a **ovest in parte** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 17 e a **est** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 14.

ESTENSIONE: Superficie catastale: 4.960 mq

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)
24	15	Pescheto	U	1680	28,63	10,41
24	16	Sem. irr.	2	3280	12,7	4,23

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]
[REDACTED] (rappresentata dal sig. [REDACTED] [REDACTED]) con sede in [REDACTED],
CF: [REDACTED].



TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Il terreno pignorato è pervenuto
[REDACTED] (rappresentata dal
sig. [REDACTED] [REDACTED]) dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] in forza
dell'atto di compravendita a rogito del notaio **Sebastiano Panzarella rep.
n. 13493 del 13/11/2012**, registrato a Lamezia Terme in data 20/11/2012 al
n. 3209 S. 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di
Catanzaro in data 20/11/2012 ai nn. 15718 del registro generale e 12506 del
registro particolare

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 30 novembre 2015
reg. part. n. 1362 reg. gen. 13853, scaturente da ipoteca volontaria a garanzia
di concessione di fondiario (Capitale € 200.000,00 – Tasso interesse
semestrale pari al 4,35 % - Totale € 400.000,00), per atto redatto dal notaio
Sebastiano Panzarella del 19/11/2015 rep. n. 17632/11372 a favore di
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e
[REDACTED]. (Debitore ipotecario).

Trascrizione contro del 19 novembre 2018 reg. part. n. 11650 reg. gen.
14824, verbale pignoramento immobili del 06/10/2018 rep n. 1852
UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma e contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (Terzi datori di ipoteca) e
[REDACTED]. (Debitore ipotecario)



STATO DI OCCUPAZIONE: Libero. I terreni sono nel possesso del Custode giudiziario

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: ricade nel piano regolatore generale approvato con D.P.G.R. n. 201 del 31/03/98 in zona agricola di pregio “E3” ove gli interventi edilizi devono rispettare le prescrizioni indicate nei capi 2 e 3 artt. 21, 22, e 24 delle NTA, nonché il quadro regionale a valenza paesaggistica approvato con delibera del consiglio regionale n. 134 del 1/8/2016, atteso che la zona è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004.

Si precisa ancora che i terreni pignorati ricadono nell’ambito di rispetto aeroportuale.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non sono presenti fabbricati sul terreno

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D’ASTA: € 17.949,83



17. Quesito 17

“Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni”

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno del complesso immobiliare oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n. 1 della presente relazione.

18. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di € **223.799,25** per come specificato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore di mercato a base d'asta (€)
1	76.381,91 €
2	23.201,09 €
3	60.469,01 €
4	45.797,40 €
5	17.949,83 €

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione, che i valori sopra espressi per ciascun lotto sono da intendersi esclusi d'iva (22%) e che i costi di aggiornamento catastale, specificati nei paragrafi 12, restano a carico dei potenziali acquirenti e non possono essere considerati esaustivi.



Si rende, infine, noto al potenziale acquirente che per la diversa utilizzazione del compendio rispetto alla destinazione d'uso indicata dal sottoscritto in perizia è necessario richiedere un parere di fattibilità ai preordinati uffici comunale e sovracomunali e rispettare tutte le prescrizioni urbanistiche contenute nelle NTA e nel regolamento edilizio.

Si specifica, altresì, che i costi per la cancellazione delle formalità trascritte e quelli per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, indicati nel paragrafo 11, che sono a carico dei potenziali acquirenti, non sono esaustivi poiché la loro dipendenza è temporale e sono comunque soggetti all'approvazione da parte della conservatoria dei registri immobiliari.

Si osserva ancora che i lavori di manutenzione per ripristinare le strade di accesso a ciascun lotto sarà a carico degli acquirenti, previo accordo con i proprietari dei fondi limitrofi.

Si osserva, infine, che la vendita sarà a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'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 12.07.2021

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo

