PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Tribunale di Lamezia Terme
Sezione Espropriazioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare - N. Ruolo G.E. 28/2021
Giudice: dott.ssa Alessia Iavazzo

creditore procedente
Cribis Credit Management S.r.l.
[redacted]
creditori intervenuti
Bolina SPV S.r.l.
avv. Tiziana D'Agosto
avv. Stefano Padovani – avv. Gianluca Massimei
Condominio "Parco dei Principi"
avv. Giuseppe Stella

custode giudiziario beni
avv. Monica Nunnari








CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

PREMESSA

In data 20 settembre 2021, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dott.ssa Alessia Iavazzo, ha incaricato la scrivente arch. Sabrina Durante (nata a Lamezia Terme - CZ -, il 27 maggio 1976, con codice fiscale DRN SRN76 E67 M208S) quale consulente tecnico per il Procedimento Esecutivo **R.E. n° 28/2021**, creditore procedente "**Cribis Credit Management**", con sede legale in Bologna – via della Beverara n. 19 - (BO), rappresentata e difesa dall'avv. Francesco Bevilacqua del Foro di Lamezia Terme con Studio Legale in Via Anile n. 3 - 88046 - (CZ) ed in seguito con intervento ex art. 111 c.p.c. in data 26.11.2024 della "**Bolina SPV S.r.l.**", quale procuratrice speciale e quale successore a titolo particolare di "**Aporti S.r.l.**", rappresentata e difesa dagli avv.ti Stefano Padovani del Foro di Milano e Gianluca Massimei del Foro di Roma, in qualità di soci di *Next Legal Società tra avvocati S.r.l.*, con sede in Bologna, via della Beverara 19; e con atto di intervento del 25.10.2024 del "**Condominio Parco dei Principi**", in persona dell'amministratore *pro tempore* geom. Antonio Fato, con studio in Lamezia Terme, via Corso Giovanni Nicotera, n. 3, rappresentato e difeso dall'avv. Giuseppe Stella del Foro di Lamezia Terme con Studio Legale sito in via Ettore e Ruggiero De' Medici, n. 31, debitore [redacted] in proprio ed in qualità di titolare dell'attività commerciale [redacted] nato a [redacted] appresentato e difeso dall'avv. Tiziana D'Agosto (con atto di costituzione del 07.10.2024) del Foro di Lamezia con Studio Legale in via Alessandro Volta n. 11, conferendole, in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento, il seguente mandato:

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*

2. *se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12;*

3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:
4. *identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;*

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

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

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

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

9. *riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo 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*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

12. *riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'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 le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

16. *corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;*

17. *estragga reperto fotografico – 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.*

In assolvimento al mandato assegnato, la sottoscritta C.T.U. produce la seguente relazione così strutturata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;

1.1. ACCESSI PERITALI;

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI;

2. CRITERI DI VALUTAZIONE;

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO;

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO.

La relazione è corredata, nella copia depositata nella Cancelleria della Sezione Esecuzioni, di n. 1 *fascicolo di allegati* contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli uffici competenti: visure catastali e ipotecarie, contratti, titoli abilitativi all'edificazione e/o atti amministrativi

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

insieme agli elaborati progettuali, comunicazioni accessi, verbale/i sopralluogo, elaborati grafici dei rilievi metrici, ecc.. L'indice del *fascicolo allegati* si trova all'ultima pagina di questa relazione (pag. 200) e nella prima pagina del fascicolo.

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'attività di consulenza ha avuto inizio alcuni giorni dopo la data di udienza per il conferimento di incarico, estraendo copia digitale attraverso il portale *Giustizia Servizi Online Uffici Giudiziari*[1] del Ministero della Giustizia. Nei giorni successivi, la sottoscritta C.T.U. ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia digitale dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di analisi e poter avviare la fase preliminare di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente prima fase è costituita dallo studio, dalla disamina e dalla assimilazione critica dei quesiti posti dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo.

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti[2] necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte, in diverse date nel periodo settembre 2021/aprile 2025, nei seguenti pubblici uffici competenti:

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale, Catasto Edilizio Urbano e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catanzaro;
2. Agenzia delle Entrate, Lamezia Terme;
3. Ufficio Settore Tecnico - Urbanistico e Gestione del Territorio, Comune di Lamezia Terme;

[1] "https://pst.giustizia.it/PST/".
[2] Copie dei documenti rilasciati sono inclusi, separatamente a questa relazione, nel *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4. Archivio Edilizio e Ufficio Condono, Comune di Lamezia Terme;
5. Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica, Comune di Gizzeria;
6. Ufficio Anagrafe e Stato Civile, Comune di Lamezia Terme;
7. Archivio Notarile, Comune di Catanzaro.

Le indagini di mercato, utili alla formulazione del giudizio di stima espresso in questa relazione, sono state ricavate attraverso accurate indagini nelle diverse agenzie immobiliari situate nel territorio del comprensorio lametino, nell'*hinterland* del territorio di Comune di Lamezia Terme e del territorio del Comune di Gizzeria, in attinenza alla micro - zona degli immobili atto di procedimento e attraverso analisi e ricerche sul web, siti internet inerenti offerte immobiliari che contrattano sul mercato immobiliare con analoghe caratteristiche ai beni staggiti. In particolare si sono analizzati i valori medi di contrattazione, con riferimento alla classe demografica dei Comuni di appartenenza, riportati nei seguenti borsini immobiliari:

- *Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate;*
- *Consulente immobiliare, edizione il Sole 24 Ore;*
- *Osservatorio sul mercato immobiliare, edizioni Nomisma;*
- *Monitor immobiliare, edizione scenari immobiliari.*

1.1. ACCESSI PERITALI

Nei giorni seguenti allo studio dei fascicoli, il C.T.U. ha compiuto le ricerche necessarie alla localizzazione delle rispettive zone in cui insistono gli immobili atto di procedimento, attraverso l'ispezione sovrapposta di mappe catastali con quelle geografiche-stradali (*Google Maps*). Si è pertanto, individuata l'esatta ubicazione dei beni immobili sottoposti a pignoramento consistenti in:

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- mini appartamento (schema duplex) con sviluppo al piano terra e primo piano, (***foglio di mappa 22, particella 288, subalterno 3*** - ***bene immobile n. 1***) – *superficie catastale mq 73 - per l'intero della piena proprietà, sito in Contrada Maiolino in Gizzeria*;
- mini appartamento (schema duplex) con sviluppo al piano terra e primo piano, (***foglio di mappa 22, particella 288, subalterno 4*** - ***bene immobile n. 2***) – *superficie catastale mq 75 - per l'intero della piena proprietà, sito in Contrada Maiolino in Gizzeria*;
- locale commerciale posto al piano terra, (***foglio di mappa 14, particella 173, subalterno 1*** - ***bene immobile n. 3***) – *superficie catastale mq 47 - per l'intero della piena proprietà, sito in Via del Mare in Lamezia Terme – Sant'Eufemia*;
- locale commerciale posto al piano terra, (***foglio di mappa 14, particella 173, subalterno 2*** - ***bene immobile n. 4***) – *superficie catastale mq 43 - per l'intero della piena proprietà, sito in Via del Mare in Lamezia Terme – Sant'Eufemia*;
- appartamento posto al piano primo, (***foglio di mappa 14, particella 173, subalterno 5*** - ***bene immobile n. 5***) – *superficie catastale mq 86 - per l'intero della piena proprietà, sito in Via del Mare in Lamezia Terme – Sant'Eufemia*;
- appartamento posto al piano secondo, (***foglio di mappa 12, particella 831, subalterno 4*** - ***bene immobile n. 6***) – *superficie catastale mq 140 - per l'intero della proprietà per la sola area, sito in Via del Mare (traversa II) in Lamezia Terme – Sant'Eufemia*.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi e, in seguito, la sottoscritta C.T.U. si è recata, in precedenza presso l'Ufficio Cartografico del Comune di Lamezia Terme e successivamente presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Gizzeria per individuare e localizzare la specifica zona in cui ricadono tutti i beni in oggetto e procedere a un consequenziale disamina e di seguito, per un ulteriore reperimento degli estrapolati grafici e cartografici, presso gli Uffici preposti dei due Comuni di riferimento al fine di una ben più specifica e precisa conoscenza di tutte le aree oggetto d'indagine.

In data 19 ottobre 2021, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata una prima comunicazione ufficiale (raccomandata) alla parte esecutata[3] al fine di comunicare l'accesso da eseguire giorno **26 ottobre 2021**, alle ore 10:00, Via del Mare in Santa Eufemia Lamezia, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

In tale data, la sottoscritta C.T.U., insieme al proprio collaboratore l'arch. Giuseppe Giovinazzo, si è recata in Via del Mare in Sant'Eufemia - Lamezia Terme, ed in accordo alla parte esecutata sig. [redacted] sopraggiunta in orario in loco, si decide di procedere preliminarmente alla visione dei due beni immobili (immobile 1 e 2) siti nel vicino comune di Gizzeria in contrada Maiolino. Pertanto, giunti nel villaggio turistico denominato "Parco dei Principi" la scrivente ha potuto accedere senza problema alcuno ai due beni immobili escussi, appunto localizzati in Gizzeria, contrada Maiolino, consistenti nello specifico in due mini appartamenti con tipologia edilizia duplex con sviluppo planimetrico su due livelli, dotati entrambi di giardino e cortile di pertinenza, avendo la piena collaborazione

[3] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

dell'esecutato sig. Urbano.

Avendo proceduto regolarmente al reperimento di tutti i dati necessari in loco nella medesima giornata per i due beni immobili nn. 1 e 2 (foglio 22, particella 288, subalterni 3 e 4), si sono chiuse le operazioni di accesso peritale alle ore 12.15 circa. In fase di chiusura definitiva del seguente sopralluogo, in accordo con la parte esecutata presente si è ritenuto necessario fissare a data successiva di accesso per i restanti beni atto di procedimento siti nel comune di Sant'Eufemia, data da definire preventivamente per via telefonica. Si precisa che nell'effettivo non è stata data immediata disponibilità per problemi legati all'emergenza *Covid 19* per un periodo alquanto prolungato, e previa corretta istanza al G.E. da parte della scrivente e previo accordo per via telefonica si è finalmente determinata nuova data per il proseguimento delle operazioni di rilievo. La scrivente si è avvalsa, per la fase preliminare di accesso e per il primo rilievo metrico, della collaborazione dell'arch. Giuseppe Giovinazzo.

In data **24 agosto 2022** alle ore 16:00, infatti si è continuata la fase di reperimento dati dal punto di vista sia metrico che fotografico per i beni (bene immobile n. 4 – foglio 14, particella 173, subalterno 2) e (bene immobile n. 5 – foglio 14, particella 173, subalterno 5) atto di procedimento. Anche in tale sede si è proceduto senza alcun problema e per le ore 17.10 circa si è giunti alla chiusura definitiva anche del secondo accesso. Causa condizioni metereologiche avverse, nella stessa data, in accordo con la parte si è deciso di proceder alla definitiva chiusura della fase di accertamento metrico per i due restanti immobili per il giorno successivo **25 agosto 2022** alle ore 16:00. Il giorno successivo pertanto, la scrivente arch. Sabrina Durante si è sempre recata in Sant'Eufemia in Lamezia Terme, via del Mare per la regolare prosecuzione delle operazioni di sopralluogo.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Risulta necessario precisare ed anticipare in tale sede l'impossibilità ad accedere presso il bene immobile n. 3 – foglio 14, particella 173, subalterno 1, in quanto, come espressamente dichiarato dalla parte esecutata sig. [redacted] non risulta essere appunto in possesso dello stesso, anche se presente riferimento a livello catastale quale intestatario (si veda verbale di sopralluogo n. 3)[4]. Si è proceduto al solo rilievo e conoscenza dei luoghi esterni con relativo apparato fotografico. Si consegue quindi alla disamina del restante immobile facente parte del compendio escusso (bene immobile n. 6 – foglio 12, particella 831, subalterno 4).

Si ritiene indispensabile anche in questo caso, precisare che, sia per dichiarazione all'atto dell'accesso del sig. [redacted] e sia dalla documentazione acquisita risulta che, con atto stipulato in data 27.12.2004 (come meglio esplicato e precisato ai successivi quesiti n. 4 e 5), la proprietà superficiaria del manufatto edificato sull'area è stata trasferita a terzi. L'immobile pertanto non è stato accessibile e non disponibile (riferimento verbale di sopralluogo n. 3)[5]. Non potendo proseguire le fasi di accertamento la scrivente, previo reperto esclusivamente fotografico dello stato dei luoghi e del contesto esterno per il bene immobile n. 6, chiude definitivamente il sopralluogo n. 3, le fasi preliminari ed operazioni di verifica presso il compendio alle ore 17.08 circa. Le modalità di esecuzione complete con la documentazione di conoscenza dei luoghi e la relativa esposizione delle operazioni di accesso/i sono state riportate negli allegati processi verbali[6]. Il completo apparato fotografico di supporto è riportato di seguito nella seguente relazione al paragrafo n. 4 e la restituzione grafica del

[4] Le copie dei verbali di accesso sono contenute nel "fascicolo allegati".
[5] Cfr. "fascicolo allegati".
[6] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

rilievo metrico di tutte le unità immobiliari atto di procedimento, redatta dalla sottoscritta C.T.U., si allega nel *fascicolo* che correda la presente relazione tecnica.

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

La perizia interessa ben 6 (sei) immobili (**immobile 1 –** *mini appartamento – villetta bifamiliare (duplex)* - foglio 22, particella 288, subalterno 3 – contrada Maiolino in Gizzeria), (**immobile 2** – *mini appartamento – villetta bifamiliare (duplex)* - foglio 22, particella 288, subalterno 4 - contrada Maiolino in Gizzeria), (**immobile 3** – *locale per attività commerciale* - foglio 14, particella 173, subalterno 1 – Via del Mare in Sant'Eufemia – Lamezia Terme), (**immobile 4** – *locale per attività commerciale* - foglio 14, particella 173, subalterno 2 – Via del Mare in Sant'Eufemia – Lamezia Terme), (**immobile 5** – *appartamento* - foglio 14, particella 173, subalterno 5 – Via del Mare in Sant'Eufemia – Lamezia Terme), (**immobile 6** - *appartamento* - foglio 12, particella 831, subalterno 4 – Via del Mare (traversa II) in Sant'Eufemia – Lamezia Terme); di cui la parte esecutata il sig. [redacted] è **proprietario** rispettivamente per la quota **1/1 della piena proprietà** per i beni immobili 1, 2, 3, 4 e 5 e per la quota **1/1 della sola proprietà dell'area** per il bene immobile 6.

Trattasi, nello specifico in parte, di due mini appartamenti posti in Gizzeria in noto villaggio turistico noto come "Parco dei Principi" in località Maiolino, di due piccoli locali commerciali e di un appartamento di tipo popolare posti in Via del Mare in Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia e di restante appartamento sito sempre in Sant'Eufemia posto al piano secondo di uno stabile per abitazioni civili sito in Via del Mare - traversa II, ora denominata Via Pablo Neruda.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

La valutazione dei singoli beni sarà eseguita in maniera analitica e, ai fini di una corretta visione di stima commerciale, la sottoscritta C.T.U., riporterà una conclusiva stima del valore complessivo e globale del compendio immobiliare, (da ritenersi unitario per le caratteristiche esclusive delle singole unità e per la specificità delle tipologie abitative), risultante dall'esame e dalle indagini appurate secondo le specifiche peculiarità, al fine di poter giungere ad una più precisa e attenta collocazione di mercato.

Nel paragrafo successivo (quesito n. 4) si prosegue con una descrizione dettagliata dei sei beni immobili e dei luoghi in cui insistono esplicitandone i relativi dati catastali e confini.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto di valutazione la scrivente si è avvalsa del procedimento *sintetico comparativo diretto*, in funzione del prezzo medio di mercato della relativa zona, della superficie commerciale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, considerando i beni di tipo ordinario e attuando una verifica concreta e reale dei prezzi di compravendite recenti attraverso la comparazione con immobili similari aventi analoghe caratteristiche. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di ricerca e nella zona specifica in cui si registra dinamica di mercato ai fini della valutazione. Le quotazioni, è necessario precisare, individuano un intervallo ben definito di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'*ordinarietà* e pertanto

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Gli elementi che individuano e determinano in maniera rilevante una possibile immissione nel mercato immobiliare, e che spingono la formazione e la definizione concreta delle quotazioni, risultano essere i seguenti:

- la tipologia dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- l'identificazione dell'immobile rilevato;
- la destinazione prevalente di zona;
- le caratteristiche estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare;
- le caratteristiche intrinseche del fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare;
- la consistenza dell'unità immobiliare;
- la consistenza delle pertinenze;
- la consistenza totale dell'unità immobiliare e delle pertinenze (ragguagliate);
- il prezzo/valore.

Di conseguenza si sono individuate le caratteristiche tecnico-economiche generali che concorrono nella formazione e nella determinazione del prezzo di mercato degli immobili. In seguito si è proceduto con la comparazione tra le specifiche caratteristiche delle unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato. Applicando i *coefficienti di differenziazione*, attraverso i quali si possono esprimere i gradi delle diverse

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

caratteristiche, si è ricavato il valore unitario per l'unità di maggior prezzo: ne risulta il valore per l'unità oggetto di stima.

I coefficienti maggiormente utilizzati e d'immediato riscontro sono di: zona, standard sociale, funzionalità, superficie, livello di piano, età di costruzione, esposizione, qualità, dotazione d'impianti e servizi, manutenzione e di locazione. Le caratteristiche infatti che maggiormente incidono e che di conseguenza influenzano il valore del mercato di un immobile sono da individuarsi tra la localizzazione, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, l'influenza dei fattori esterni ambientali e la superficie.

Nella fase preliminare sono stati esaminati, come punto di partenza, le quotazioni ufficiali forniti dall'*O.M.I.*[7] - *Agenzia delle Entrate*, che sono stati opportunamente analizzati e confrontati con i prezzi di mercato corrente. L'ipotesi di base dell'OMI è che il fattore posizionale sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari, in particolare di quelle a destinazione residenziale. Si ritiene pertanto che al fine di ridurre la variabilità campionaria è utile suddividere il territorio in porzioni che esprimano livelli omogenei di mercato, in funzione delle caratteristiche comuni (urbanistiche, socio-economiche, di dotazioni di servizi, ecc.).

Infatti successivamente, indagando in diverse agenzie immobiliari che operano nel comprensorio di Lamezia Terme e nell'*hinterland* del medesimo comune (area di Santa Eufemia) e contestualmente nel comprensorio e nell'*hinterland* del Comune di Gizzeria si sono esaminati gli andamenti dei prezzi di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni staggiti attraverso i

[7] Osservatorio Mercato Immobiliare, cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

borsini di vendita pubblicati[8]. A questo proposito si sottolinea che rispetto ai beni in vendita a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati, analizzati e filtrati solo quelli che per dimensione, localizzazione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili ai beni in oggetto.

Il 2024 ha avuto un proseguimento del trend negativo del 2023, con le compravendite che son scese ulteriormente secondo *Nomisma*, per un totale di 643 mila transazioni. Sempre secondo l'istituto di ricerca, i prezzi per l'anno in corso saliranno lievemente di un +0,2%, che corrisponde a un calo del 2,5% corretto per l'inflazione.

Dall'European Outlook 2024 di *Scenari Immobiliari*, ciò nonostante si rileva un certo ottimismo, dovuto alla probabile diminuzione dei tassi di interesse. L'istituto indipendente ipotizza una contrazione delle compravendite del 5,9%, inferiore al 13% stimato per il 2023.

Meno positive le previsioni di Banca d'Italia, che nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2024 ha invece ipotizzato un peggioramento dell'andamento del mercato immobiliare su un orizzonte biennale. Secondo Bankitalia anche i prezzi di vendita sono destinati a diminuire nei prossimi due anni.

Le previsioni di *Nomisma* si fermano al 2025, anno in cui prevede un segnale di crescita, con un totale di **669.000 transazioni** immobiliari e un **aumento dei prezzi dello 0,5%** (-1,4% con l'inflazione).

La Banca d'Italia, tramite il *Bollettino economico di ottobre 2023*, rende noto che nell'intero arco temporale del 2025 le proiezioni della BCE vedono un netto calo

[8] Gli estratti di questi documenti si trovano allegati: cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

dell'inflazione complessiva, stimata al 2,1%.

In questo anno dovrebbero vedersi anche gli **effetti della riduzione dei tassi di interesse**, con ripercussioni positive anche sul mercato immobiliare.

L'incertezza del periodo non consente di fare previsioni a lungo termine, ma tra le tendenze e prospettive per il mercato immobiliare Italia 2023-2030 si possono certamente individuare alcuni fattori che potrebbero influenzare il mercato immobiliare nei prossimi anni:

Crescita economica

L'ultimo Global Ratings European Economic Forecasts di settembre 2023, pubblicato dall'agenzia di rating Standard & Poor's (S&P), evidenzia una crescita economica molto debole per l'Italia nel breve periodo. Si rivedrà una **leggera ripresa del PIL**, stimata sull'1,3% a partire dal 2025, confermata nel 2026, rispetto al 0,7% del 2024. Le previsioni sulla lieve spinta all'economia, unite a quelle sul calo dell'inflazione e sulla riduzione dei tassi di interesse, fanno ben sperare anche per quanto riguarda il settore immobiliare.

Direttiva "Case Green"

Un altro fattore da tenere in considerazione è l'impatto sul mercato immobiliare italiano della cosiddetta direttiva "Case Green" (o Direttiva EPBD, che ha l'obiettivo di ridurre del 55% le emissioni nocive entro il 2030. In base al provvedimento del Parlamento dell'Unione Europea tutte le abitazioni, escluse quelle di valore storico, devono raggiungere la classe E entro il 2030 e la classe D entro il 2033, fino a conseguire un impatto ambientale zero entro il 2050. Dei circa 13 milioni di edifici residenziali presenti nel nostro Paese (fonte Siape), il 74% appartiene alle categorie energetiche E, F e G.

In Italia il mattone è sempre stato considerato il "bene rifugio" per eccellenza

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

e, nonostante la contrazione del mercato immobiliare, gli italiani non perdono la fiducia nell'investimento in beni immobili.

Il 16° rapporto sulla finanza per l'abitare di *Nomisma* mostra che circa 3,1 milioni di famiglie hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi, di cui il 14% a scopo di investimento. Una percentuale, quest'ultima, che sale al 19,6% secondo il Gruppo Tecnocasa.

Comprare casa per affittarla è tuttora considerato redditizio, ma attualmente bisogna prestare ancora maggiore attenzione ad alcuni aspetti per capire quando conviene davvero, ad esempio: l'acquisto per investimento è sconsigliabile se non si dispone di un budget che copra la spesa senza ricorrere a un mutuo concentrati su zone attrattive per studenti, lavoratori e turisti, dove la richiesta di affitto è costante e i canoni di locazione sono elevati le aree migliori sono quelle nella prima periferia, con costi di acquisto inferiori e la probabilità maggiore di trovare case (meglio se trilocali) con stanze più ampie, spazi esterni e box auto, particolarmente ricercate non dimenticare le buone prestazioni energetiche, sempre più richieste.

Nei prossimi quattro mesi è previsto un rialzo generale dei prezzi e del numero di compravendite rispettivamente per il 18,3 e l'8,8% degli interpellati. Tra i fattori che potrebbero spingere le compravendite, soprattutto il rallentamento dei tassi di interesse sui mutui (56,9%, era al 52,3% nel quadrimestre precedente), ma anche le opportunità di investire su locazioni brevi (18,3%).

Fattori come l'elevato costo delle ristrutturazioni (26,3%) e l'impatto dell'inflazione sui salari (20,1%) stanno mostrando i primi problematici effetti, con rallentamenti anche nel perfezionamento delle compravendite garantite dallo Stato (come il bonus per giovani under 36): basti ricordare che l'EURIRS (*il tasso base della*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Federazione bancaria europea per calcolare gli interessi fissi, come quello sui mutui, ndr) a 25 anni, da febbraio è già cresciuto di 2 punti percentuali.

Seguono la stretta sui bonus edilizi (12,7%) e le preoccupazioni per gli aspetti regolamentari e normativi con il 12,1%. Il 13% di risposte riguarda in tal caso l'economia *tout court*, mentre il 3,6% riguarda la perplessità sulla tenuta del sistema occupazionale ed infine l'1,7% la cattiva distribuzione dei redditi.

Un dato specifico da rilevare, emerso durante lo studio e l'applicazione di stima, per quanto concerne gli **immobili nn. 1** e **2**, è il fenomeno delle *seconde case*. Per la molteplicità di concezioni interpretative che ne sostanziano la struttura, esso rappresenta un tipico fenomeno *border-line* rispetto al nucleo fondante di ogni sistema turistico. Questo per due sostanziali spiegazioni, una afferente al campo delle motivazioni che attraggono il turista, l'altra inerente al comportamento dei proprietari; per quanto concerne il primo punto, bisogna considerare con attenzione il fatto che esistono turisti pur i quali la locazione di appartamenti rappresenta una valida alternativa rispetto alle classiche strutture alberghiere ed extralberghiere, mentre per quanto riguarda il secondo, è da tenere in debita considerazione che per i proprietari la *seconda casa* è il luogo di villeggiatura classico, per eccellenza.

Emerge con forza, già soltanto da queste poche considerazioni, quanti e quali siano gli elementi di complessità che si presentano nell'affrontare in modo analitico lo studio delle *seconde case* come elemento di ospitalità turistica e quale fenomeno fortemente incidente su una ampia parte del mercato immobiliare: oltre a quelle tipicamente afferenti al settore di indagine, infatti, si aggiungono elementi che rientrano nel novero delle caratteristiche precipue del sistema territoriale in cui i beni in analisi si inseriscono e ne sono parte integrante.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Ancora più complesso risulta, poi, distinguere i due aspetti analizzandoli con criteri spiccatamente economici, soprattutto se si vogliono indagare le attività, turistiche e non, direttamente o indirettamente indotte dai due fenomeni. Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare del comune di Gizzeria. Nel 2023, le compravendite di immobili residenziali nelle principali località marittime italiane, tra cui molte seconde case, sono cresciute in media del +26,3% rispetto al 2019. In cinque anni, in pratica, un dato positivo e in controtendenza rispetto a quello registrato nelle otto città metropolitane, dove invece l'acquisto è complessivamente calato (in media del -9,2% in cinque anni). Una spinta che ha fatto volare i prezzi nei comuni marittimi, aumentati in media dal I semestre 2019 al I semestre 2024 di ben il +26,7%. Dietro a tutto c'è sempre il cambio di prospettiva da dopo il *Covid*, la diffusione del lavoro "da remoto" che consente lunghi weekend o soggiorni "operativi" anche fuori ufficio per settimane, l'investimento dei risparmi accumulati, la casa ereditata o acquistata grazie a un'eredità. Che se messa a reddito funziona da ottima integrazione di stipendi medi che non crescono. Il turismo, poi, è esploso in tutta l'Europa del Mediterraneo, complici anche le tensioni geopolitiche e la difficoltà o impossibilità di raggiungere ormai alcune mete.

Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia e del Comune di Gizzeria che includono entrambi i comprensori.

Ciò a dimostrazione che il complesso mercato immobiliare locale si sviluppa, cresce, varia, si stabilizza e consolida un indice delle quotazioni sempre più variabile e imprevedibile, rendendo sempre più contorto e intricato il tanto sospirato rilancio pur flessibile e sempre più dinamico del mercato immobiliare.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Le risposte ai quesiti del G.E sono espresse nei paragrafi a seguire.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N° 1.

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In ordine ai beni oggetto di valutazione (staggiti in virtù del pignoramento del 14/06/2021 notificato dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme in data 16/06/2021), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale) di Catanzaro il 07/07/2021, al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare, a favore della **Aporti S.r.l.**[9], con sede in Milano (MI) - cod. fisc. 10444350960, su richiesta della Sebi S.r.l. per conto di CRIF, con sede in via Accademia dei Virtuosi n. 39 Roma (RM), cod. fiscale 10720831006, contro il sig. [redacted], è presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 28/2021 R.G.E. promossa dalla Cribis Credit Management S.r.l. - avverso [redacted] in proprio ed in qualità di titolare dell'attività commerciale [redacted]) la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme nella data del

[9] *Aporti S.r.l.* e *Neprix S.r.l.* quale sua mandataria con rappresentanza a sua volta rappresentata in forza di procura generale dalla *Cribis Credit Management S.r.l.* ha notificato in data 24.04.2021 atto di precetto, con l'intimidazione di pagamento della somma dovuta oltre spese legali ed occorrenti tutte, compresi interessi di mora, preannunciando l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento (sezione D - nota di trascrizione pignoramento - cfr. "fascicolo allegati").

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

13/08/2021), ovvero quella sostitutiva: *certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. completo delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari su richiesta redatta dal Notaio Maria Landolfo in data 13.07.2021*, notaio in Napoli (NA), via Santa Lucia n. 36, *relativo ai beni pignorati,* effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che costituisce l'incartamento da allegare al titolo esecutivo dei creditori.

Pertanto, la scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 12, posti dal G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo all'udienza di comparizione e di conferimento d'incarico del 20/09/2021, come meglio precisato nella formulazione della risposta del successivo quesito n. 2.

QUESITO N° 2.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione completa (di cui all'ex art. 567 C.P.C.) attestante le desunte visure catastali e dei registri immobiliari, la scrivente ritiene di poter rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 12.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 3.

Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Non ricadendo nel caso in argomento (secondo quanto precisato nella risposta ai due quesiti precedenti) si procede alla stesura della relazione peritale secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12.

QUESITO N° 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini 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..

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 3) .**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted]

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (codice E068), Provincia di Catanzaro, al Foglio **22**, particella **288**, subalterno **3**; categoria *A/3*; classe *2;* consistenza *5 vani*; superficie catastale *73 mq; escluse aree scoperte 70 mq*; rendita di *€ 201,42*; indirizzo *via Maiolino*; piano T-1.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2006 al 09/11/2015).

- **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 14/12/2006 Pratica n. CZ137869) – COSTITUZIONE (n. 1707.1/1982);
- **superficie di impianto - in data 09/11/2015** dati relativi alla planimetria - presentazione 19.11.1982, prot. n. 1707.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dal 19/11/1982 al 18/12/1985**:

[redacted] *con sede in Lamezia Terme* - proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/11/1982 in atti dal 14/12/2006 Pratica n. CZ137869) – COSTITUZIONE (n. 1707.1/1982).

- **dal 18/12/1985 al 21/10/2009**:

[redacted] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18.12.1985, Pubblico Ufficiale Notaio Palange, sede Lamezia Terme (CZ), repertorio n. 106978 - COMPRAVENDITA-ISTANZA 65039/09 Voltura n. 545.1/1986 – Pratica n. CZ0065065 in atti dal 26.03.2009.

- **dal 21/10/2009 al 31/05/2018**:

[redacted] proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2009 , Pubblico Ufficiale Notaio Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 96611 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11567.1/2009 – Reparto PI di Catanzaro in atti dal 13.11.2009.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **dal 31/05/2018**:

[redacted]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: DECRETO – DISPOSIZIONI DELLE AUTORITÁ (ATTO AMMINISTRATIVO) del 31/05/2018 , Pubblico Ufficiale Tribunale di Lamezia Terme, sede Lamezia Terme (CZ), repertorio n. 495 – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, Trascrizione n. 6941.1/2018 – Reparto PI di Catanzaro in atti dal 03.07.2018.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale"[10] si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è quasi coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Le uniche differenze da rilevare consistono nella chiusura/tamponatura della zona porticata (come da progetto e da planimetria catastale in origine definita quale area parcheggio auto coperta), adibita a vano deposito dotato di accesso sul fronte retro del giardino lastricato e nella relativa introduzione di un varco (porta) di collegamento tra il medesimo e l'intera unità al piano terra posta sulla parete perimetrale a Sud-Est. Ulteriore modifica in riferimento a planimetria catastale e progetto originale depositato risulta avanzamento in parte del vano accessorio

[10] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

(servizio igienico – wc) posto al piano primo sull'area di aggetto del blocco scala quale alloggiamento del box doccia. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **22**, particella n. **288**, subalterno **3**, è adiacente sul lato Ovest a medesima cortina residenziale riportata alla particella catastale 289, a Sud con arteria di scorrimento di distribuzione in aderenza a lotto residenziale denominato "Parco dei Principi". Confina a Nord con altrettanta strada di scorrimento interna individuata catastalmente con particella 2398 e a Nord-Ovest nell'immediata aderenza con mini appartamento particella 288 subalterno 4 (anch'esso escusso). Infine confina con altra cortina residenziale del complesso turistico con individuazione catastale n. 287.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[11], sono: *" Immobile sito in c.da Maiolino di Gizzeria (CZ), riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 22, p.lla. 288, sub. 3, piano T-1, cat. A/3, cl.2, mq 73, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato in parte al piano terra ed in parte al piano primo con uno sviluppo planimetrico compatto.

Esso è parte di un complesso turistico residenziale denominato "Parco dei Principi" sito in contrada Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ) – noto quale zona con vocazione turistica con sviluppo lungo la costa litoranea tirrenica. Lo sviluppo e l'ingombro planimetrico definiscono prevalentemente l'asse longitudinale secondo i principi di una tipologia a schiera con piccole variazioni tematiche, individuate negli stacchi tra immobili con funzione di aree coperte destinate ai

[11] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

parcheggi e all'introduzione di aree lastricate e a giardino comuni in maniera binaria secondo lo sviluppo delle singole *stecche edilizie* comprese nella lottizzazione. Esso è composto da piccolo soggiorno/pranzo posto all'ingresso comunicante con angolo cottura e di vano adibito a deposito di arredi in disuso ricavato dalla chiusura/tamponatura della parte porticata in origine destinata a parcheggio auto su asse Sud-Est accessibile anche da cortile retrostante (posto ad una quota leggermente superiore rispetto quota di calpestio dell'immobile). Dotato di unico piccolo servizio igienico posto al piano terra e di un secondo servizio igienico posto nella zona notte al piano primo. A completamento della composizione dell'unità immobiliare due vani letto matrimoniali. Elemento di distribuzione rampa di scale con sviluppo ad "L" posta sulla parete di spina perimetrale a Nord-Ovest. All'esterno è dotato, come già enunciato, di cortile esclusivo ed in parte accessibile di pertinenza rifinito con piastrelle in battuto di cemento e in parte a giardino con gradoni a verde sulla parte antistante il manufatto edilizio e lastricato invece nella parte retrostante, dotato di cancello scorrevole con accesso carrabile direttamente su strada principale di accesso. Si presenta con sufficienti caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,72 m circa tra il piano terra e piano primo con copertura a falde classica. Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco avorio con apertura a battente, dotati di scuri completamente opachi in legno tinteggiato color noce naturale e si presentato in sufficiente stato manutentivo. Gli infissi interni invece, sono costituiti da bussola in legno tamburato color "crema" rifinitura opaca e si presentato in buono stato manutentivo. L'immobile è dotato da superficie di

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

ornamento costituita da n. 1 (uno) balcone posto sul fronte Sud - Est (piccolo balcone nella zona notte).

Dalla restituzione grafica della pianta[12], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[13] infatti è pari a **mq 66,07**, mentre la *superficie commerciale totale*[14] è pari a **mq 86**[15]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

- vano soggiorno/pranzo: mq 18,98;
- vano/angolo piano cottura: mq 3,97;
- vano ripostiglio (area porticata tamponata): mq 12,60;
- vano letto matrimoniale 1: mq 10,73;
- vano letto matrimoniale 2: mq 11,46;
- vano accessorio 1 (servizio igienico PT): mq 1,85;

[12] Cfr. "fascicolo allegati".

[13] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

[14] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
  a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
  b) al 25% se non comunicanti.
  (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[15] Il valore è stato arrotondato per difetto da 86,45 mq.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- vano accessorio 2 (servizio igienico P1): mq 3,81;
- disimpegno P1: mq 2,05;
- superficie di ornamento (balcone) mq 3,52;
- superficie di ornamento (cortile lastricato e giardino): mq 58,46.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in discreto stato:

- pavimenti in ceramica semi-lucida (30x30 cm) color azzurro chiaro con sfumature variabili sui toni dei grigi (vano soggiorno/pranzo e cucinotto);
- pavimenti in ceramica semi-lucida (30x30 cm) color mattone con sfumature variabili sui toni dei beige-nocciola (vani letto matrimoniale 1 e 2, disimpegno P1 e vano accessorio 2);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica semi-lucida decorata (30x30 cm) color grigio chiaro (vano accessorio 1);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica semi-lucida decorata (20x40 cm) color rosa antico con inserti floreali e decorativi (vano accessorio 2);
- rivestimenti in ceramica semi-lucida (30x30 cm) color grigio chiaro (vano cucina);
- infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco con apertura a battente, dotati di scuri completamente opachi color legno noce naturale;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco.

- **<u>BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 4) .</u>**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted]

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (codice E068), Provincia di Catanzaro, al Foglio **22**, particella **288**, subalterno **4**; categoria *A/3*; classe *2;* consistenza *5 vani*; superficie catastale *75 mq; escluse aree scoperte 72 mq*; rendita di *€ 201,42*; indirizzo *Contrada Maiolino*; piano T-1; partita *1001496*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/1982 al 09/11/2015).

- **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 30/07/1987 (n. 1708 /1982);
  dati identificativi – immobile predecessore, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), tipo di denuncia protocollo anno 1982 n. 1708.
- **variazione - in data 11/07/1994** in atti dal 11/07/1994 INSERIMENTO IDENTIFICATIVO MAPPALE E CLASSAMENTO (n. 1708/1982);
  immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4.

- **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 30/07/1987 (n. 1708 /1982);
  indirizzo - immobile predecessore, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), tipo di denuncia protocollo anno 1982 n. 1708 – contrada Maiolino, interno 4, piano 2, partita 1000000.

- **variazione - in data 11/07/1994** in atti dall'11/07/1994 INSERIMENTO IDENTIFICATIVO MAPPALE E CLASSAMENTO (n. 1708/1982);
  immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 – contrada Maiolino, piano T-1, partita 1001496.

- **variazione del quadro tariffario - in data 13/08/2002**;
  immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 – rendita euro 201,42, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, partita 1001496.

- **superficie di impianto - in data 09/11/2015**.
  immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 - totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dal 19/11/1982 al 17/06/1985**:

***Agrimaiol S.p.A**, con sede in Lamezia Terme* - proprietà per 1/1.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 19/11/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 1707/1982).

- **dal 17/06/1985 all'11/07/1994**:

[redacted]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: ATTO del 17.06.1985, Pubblico Ufficiale dr. Palange Iadvida, sede Lamezia Terme (CZ), repertorio n. 103073 – Registrazione n. 1602 registrato in data 27/06/1985 - Voltura n. 1108.1/1985 in atti dal 17.04.1992.

- **dall'11/07/1994**:

[redacted]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: VARIAZIONE dell'11/07/1994 in atti dall'11/07/1994 INSERIMENTO IDENTIFICATIVO MAPPALE E CLASSAMENTO (n. 1708/1982).

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare un estratto di mappa catastale e planimetria). Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale"[16] si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è quasi coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. L'unica differenza da rilevare consiste esclusivamente (in riferimento a planimetria catastale e progetto originale depositato) nell'avanzamento in parte del vano

[16] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

accessorio (servizio igienico – wc) posto al piano primo sull'area di aggetto del blocco scala quale alloggiamento del box doccia. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **22**, particella n. **288**, subalterno **4**, è adiacente sul lato Ovest a medesima cortina residenziale riportata alla particella catastale 289, a Sud con arteria di scorrimento di distribuzione in aderenza a lotto residenziale denominato "Parco dei Principi". Confina a Nord con altrettanta strada di scorrimento interna individuata catastalmente con particella 2398 e a Sud-Est nell'immediata aderenza con mini appartamento particella 288 subalterno 3 (anch'esso escusso – in precedenza descritto). Infine confina con altra cortina residenziale del complesso turistico con individuazione catastale n. 287.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[17], sono: *" Immobile sito in c.da Maiolino di Gizzeria (CZ), riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 22, p.lla. 288, sub. 4, piano T-1, cat. A/3, cl.2, mq 75, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato in parte al piano terra ed in parte al piano primo con uno sviluppo planimetrico compatto.

Esso è parte di un complesso turistico residenziale denominato "Parco dei Principi" sito in contrada Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ) – noto quale zona con vocazione turistica con sviluppo lungo la costa litoranea tirrenica. Lo sviluppo e l'ingombro planimetrico definiscono prevalentemente l'asse longitudinale secondo i principi di una tipologia a schiera con piccole variazioni tematiche, individuate negli stacchi tra immobili con funzione di aree coperte destinate ai

[17] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

parcheggi e all'introduzione di aree lastricate e a giardino comuni in maniera binaria secondo lo sviluppo delle singole *stecche edilizie* comprese nella lottizzazione. Esso è composto da piccolo soggiorno/pranzo posto all'ingresso comunicante con angolo cottura e di vano accessorio 1 (servizio igienico) a servizio della zona giorno. Al piano terra presente parte porticata destinata a parcheggio auto su asse Nord-Ovest. A completamento della composizione dell'unità immobiliare due vani letto matrimoniali ed un secondo vano accessorio posto al piano primo. Elemento di distribuzione rampa di scale con sviluppo ad "L" posta sulla parete di spina perimetrale a Nord-Est. All'esterno è dotato, come già enunciato, di cortile esclusivo ed in parte accessibile di pertinenza rifinito con piastrelle in battuto di cemento sia sulla parte antistante che sulla parte retrostante del manufatto edilizio, dotato di cancello con apertura a battente con accesso carrabile direttamente su strada principale di accesso. Si presenta con discrete caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,72 m circa tra il piano terra e piano primo con copertura a falde classica. Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco avorio con apertura a battente, dotati di scuri completamente opachi in legno tinteggiato color noce naturale e si presentato in sufficiente stato manutentivo. Gli infissi interni invece, sono costituiti da bussola in legno tamburato color "bianco" rifinitura opaca e si presentato in buono stato manutentivo. L'immobile è dotato da superficie di ornamento costituita da n. 1 (uno) balcone posto sul fronte Sud - Est (piccolo balcone nella zona notte).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dalla restituzione grafica della pianta[18], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[19] infatti è pari a **mq 53,28**, mentre la *superficie commerciale totale*[20] è pari a **mq 73**[21]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

- vano soggiorno/pranzo: mq 18,98;
- vano/angolo piano cottura: mq 3,97;
- vano letto matrimoniale 1: mq 10,73;
- vano letto matrimoniale 2: mq 11,46;
- vano accessorio 1 (servizio igienico PT): mq 1,85;
- vano accessorio 2 (servizio igienico P1): mq 3,81;
- disimpegno P1: mq 2,05;
- superficie di ornamento (balcone) mq 3,52;
- superficie di ornamento (cortile lastricato e giardino): mq 82,63.

[18] Cfr. "fascicolo allegati".

[19] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

[20] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
  a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
  b) al 25% se non comunicanti.
  (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[21] Il valore è stato arrotondato per eccesso da 72,69 mq.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in discreto stato:

- pavimenti in ceramica semi-lucida (40x40 cm) color grigio perla chiaro con sfumature variabili sui toni dei grigi (vano soggiorno/pranzo e cucinotto);
- pavimenti in ceramica semi-lucida (30x30 cm) color mattone con sfumature variabili sui toni dei beige-nocciola (vani letto matrimoniale 1 e 2, disimpegno P1 e vano accessorio 2);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica semi-lucida decorata (30x30 cm) color grigio chiaro (vano accessorio 1);
- pavimenti e rivestimenti in ceramica semi-lucida decorata (20x40 cm) color crema con inserti floreali e decorativi (vano accessorio 2);
- rivestimenti in ceramica semi-lucida (30x30 cm) color grigio chiaro (vano cucina);
- infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco con apertura a battente, dotati di scuri completamente opachi color legno noce naturale;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco.

- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 1).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted]

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio **14**, particella **173**, subalterno **1**; categoria *C/1* classe *2;* consistenza *36 mq*; dati di superficie *47 mq*; rendita di *€ 224,97*; indirizzo *via del Mare*; piano T; partita 100*2987*

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 09/11/2015).

- **impianto meccanografico - in data 30/06/1987**;
  dati di classamento – immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 1.
- **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1992**;
- **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2, legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);

- **superficie di impianto - in data 09/11/2015 –** dati relativi alla planimetria, presentazione del 12/12/1972, prot. n. 000001600.
  dati di superficie - immobile attuale, immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 1.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto meccanografico al 29/11/1999**:

[redacted], - usufrutto per 1/4;
[redacted]

Dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

- **dal 29/11/1999 al 26/07/2002**:

[redacted]
proprietà per 1/4;
[redacted]
proprietà per 1/4;
[redacted]
proprietà per 1/4;
[redacted]
proprietà per 1/4.

Dati derivanti da: TESTAMENTO PUBBLICO del 29/11/1999 Pubblico ufficiale Notaio G. Tozzi, sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 32112 - UR Sede Catanzaro

[22] Errore materiale di trascrizione: [redacted]

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

(CZ), Registrazione in data 14/04/2000 - SUCC.DI [redacted] Voltura n. 3646.1/2000 in atti dal 12/06/2000.

- **Dal 26/07/2002**:

[redacted]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 26/07/2002 Pubblico ufficiale Palange Iadvida, Sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 265505 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare), Trascrizione n. 10977.1/2002 - Reparto PI di CATANZARO - Pratica n. 256766 in atti dal 03/09/2002.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare la planimetria, ma non è presente estratto di mappa catastale riferito alla particella 173).

Se "non è presente estratto di mappa" si riferisce all'assenza del documento, è probabile che i pochi dati nel Catasto, in riferimento alla vetusta costruzione del manufatto edilizio non abbiano permesso la definizione della rappresentazione cartografica corrispondente nel Catasto. La mancanza dell'estratto di mappa catastale della particella n. 173 ha comportato significative difficoltà nell'attività ricostruttiva, non essendo disponibile il documento cartografico di base necessario per la precisa individuazione e correlazione dei luoghi.

Ciò nonostante dall'attenta analisi dai dati reperiti al confronto con le risultanze catastali limitrofe ed alla verifica di eventuali sovrapposizioni con i fabbricati vicinali (particella 941) e dallo studio delle particelle di terreno originarie (particella 18 e 211), la ricostruzione se pur difficoltosa, ha consentito

l'individuazione dei beni immobili atto di procedimento anche attraverso una accurata disamina incrociata dei dati riscontrati all'Archivio Edilizio Storico.

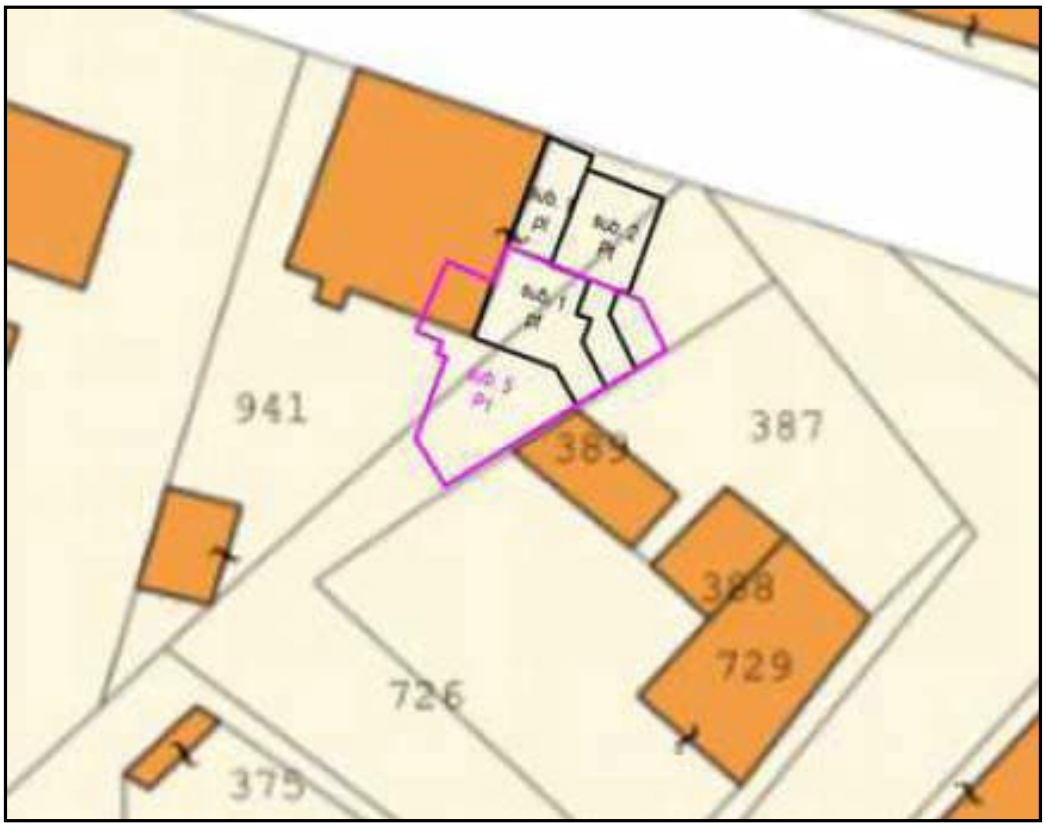


Immagine I: sovrapposizione delle sagome (particella 173) su estratto mappa catastale attuale – riferimento "Mappe Catasto".

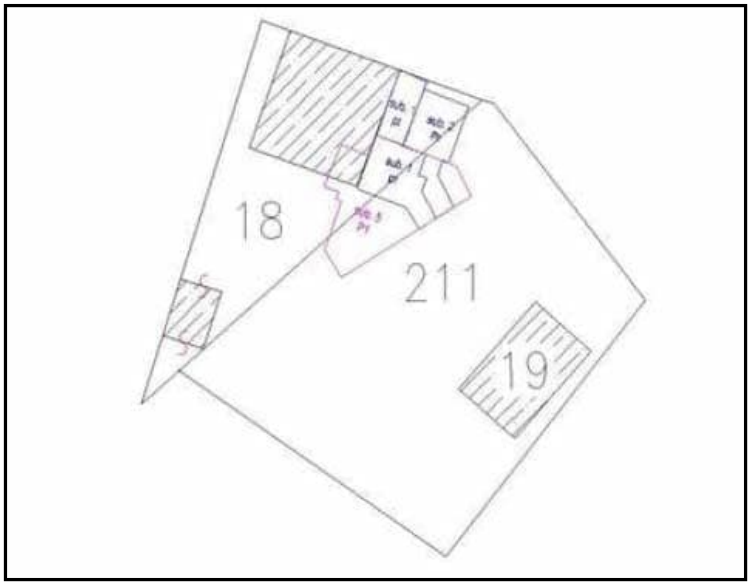


Immagine II: sovrapposizione delle sagome (particella 173) su estratto mappa catastale particelle originarie – riferimento "Mappe Catasto".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale del limitrofo manufatto con particella 941 recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **14**, particella n. **173**, subalterno **1**, è adiacente sul lato Nord ad arteria di scorrimento principale via del Mare. Confina a Est con bene immobile riportato al subalterno 2, anch'esso escusso e a Sud-Ovest con fabbricato in aderenza alla particella 941.

I dati e gli estremi riportati sono stati estratti dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri ricavati dalle fonti documentali catastali disponibili opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[23], sono: *" Fabbricato sito in via del Mare di Lamezia Terme, riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 14, p.lla. 173, sub. 1, piano T, cat. C/1, cl.2, mq 47, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio

[23] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali (in riferimento alla planimetria catastale e alle visure catastali), non avendo libero accesso presso l'immobile, la scrivente dichiara che la ricostruzione operata risulta parziale e limitata alle fonti documentali. Non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla specifica *rispondenza catastale nominale* e pertanto alla giusta identificazione ed individuazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un manufatto edilizio risalente ai primi anni '60, nello specifico magazzino (subalterno 1) con accesso da via del Mare al n. civico 39 (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999 invece riportato al n. civico 37 – che in realtà corrisponde al n. civico del subalterno 2 come individuabile su planimetria catastale) – foglio 14, particella 173, subalterno 1.

Allo stato, non è stato possibile procedere all'ispezione interna ed esterna dell'immobile oggetto di stima. In particolare, come risulta dal **verbale n. 3 del 25.08.2022** e dalle **dichiarazioni rese dalla parte esecutata sig.** [redacted] quest'ultimo ha dichiarato di non avere la disponibilità materiale dell'immobile, ritenendolo non di sua proprietà.

Tale circostanza ha reso impossibile l'accesso e, conseguentemente, il sopralluogo necessario per la diretta rilevazione delle caratteristiche edilizie, strutturali e manutentive dell'immobile, non è stato effettuato.

Tuttavia, dagli atti acquisiti (dati catastali e visura storica, nonché atto notarile di

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

compravendita del 26.07.2002 a rogito Notaio Palange Iadvida, trascritto in data 30.07.2002 al R.G. n. 14191 – R.P. n. 10977) l'immobile risulta **intestato catastalmente ed ipotecariamente al sig.** [redacted]

In assenza di sopralluogo e di riscontri diretti, non è quindi possibile formulare una valutazione attendibile sul valore di mercato del bene, stante la mancanza di dati oggettivi circa lo stato di consistenza, manutenzione, rifiniture e destinazione effettiva dell'immobile

- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 2) .**

  (proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted]

  situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio **14**, particella **173**, subalterno **2**; categoria *C/1* classe *2;* consistenza *37 mq*; dati di superficie *43 mq*; rendita di *€ 231,22*; indirizzo *via del Mare*; piano T; partita 100*2987*

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 09/11/2015).

- **impianto meccanografico - in data 30/06/1987**;
  dati di classamento – immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 2.
- **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1992**;
- **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2, legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);

- **superficie di impianto - in data 09/11/2015 –** dati relativi alla planimetria, presentazione del 12/12/1972, prot. n. 000001600.

dati di superficie - immobile attuale, immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 2.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto meccanografico al 29/11/1999**:

[redacted] - usufrutto per 1/4;

[redacted]

Dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

- **dal 29/11/1999 al 26/07/2002**:

[redacted]
proprietà per 1/4;

[redacted]
proprietà per 1/4;

[redacted]
proprietà per 1/4;

[redacted]
proprietà per 1/4.

Dati derivanti da: TESTAMENTO PUBBLICO del 29/11/1999 Pubblico ufficiale Notaio G. Tozzi, sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 32112 - UR Sede Catanzaro (CZ), Registrazione in data 14/04/2000 - SUCC.DI [redacted] Voltura n. 3646.1/2000 in atti dal 12/06/2000.

- **Dal 26/07/2002**:

[redacted]
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 26/07/2002 Pubblico ufficiale Palange Iadvida, Sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 265505 - COMPRAVENDITA (Passaggi

[24] Errore materiale di trascrizione: [redacted]

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

intermedi da esaminare), Trascrizione n. 10977.1/2002 - Reparto PI di CATANZARO - Pratica n. 256766 in atti dal 03/09/2002.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare la planimetria, ma non è presente estratto di mappa catastale riferito alla particella 173).

Se "non è presente estratto di mappa" si riferisce all'assenza del documento, è probabile che i pochi dati nel Catasto, in riferimento alla vetusta costruzione del manufatto edilizio non abbiano permesso la definizione della rappresentazione cartografica corrispondente nel Catasto.

La mancanza dell'estratto di mappa catastale della particella n. 173 ha comportato significative difficoltà nell'attività ricostruttiva, non essendo disponibile il documento cartografico di base necessario per la precisa individuazione e correlazione dei luoghi.

Ciò nonostante dall'attenta analisi dai dati reperiti al confronto con le risultanze catastali limitrofe ed alla verifica di eventuali sovrapposizioni con i fabbricati vicinali (particella 941) e dallo studio delle particelle di terreno originarie (particella 18 e 211), la ricostruzione se pur difficoltosa, ha consentito l'individuazione dei beni immobili atto di procedimento anche attraverso una accurata disamina incrociata dei dati riscontrati all'Archivio Edilizio Storico.

Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale della particella 941 contigua e attraverso una verifica effettuata

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

sulla "planimetria catastale"[25] si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

Si ribadisce che i riferimenti riscontrati sono stati ricavati dalle risultanze degli studi e dalla approfondita disamina dei dati documentali catastali disponibili (come da riscontro grafico a cura della scrivente CTU – (Immagine I e II - pag. 39 – ALTRI DATI CATASTALI - immobile 3, foglio14, particella 173, subalterno1).

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale del limitrofo manufatto con particella 941 recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **14**, particella n. **173**, subalterno **2**, è adiacente sul lato Nord ad arteria di scorrimento principale via del Mare. Confina a Nord-Est con bene immobile riportato al subalterno 3 e a Sud-Ovest con particella 173 e subalterno 1 (anch'esso escusso – ma non rilevato).

I dati e gli estremi riportati sono stati estratti dall'accurata indagine effettuata

[25] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri ricavati dalle fonti documentali catastali disponibili opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[26], sono: *" Fabbricato sito in via del Mare di Lamezia Terme, riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 14, p.lla. 173, sub. 2, piano T, cat. C/1, cl.2, mq 43, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un manufatto edilizio risalente ai primi anni '60, nello specifico magazzino (subalterno 2) con accesso da via del Mare snc (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi

[26] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Giuliana del 20.07.1999 invece riportato al n. civico 35 – che su planimetria catastale in realtà viene riportato come n. 37) – foglio 14, particella173, subalterno 2.

Esso è composto da unico locale posto all'ingresso e di vano accessorio (servizio igienico – come da planimetria di progetto presente agli atti del Comune – Archivio Edilizio) e come risultanza della depositata planimetria catastale nella parte terminale Sud. Sia l'ingresso in adiacenza ad asse di scorrimento principale via del Mare che l'accesso su retro sono dotati di infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco crema con apertura a battente con serrande avvolgibili in acciaio color grigio e si presentano in scarso stato manutentivo. Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico funzionante e l'altezza media per il vano principale è di 4.38 m e di 3.38 m per il vano terminale a Sud. Gli infissi interni invece, sono costituiti da bussola in legno tamburato color "bianco" rifinitura opaca e si presentano anch'essi in scarso stato manutentivo.

Dalla restituzione grafica della pianta[27], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei due vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[28] infatti è pari a **mq 41,86**, mentre la *superficie commerciale totale*[29] è pari a **mq 50**[30]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

---

[27] Cfr. "fascicolo allegati".

[28] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- vano/locale commerciale: mq 30,20;
- vano deposito: mq 11,46.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di scarsa qualità e conservate in pessimo stato:

- pavimenti in graniglia di marmo opaca (40x40 cm) color grigio perla chiaro con sfumature variabili sui toni del grigio e del nero.
- infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco crema con apertura a battente con serrande avvolgibili in acciaio color grigio;
- infissi interni costituiti da bussola in legno tamburato color bianco rifinitura opaca;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco.

- **<u>BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 5) .</u>**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted]

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio

---

[29] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
  a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
  b) al 25% se non comunicanti.
  (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[30] Il valore è stato arrotondato per eccesso da 49,57 mq.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

14, particella **173**, subalterno **5**; categoria *A/4* classe *3;* consistenza 3,5 vani; dati di *superficie totale 86 mq escluse aree scoperte 81 mq*; rendita di *€ 175,34*; indirizzo *via del Mare*; piano 1; partita 100*2987*

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 09/11/2015).

- **impianto meccanografico - in data 30/06/1987**;
  dati di classamento – immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 5.
- **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1992**;
- **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2, legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);

- **superficie di impianto - in data 09/11/2015 –** dati relativi alla planimetria, presentazione del 12/12/1972, prot. n. 000001600.
  dati di superficie - immobile attuale, immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 5.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto meccanografico al 29/11/1999**:

[redacted] - usufrutto per 1/4;

Dati derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987.

- **dal 29/11/1999 al 26/07/2002**:

[redacted]

proprietà per 1/4;

[redacted]

proprietà per 1/4;

[31] Errore materiale di trascrizione: [redacted]

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

[redacted]

proprietà per 1/4;

[redacted]

proprietà per 1/4.

Dati derivanti da: TESTAMENTO PUBBLICO del 29/11/1999 Pubblico ufficiale Notaio G. Tozzi, sede Catanzaro (CZ), Repertorio n. 32112 - UR Sede Catanzaro (CZ), Registrazione in data 14/04/2000 - SUCC.DI [redacted] Voltura n. 3646.1/2000 in atti dal 12/06/2000.

- **Dal 26/07/2002**:

[redacted]

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: Atto del 26/07/2002 Pubblico ufficiale Palange Iadvida, Sede Lamezia Terme (CZ), Repertorio n. 265505 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare), Trascrizione n. 10977.1/2002 - Reparto PI di CATANZARO - Pratica n. 256766 in atti dal 03/09/2002.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale, ricavare la planimetria, ma non è presente estratto di mappa catastale riferito alla particella 173).

Se "non è presente estratto di mappa" si riferisce all'assenza del documento, è probabile che i pochi dati nel Catasto, in riferimento alla vetusta costruzione del manufatto edilizio non abbiano permesso la definizione della rappresentazione cartografica corrispondente nel Catasto.

La mancanza dell'estratto di mappa catastale della particella n. 173 ha comportato significative difficoltà nell'attività ricostruttiva, non essendo disponibile

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

il documento cartografico di base necessario per la precisa individuazione e correlazione dei luoghi.

Ciò nonostante dall'attenta analisi dai dati reperiti al confronto con le risultanze catastali limitrofe ed alla verifica di eventuali sovrapposizioni con i fabbricati vicinali (particella 941) e dallo studio delle particelle di terreno originarie (particella 18 e 211), la ricostruzione se pur difficoltosa, ha consentito l'individuazione dei beni immobili atto di procedimento anche attraverso una accurata disamina incrociata dei dati riscontrati all'Archivio Edilizio Storico.

Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale della particella 941 contigua e attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale"[32] e sul progetto depositato agli atti presente nel fascicolo [redacted] si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è quasi coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. L'unica differenza risulta essere (come ribadito ed approfondito a successivo quesito n. 12 – regolarità edilizia) di natura attinente alla distribuzione funzionale dei vani costituenti: chiusura/tamponamento di ben due aperture e creazione di ulteriore vano su parte copertura presumibilmente del fabbricato attiguo particella 941. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

[32] È il disegno interno di una data unità immobiliare (generalmente scala 1:200) dal quale si evince la distribuzione dei locali ed i vani accessori. Nel documento sono indicati i dati identificativi dell'immobile. Ispezione effettuata nell'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro, (cfr. "fascicolo allegati").

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Si ribadisce che i riferimenti riscontrati sono stati ricavati dalle risultanze degli studi e dalla approfondita disamina dei dati documentali catastali disponibili (come da riscontro grafico a cura della scrivente CTU – Immagine I e II - pag. 39 – ALTRI DATI CATASTALI - immobile 3, foglio14, particella 173, subalterno1).

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale del limitrofo manufatto con particella 941 recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **14**, particella n. **173**, subalterno **5**, è adiacente sul lato Nord a particella 173 subalterno 1 e 2 (anch'essi escussi). Confina Sud-Ovest con particella 941, aderenza e sulla quale in parte al piano primo si sovrappone un vano costituente ed infine ad Est con particella 389.

I dati e gli estremi riportati sono stati estratti dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri ricavati dalle fonti documentali catastali disponibili opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[33], sono: *" Fabbricato sito in via del Mare di Lamezia Terme, riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 14, p.lla. 173, sub. 5, piano 1, cat. A/4, cl.2, mq 86, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un manufatto edilizio risalente ai primi anni '60, nello specifico abitazione posta al piano primo (subalterno 5) con accesso da via del Mare al n. civico 45 (corrispondente sia su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida che su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999) – foglio 14, particella173, subalterno 5.

Esso è composto da ingresso/disimpegno trasversale (corridoio) che distribuisce l'unità immobiliare, da vano cucina, vano letto e vano accessorio (servizio igienico), disposti planimetricamente a "pettine" sull'asse Ovest. Presente altro vano su parte terminale Sud con unica apertura su piccolo balcone (rif. planimetria catastale e progetto depositato all'Archivio Edilizio storico del comune di Lamezia Terme), allo stato tamponato con mattoni forati con rifinitura "a rustico". Si riferisce anche la presenza di altro piccolo vano, presumibilmente

[33] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

ricavato da sovrapposizione su particella in aderenza n. 941. L'accesso pedonale, dotato di cancello con apertura a battente, è consentito dal piano terra dal piano strada (via del Mare) attraverso stretto e lungo cortile piastrellato che cinge l'intero perimetro del fabbricato identificato catastalmente con la particella n. 941 sino a giungere a rampa di scale che raggiunge il livello di piano primo e l'accesso diretto avviene tramite ballatoio scoperto. A completamento della composizione dell'unità immobiliare tre superfici di ornamento (terrazze), di cui una accessibile ma non resa praticabile per il livello scarso di rifinitura con duplice ingresso da vano cucina e vano letto; le rimanenti due ridotte terrazze sono state rese inaccessibili da relativa tamponatura con mattoni forati delle aperture presenti. Si presenta con pessime caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,96 m circa. Gli infissi esterni sono con sistema di telaio in legno color "noce naturale" con apertura a battente, dotati di scuri interni sempre a battente rifinitura liscia completamente opachi in legno ad esclusione del piccolo vano invece con sistema di telaio in legno tinteggiato in color "bianco" con apertura a battente, dotati di scuri interni sempre a battente rifinitura liscia in cromia "bianco" e si presentato in pessimo stato manutentivo e non funzionanti. Gli infissi interni invece, sono costituiti da bussola in legno tamburato color "noce naturale" rifinitura opaca e si presentato anch'essi in pessimo stato manutentivo. L'immobile all'atto di accesso peritale risulta in totale stato di abbandono e in grave stato di deterioramento delle parti costituenti.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dalla restituzione grafica della pianta[34], eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si sono nell'effettivo ricavate le misure delle superfici dei vani e degli spazi che costituiscono l'immobile atto di procedimento.

La *superficie interna netta totale*[35] infatti è pari a **mq 69,63**, mentre la *superficie commerciale totale*[36] è pari a **mq 83**[37]. Di seguito, nel dettaglio, si riportano le superfici utili dei singoli vani e accessori:

- vano soggiorno: mq 19,69;
- vano cucina: mq 8,52;
- vano letto matrimoniale: mq 14,99;
- vano letto singolo: mq 9,40
- vano accessorio: mq 6,50;
- disimpegno: mq 9,69;
- superficie di ornamento (terrazzo – non praticabile) mq 31,10.

[34] Cfr. "fascicolo allegati".

[35] La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.

[36] La *superficie commerciale* (detta anche *Superficie Convenzionale Vendibile*) è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo accessorie (cantine, soppalchi, ecc.);
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento.
  Locali accessori: locali accessori comunicanti con i locali di vendita principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna e locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:
  a) al 50% se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
  b) al 25% se non comunicanti.
  (La norma UNI 10750, riporta i criteri di computo della "superficie commerciale" - D.P.R. 138/98 e Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare).

[37] Il valore è stato arrotondato per eccesso da 82,96 mq.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di scarsa qualità e conservate in pessimo stato:

- pavimenti in graniglia di marmo opaca (40x40 cm) color grigio perla chiaro con sfumature variabili sui toni del grigio e del nero;
- infissi esterni con sistema di telaio in legno color noce naturale con apertura a battente, dotati di scuri interni in legno sempre a battente rifinitura liscia;
- infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato in color "bianco" con apertura a battente, dotati di scuri interni sempre a battente rifinitura liscia in cromia "bianco" (vano letto singolo);
- infissi interni sono costituiti da bussola in legno tamburato color noce naturale rifinitura opaca;
- pareti tinteggiate a tempera lavabile color bianco.

- **<u>BENE IMMOBILE 6 (foglio 12 - particella 831 - subalterno 4) .</u>**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [redacted])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/11/2021.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio **12**, particella **831**, subalterno **4**; categoria *A/3*; classe *2;* consistenza *6 vani*; superficie catastale *140 mq;* rendita di *€ 278,89*; indirizzo *Traversa II via del Mare*; piano T-2.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/1988 al 28/01/2004).

- **<u>costituzione</u> - in data 13/04/1993**;
- **<u>variazione</u> - in data 19/11/1988** in atti dal 10/07/1998 - recupero situazione pregressa – progetto finale not.n.20943 (n. 1513.1/1988);
  immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 12, particella 831, subalterno 4.

- **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2 legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994);

- **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1994**;

- **variazione toponomastica - in data 28/01/2004 -** Pratica n. CZ0016775 in atti dal 28/01/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 4868.1/2004).

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dal 27/07/1989 al 10/02/1992**:

[redacted]

proprietà.

Dati derivanti da: ATTO del 27.07.1989, Pubblico Ufficiale dr. Notaro Francesco, sede Lamezia Terme (CZ), repertorio n. 61982 – Registrazione UR sede Lamezia Terme n. 1026 registrato in data 09/08/1989 - Voltura n. 2534/1990 in atti dal 01.10.1998.

- **dal 10/02/1992 al 27/12/2004**:

[redacted]

proprietà per 1/1.

Dati derivanti da: TESTAMENTO PUBBLICO del 10.02.1992, Pubblico ufficiale dr. Notaro Francesco, Sede Lamezia Terme (CZ,) repertorio n. 72735 - UR Sede Lamezia Terme (CZ) – Registrazione UR sede Lamezia Terme n. 17 registrato in data 07/08/1992 – SUCCESSIONE - Voltura n. 11396.1/1992 - Pratica n.18719 in atti dal 28.01.2003.

- **dal 13/04/1993 al 27/12/2004**:

[redacted], Sede in Lamezia Terme (CZ) - proprietà.

Dati derivanti da: COSTITUZIONE in atti dal 13/04/1993.

- **dal 27/12/2004**:

[redacted]

proprietà superficiaria per 1/1;

[redacted]

proprietà per l'area per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 27.12.2004, Pubblico ufficiale dr. Notaro Francesco, Sede Lamezia Terme (CZ) - Repertorio n. 118422 - COMPRAVENDITA nota presentata con Modello Unico n. 129.1/2005, Reparto PI di Catanzaro in atti dal 06.01.2005.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme – sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **12**, particella n. **831**, subalterno **4**, è adiacente sul lato Est ad arteria di scorrimento principale via Pablo Neruda, già Traversa II di via del Mare. Confina a Nord con edificio residenziale individuato catastalmente con particella n. 553 e relativa corte di pertinenza. A Sud e Ovest nell'immediata aderenza con relativo cortile lastricato che cinge l'intero fabbricato residenziale con individuazione catastale n. 324.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti e i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportate in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 9 giugno 2021 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica del 14 giugno 2021 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 7 luglio 2021 al n. 9292 del Registro Generale e al n. 7651 del Registro Particolare[38], sono: *" Fabbricato sito in traversa II di via del Mare di Lamezia Terme (CZ), riportati in NCEU del suddetto Comune al foglio 12, p.lla. 831, sub. 4, piano T-2, cat. A/3, cl.2, mq 140, (piena proprietà in capo al debitore);".*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

Tuttavia, si ritiene indispensabile precisare che, dalla documentazione acquisita risulta che, con atto stipulato in data 27.12.2004 (come su indicato e come meglio esplicato al successivo quesito n. 5), la proprietà superficiaria del manufatto edificato sull'area è stata trasferita a terzi. Pertanto, al momento del pignoramento notificato in data 14.06.2021, l'esecuzione ha riguardato esclusivamente il diritto di proprietà sul suolo, restando estranea la superficie.

Da ciò discende **che il fabbricato non fa parte del compendio pignorato** e,

[38] La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

conseguentemente, **non è suscettibile di valutazione nell'ambito della presente procedura, non essendo il CTU legittimato a stimare beni appartenenti a soggetti terzi estranei all'esecuzione.**

Inoltre, la separazione della titolarità tra suolo e fabbricato ha reso impossibile l'accesso all'edificio ed il relativo sopralluogo, poiché lo stesso non rientra nella disponibilità del debitore esecutato ma del titolare del diritto di superficie.

Per le ragioni sopra esposte la scrivente CTU non ritiene di poter quindi fornire riscontro in merito ai parametri di indagine esposti per gli immobili atto di procedimento riguardanti in questo specifico quesito ai:

- ALTRI DATI CATASTALI*:*
- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE.

QUESITO N° 5

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 3)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted])

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterno **3**, consiste in piccola abitazione autonoma con tipologia a schiera, facente parte di un complesso - residence turistico denominato "Parco dei Principi" con sviluppo al piano terra

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

della zona giorno e al piano primo della zona notte. Dotato di cortile esclusivo di pertinenza antistante in parte lastricato ed in parte ad area gradonata a verde e da altrettanto cortile lastricato nell'area retrostante il manufatto. Il sopra citato bene sito in Gizzeria (CZ), precisamente in Contrada Maiolino, edificato dalla società *Agrimaiol S.p.A.* di Lamezia Terme con schema di lottizzazione con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Gizzeria nella seduta dell'8 luglio 1977, è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig[redacted] (Nicastro - 10/10/1943), quale bene personale, a lui pervenuto dalla sig.ra [redacted] in virtu' di **decreto di trasferimento immobili**[39] emesso dal Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme **in data 31/05/2018**, rep. 495/2018, **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 03/07/2018** ai al R.G. n. 8845 e R.P. n. 6941.

Il sopra citato immobile (foglio **22**, particella **288**, subalterno **3** – *abitazione ad uso residenziale estivo*) è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di 1/1**), in ragione dell'intero, in stato civile libero, alla sig.ra [redacted] quale bene personale, per **atto di compravendita**[40], redatto dal Notaio Bilangione Mario, notaio in Nocera Terinese, **in data 21/10/2009**, repertorio n. 96611 e raccolta n. 30923, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 12/11/2009 al n. 1775, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data**

[39] Copia della nota di trascrizione dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.
[40] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

13/11/2009 al R.G. n. 17244 e R.P. n. 11576, con il quale atto la sig.ra [redacted] vendeva e trasferiva unità immobiliare facente parte di fabbricato per civili abitazioni, denominato "A5" , inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ) alla sig.ra [redacted]

Inoltre, al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che antecedentemente, il suddetto bene immobile è pervenuto alla sig.ra [redacted] allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **atto di compravendita**[41], redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 18/12/1985**, repertorio n. 106.978 e raccolta n. 6.168, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme l'08/01/1986 al n. 91, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 15/01/1986** al R.G. n. 952 e R.P. n. 873, con il quale atto il dott. Munizza Vincenzo, architetto, in qualità di liquidatore (con accettazione di incarico trascritta presso il Tribunale di Lamezia Terme il 24/07/1985 al n. 647) della Società a responsabilità limitata [redacted] trasferiva alla [redacted] appunto *appartamentino distinto all'interno G3* facente parte di fabbricato per civili abitazioni, denominato "A5", inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ).

Si precisa che la Società [redacted]a proceduto alla progettazione e costruzione dell'intero complesso turistico su area di proprietà nell'intero del

[41] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

N.C.T. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22, particelle 86, 39 e 40, pervenutale dalla Società **"S.I.R.C. DI a. Burza & C. s.a.s."**, mediante conferimento in sede di costituzione della stessa Agrimaiol s.r.l. con atto del notaio Palange Iadvida in data 20/03/1976, registrato a Lamezia Terme l'01/04/1976 al n. 765

Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021[42] al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 4)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted])

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterno **4**, consiste in piccola abitazione autonoma con tipologia a schiera, facente parte di un complesso - residence turistico denominato "Parco dei Principi" con sviluppo al piano terra della zona giorno e al piano primo della zona notte. Dotato di cortile esclusivo di pertinenza antistante in parte lastricato ed in parte ad area gradonata a verde e da altrettanto cortile lastricato nell'area retrostante il manufatto. Il sopra citato bene sito in Gizzeria (CZ), precisamente in Contrada Maiolino, edificato dalla società *Agrimaiol S.p.A.* di Lamezia Terme con schema di lottizzazione con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Gizzeria nella seduta

[42] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

dell'8 luglio 1977, è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig [redacted] (Nicastro - 10/10/1943), per **atto di compravendita**[43], redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 17/06/1985**, repertorio n. 103.073 e raccolta n. 5.993, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 27/06/1985 al n. 1602, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/07/1985** al R.G. n. 10613 e R.P. n. 9102, con il quale atto il dott. Munizza Vincenzo, architetto, in qualità di amministratore unico e quale legale rappresentante della Società a responsabilità limitata **Agrimaiol s.r.l.**, registro Società n. 638, cod.fisc. 00490380789, trasferiva al sig. [redacted] unità immobiliare (*appartamentino*) facente parte del villino "G", inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ), distinto dal numero interno 4 (ex A/5 int.4).

Si precisa nuovamente che la Società **Agrimaiol s.r.l.** ha proceduto alla progettazione e costruzione dell'intero complesso turistico su area di proprietà nell'intero del N.C.T. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22, particelle 86, 39 e 40, pervenutale dalla Società '[redacted]**"**, mediante conferimento in sede di costituzione della stessa Agrimaiol s.r.l. con atto del notaio Palange Iadvida in data 20/03/1976, registrato a Lamezia Terme l'01/04/1976 al n. 765

<u>Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di</u>

[43] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021[44] al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 1)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 2)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - particella 173 - subalterno 5)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted]

I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), - sezione di Sant'Eufemia (M208S), al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterni **1**, **2** e **5**, sono parte di un manufatto edilizio adibito sia a magazzini al piano terra che a residenza al piano primo, edificato su istanza dell'allora proprietario sig. [redacted] con lavori iniziati il 30.12.1962 ed ultimazione definitiva dei medesimi in data 30.11.1964.

I tre immobili così definiti:

- magazzino (subalterno 1) posto al piano terra con accesso da via del Mare al n. civico 39 (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999 invece riportato al n. civico 37 – che in realtà corrisponde al n. civico del subalterno 2 come individuabile su planimetria catastale) – foglio 14, particella 173, subalterno 1;
- magazzino (subalterno 2) posto al piano terra con accesso da via del Mare snc (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999 invece riportato

[44] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

al n. civico 35 – che su planimetria catastale in realtà viene riportato come n. 37) – foglio 14, particella173, subalterno 2;

- abitazione posta al piano primo (subalterno 5) con accesso da via del Mare al n. civico 45 (corrispondente sia su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida che su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999) – foglio 14, particella173, subalterno 5;

sono, pervenuti, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] (Nicastro - 10/10/1943), quali beni personali, per **atto di compravendita**[45], redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 26/07/2002**, repertorio n. 265505 e raccolta n. 17726, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 09/08/2002 al n. 1728, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/07/2002** al R.G. n. 14191 e R.P. n. 10977, con il quale atto i sigg. germani [redacted] ciascuno per la quota di 1/4 pro-indiviso ed insieme per l'intero e tutti rappresentati, giusta procura del 27.06.2022, autenticata nelle firme ad atto del notaio Felicetti Giuseppe in Roma al repertorio 23.574, vendevano e trasferivano le suddette unità immobiliari al sig[redacted].

Si precisa, al fine di una compita ricostruzione del ventennio e oltre, che antecedentemente, i suddetti beni immobili sono pervenuti ai sigg. [redacted]

[45] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

[redacted] allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/4** in ragione dell'intero, quali beni personali, per **successione testamentaria**[46] del sig [redacted] - padre dei germani), giusta denuncia del 05/05/2000 al n. 440 vol.2000, **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/05/2000** al R.G. n. 11985 e R.P. n. 9643 e regolamentata da relativo **verbale di pubblicazione testamento**[47], redatto dal Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, **in data 06/04/2000**, repertorio n. 32.112 e raccolta n. 8.896, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Catanzaro il 14/04/2000 al n. 1451, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 13/06/2000** al R.G. n. 13055 e R.P. n. 10356 e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Roma **in data 17/06/2000** al R.G. n. 48642 e R.P. n. 31939 (testamento pubblico sig. [redacted] del 20/07/1999, Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, repertorio degli atti di ultima volontà n. 156, raccolta n. 8896, allegato B).

Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021[48] al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

---

[46] Copia della nota di trascrizione dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.
[47] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.
[48] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **BENE IMMOBILE 6 (foglio 12 - particella 831 - subalterno 4)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted])

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) – sezione di Sant'Eufemia (M208S), al foglio di mappa **12**, particella n. **831**, subalterno **4**, consiste in appartamento posto al piano secondo di un fabbricato per abitazioni civili di n. quattro piani fuori terra escluso piano mansardato con sviluppo planimetrico parallelo rispetto l'asse di scorrimento via Pablo Neruda (già via del Mare traversa II), in Lamezia Terme – frazione di Sant' Eufemia. Dotato di cortile esclusivo di pertinenza lastricato con accesso sia carrabile che pedonale. Il sopra citato fabbricato residenziale sito in Sant'Eufemia in Lamezia Terme (CZ), è stato edificato quale manufatto sociale dalla Cooperativa Edilizia *La Prima,* attraverso Piano di Zonizzazione n. 167 vigente (comparto Q6 - lotti 1, 2 e 3) ed autorizzato con Concessione Edilizia n. 513 dell'anno 1978. Il bene immobile, pertanto posto al piano secondo, interno 4 è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] per **successione testamentaria**[49] della sig.ra [redacted] madre della parte esecutata), giusta denuncia del 07/08/1992 al n. 17 vol. 401, **trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 27/05/2004** al R.G. n. 10131 e R.P. n. 6974 e regolamentata

[49] Copia della nota di trascrizione dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

da relativo **verbale di pubblicazione testamento olografo**[50], redatto dal Notaio Notaro Francesco, notaio in Lamezia Terme, **in data 02/04/1992**, repertorio n. 72735 e raccolta n. 12573, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 14/04/1992 al n. 564, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 18/04/1992** al R.G. n. 10524 e R.P. n. 9097 (testamento olografo sig.ra [redacted] Notaio Notaro Francesco, notaio in Lamezia Terme, raccolta n. 12573, allegato B).

Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021[51] al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

Inoltre, al fine di una corretta esplicazione e ricostruzione del ventennio, si precisa che, il suddetto bene immobile è stato trasferito, alla sig.ra [redacted] allo stato di titolarità, per la **proprietà superficiaria**[52] **per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **atto di compravendita**[53], redatto dal Notaio Notaro Francesco, notaio in

[50] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.
[51] Cfr. "fascicolo allegati".
[52] La proprietà superficiaria è un diritto reale su un bene immobile che separa la proprietà della costruzione dal suolo sottostante, che rimane di proprietà di un altro soggetto. Il superficiario possiede quindi l'edificio, ma non il terreno, potendo acquistare la proprietà superficiaria sia per il suolo su cui l'immobile è costruito, sia per l'immobile stesso. Questo tipo di proprietà è spesso a tempo determinato, ma può essere anche a tempo indeterminato, e alla sua scadenza, le convenzioni o la legge possono prevedere che l'immobile venga acquisito dal proprietario del suolo
[53] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Lamezia Terme, **in data 27/12/2004**[54], repertorio n. 118422 e raccolta n. 21138, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 04/01/2005 al n. 23, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/01/2005** al R.G. n. 155 e R.P. n. 129, con il quale atto il sig. [redacted] vendeva alla sig.ra [redacted] appunto **proprietà superficiaria** (duratura anni 99 rinnovabile alla scadenza di egual periodo) dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in Lamezia Terme, già Sant'Eufemia, alla via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare, traversa II), posto al piano secondo, scala "A", interno 4.

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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

I beni, oggetto di procedimento, sono così ripartiti:

1) Bene immobile 1 (foglio **22**, particella **288**, subalterno **3** - *abitazione di tipo economico - tipologia schiera cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Gizzeria - CZ);
2) Bene immobile 2 (foglio **22**, particella **288**, subalterno **4** - *abitazione di tipo economico - tipologia schiera cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Gizzeria - CZ);

[54] Atto stipulato precedentemente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

3) Bene immobile 3 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **1** - *locale per attività commerciale cat. C/1* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
4) Bene immobile 4 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **2** - *locale per attività commerciale cat. C/1* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
5) Bene immobile 5 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **5** - *abitazione di tipo popolare cat. A/4* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
6) Bene immobile 6 (foglio **12**, particella **831**, subalterno **4** - *abitazione di tipo economico cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia – CZ).

La **proprietà** per tutti gli immobili atto di procedimento, come già esposto ai precedenti quesiti n. 4 e n. 5 è così definita:

- **quota pari ad 1/1** *per il diritto di piena proprietà* del sig. [redacted] (parte esecutata) - beni immobili n. 1, 2, 3, 4 e 5;
- **quota pari ad 1/1** *per il diritto di proprietà della sola area* del sig. [redacted] (parte esecutata) - bene immobile n. 6.

Quindi, per tutti i beni immobili sopra elencati parte del compendio atto di procedimento esecutivo **non esistendo pertanto il presupposto di comproprietà, si omette la proposta di una possibile divisione dei medesimi.**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

I beni, oggetto di procedimento, di seguito elencati:

1) Bene immobile 1 (foglio **22**, particella **288**, subalterno **3** - *abitazione di tipo economico - tipologia schiera cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Gizzeria - CZ);
2) Bene immobile 2 (foglio **22**, particella **288**, subalterno **4** - *abitazione di tipo economico - tipologia schiera cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Gizzeria - CZ);
3) Bene immobile 3 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **1** - *locale per attività commerciale cat. C/1* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
4) Bene immobile 4 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **2** - *locale per attività commerciale cat. C/1* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
5) Bene immobile 5 (foglio **14**, particella **173**, subalterno **5** - *abitazione di tipo popolare cat. A/4* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia - CZ);
6) Bene immobile 6 (foglio **12**, particella **831**, subalterno **4** - *abitazione di tipo economico cat. A/3* - Catasto Fabbricati - Comune di Lamezia Terme - sezione S. Eufemia – CZ).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 3)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 4)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig [redacted]

I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterni **3** e **4**) consistono in mini appartamenti dislocati su due livelli e dotati di cortile di pertinenza lastricato, facenti parte di un complesso residenziale turistico denominato "Parco dei Principi", in contrada Maiolino, sulla fascia litoranea del Comune di Gizzeria, noto per la propria vocazione turistica.

Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale che questi ultimi sono destinati a residenza esclusivamente estiva ad uso del nucleo familiare della parte esecutata (subalterno 4) e dei figli sempre della parte esecutata, ma con cadenza di periodi piú dilatati e meno frequenti (subalterno 3). Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni, pertanto, risultano in uso esclusivo come residenze familiari e totalmente in disuso allo stato, in quanto ad utilizzo nel periodo prettamente estivo dalla parte esecutata sig [redacted]

Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 14 - particella 173- subalterno 1)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted]

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ)- sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **1**) consiste in magazzino/locale posto al piano terra di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare n. civico 39, con accesso dal lato strada principale attraverso un cortile antistante stretto e lungo. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare).

Allo stato, come da processo verbale n. 3 del 25.08.2022, e come risulta dalle dichiarazioni della parte esecutata sig. [redacted] non in possesso dello stesso, pertanto non ritenuto di proprietà, nonostante dai reperiti dati catastali (visura storica dell'immobile), notarili ed ipotecari (atto di compravendita del 26.07.2002 – notaio Palange Iadvida e relativa nota di trascrizione del 30.07.2002, R.G. N. 14191 e R.P. n. 10977) risulti nell'effettivo intestatario catastale e proprietario.

Pertanto la scrivente, non avendo libero e consentito accesso, per le ragioni sopra espresse, condizioni che hanno reso inattuabile alcuna verifica dell'entità e della consistenza planimetrica dell'immobile, attesta in tal sede l'impossibilità di poter conferire una congrua risposta al quesito non potendo nell'effettivo procedere alle necessarie verifiche in merito, anticipando quindi anche **l'impossibilità di poter definire una reale valutazione e stima del medesimo.**

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - particella 173- subalterno 2)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted]

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ)- sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **2**) consiste in magazzino/locale posto al piano terra di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare snc, con accesso quasi in aderenza dal lato strada principale (via del Mare) e con uno sviluppo planimetrico lungo l'asse trasversale rispetto l'ingombro del fabbricato di cui è cespite al piano terra. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare).

Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, *magazzino* adibito a deposito di elementi/complementi di arredo e di oggetti vari in disuso quindi in stato di abbandono. Allo stato attuale risulta scarsamente rifinito ed in stato manutentivo altrettanto scarso e con accesso diretto tramite ingresso e relativa chiusura a "serranda" in aderenza a strada di scorrimento principale via del Mare. Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni è in uso esclusivo come locale di deposito e totalmente in disuso allo stato dalla parte esecutata sig. [redacted]

Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - particella 173- subalterno 5)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted]

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ)-sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **5**) consiste in *abitazione di tipo popolare* posta al piano primo di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare al n. civico 45. Ha accesso pedonale in aderenza dal lato strada principale (via del Mare) da corte di passaggio di pertinenza esclusiva molto stretta che con il suo sviluppo a "L" lungo l'asse longitudinale rispetto l'ingombro del fabbricato di cui è cespite al piano primo, che lo circonda quasi interamente e tramite blocco scala esterno di accesso raggiunge quindi il livello dell'immobile n. 5. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare).

Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, totalmente in disuso e in stato di abbandono molto rilevante, adibito a deposito di elementi/complementi di arredo e di oggetti vari in disuso quindi in stato totale di abbandono. Sono presenti anche dei vani costituenti in cui si è proceduto a tamponatura e chiusura di alcune aperture esterne e rimaste allo stato "rustico", in stato manutentivo molto scarso e con rilevanti carenze anche manutentive e di pericolosità.

Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni è in uso esclusivo come locale di deposito e totalmente in stato di abbandono allo stato comunque dalla parte esecutata sig [redacted].

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.

- **BENE IMMOBILE 6 (foglio 12 - particella 831- subalterno 4)**

(proprietà per **1/1** in capo al debitore sig. [redacted]

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) - sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **12**, particella n. **831**, subalterno **4**) consiste in *appartamento* posto al piano secondo di un fabbricato di n. quattro piani fuori terra escluso piano mansardato sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Pablo Neruda n. 1 (già Via del Mare traversa II), con accesso dal lato strada principale attraverso un cortile antistante lastricato di pertinenza con accesso sia carrabile che pedonale. Il sopra citato fabbricato residenziale sito in Sant'Eufemia in Lamezia Terme (CZ), è stato edificato quale manufatto sociale dalla Cooperativa Edilizia *La Prima,* attraverso Piano di Zonizzazione n. 167 vigente (comparto Q6 - lotti 1, 2 e 3) ed autorizzato con Concessione Edilizia n. 513 dell'anno 1978. Allo stato, come da processo verbale n. 3 del 25.08.2022, e come risulta dalle dichiarazioni della parte esecutata sig. Urbano Michelino, non più in possesso dello stesso.

Infatti, al fine di una corretta esplicazione (come già espresso al quesito n. 5), si precisa che, il suddetto bene immobile è stato trasferito, alla sig.ra [redacted], allo stato di titolarità, per la

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

proprietà superficiaria[55] **per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **atto di compravendita**[56], redatto dal Notaio Notaro Francesco, notaio in Lamezia Terme, **in data 27/12/2004**[57], repertorio n. 118422 e raccolta n. 21138, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 04/01/2005 al n. 23, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/01/2005** al R.G. n. 155 e R.P. n. 129, con il quale atto il sig. [redacted] vendeva e trasferiva alla sig.ra [redacted] appunto *proprietà superficiaria* (duratura anni 99 rinnovabile alla scadenza di egual periodo) dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in Lamezia Terme, già Sant'Eufemia, alla via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare, traversa II), posto al piano secondo, scala "A", interno 4.

Pertanto la scrivente, non avendo libero e consentito accesso, per le ragioni sopra espresse, condizioni che hanno quindi reso non possibile alcuna verifica dell'entità e della consistenza planimetrica dell'immobile (nonostante sia parte del compendio immobiliare atto di procedimento esecutivo), attesta in tal sede l'impossibilità di poter conferire una congrua risposta al quesito non potendo nell'effettivo procedere alle necessarie verifiche in merito, anticipando quindi

[55] La proprietà superficiaria è un diritto reale su un bene immobile che separa la proprietà della costruzione dal suolo sottostante, che rimane di proprietà di un altro soggetto. Il superficiario possiede quindi l'edificio, ma non il terreno, potendo acquistare la proprietà superficiaria sia per il suolo su cui l'immobile è costruito, sia per l'immobile stesso. Questo tipo di proprietà è spesso a tempo determinato, ma può essere anche a tempo indeterminato, e alla sua scadenza, le convenzioni o la legge possono prevedere che l'immobile venga acquisito dal proprietario del suolo

[56] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

[57] Atto stipulato precedentemente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

anche la conseguente condizione **d'impossibilità di poter definire una reale valutazione e stima del medesimo.**

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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

La parte esecutata, [redacted], nato[58] a [redacted] **ha contratto matrimonio** a Lamezia Terme (CZ) (in riferimento ad Atto d'ufficio – estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio - Anno 1971, parte 2, serie A, Vol. 0, Uff. 1, numero 144 - rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Lamezia Terme dott.ssa Maria Spinelli in data 22/11/2021) con la sig.ra [redacted]

Sul predetto certificato risulta, a margine ed in calce, ANNOTAZIONE, con atto ricevuto dall'ufficiale dello Stato Civile di Lamezia Terme in data 13/01/1978 lo sposo [redacted] residente in Lamezia Terme[59] ha scelto il regime patrimoniale (***separazione dei beni)*** ai sensi del comma 1 dell'art. 228 della Legge 19.05.1975, n. 151. L'atto di che trattasi è stato iscritto nei registri di matrimonio del Comune di Lamezia terme (CZ) – Anno 1978 P.2 S. C. Atto 23.

[58] In riferimento a certificato di nascita rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del comune di Lamezia Terme in data 22/11/2021 - atto n. 34 p. 1 s. A Uff. 3 anno 1943 - "fascicolo allegati".

[59] In riferimento a certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Lamezia Terme in data 02/11/2021 – a norma dell'art 33 del D.P.R. 30.05.1989 n. 223 - "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 9

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

BENI IMMOBILI NN. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno.

Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica.

Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 10

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 10

L'unica formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 10/09/2025, gravante sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che sarà pertanto cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risulta:

BENI IMMOBILI NN. 1, 2, 3, 4, 5 e 6

I. *Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*[60]

Nota di trascrizione del 07/07/2021; **Registro particolare** n. 7651; **Registro Generale** n. 9292.

data: 14/06/2021; **n. rep.** 502.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Lamezia Terme (CZ) - UNEP, cod. fisc.: 92000020799.

sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO.

richiedente: Sebi S.r.l. per conto Crif.

[60] Cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

cod. fiscale: 10720831006.

indirizzo: via Accademia dei Virtuosi, 39 - Roma (RM).

unità negoziali (2) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: E068 – Gizzeria (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 22, part. 288, subalterno 3 - natura: A3 - abitazione di tipo economico – consistenza: 5 vani - indirizzo: Loc. Maiolino - piano: T-1;

immobile n.2: comune: E068 – Gizzeria (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 22, part. 288, subalterno 4 - natura: A3 - abitazione di tipo economico – consistenza: 5 vani - indirizzo: Loc. Maiolino - piano: T-1;

immobile n.3: comune: M208S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia - catasto: Fabbricati - foglio 14, part. 173, subalterno 1 - natura: C1 – negozi e botteghe – consistenza: 36 mq - indirizzo: Via del Mare - piano: TE;

immobile n.4: comune: M208S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia - catasto: Fabbricati - foglio 14, part. 173, subalterno 2 - natura: C1 – negozi e botteghe – consistenza: 37 mq - indirizzo: Via del Mare - piano: TE;

immobile n.5: comune: M208S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia - catasto: Fabbricati - foglio 14, part. 173, subalterno 5 - natura: A4 – abitazioni di tipo popolare – consistenza: 3,5 vani - indirizzo: Via del Mare - piano: 001.

unità negoziale 2:

immobile n.1: comune: M208S – Lamezia Terme (CZ), Sant'Eufemia - catasto: Fabbricati - foglio 12, part. 831, subalterno 4 - natura: A3 - abitazione di tipo economico – consistenza: 6 vani - indirizzo: Traversa II Via del Mare.

soggetti a favore: 1

(*Aporti S.r.l.)* - sede: Milano (MI) – cod. fisc.: 10444350960.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1

[redacted]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per l'area per la quota di 1/1.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili: non si è rilevata alcuna discrasia rilevante (cfr. risposta al quesito n. 4, paragrafo denominato "dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento"); i beni pignorati, pertanto, risultano facilmente identificabili. Copia di questi atti acquisiti, estratti dall'*Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare* di Catanzaro sono stati inclusi nel *"fascicolo allegati"* che completa e accompagna questa relazione.

Tale reperimento, necessario per completezza all'espletamento dell'incarico e relativo studio è stato effettuato sui soggetti [redacted] per gli immobili: *foglio 22 - particella n. 288 – subalterni 3 e 4 (fabbricati - Gizzeria), foglio 14 - particella 173 – subalterni 1, 2 e 5 (fabbricati - Lamezia Terme - sezione Santa Eufemia Lamezia), foglio 12 - particella 831 – subalterno 4 (fabbricati - Lamezia Terme - sezione Santa Eufemia Lamezia).*

Per completezza di indagine si è inoltre proceduto sugli immobili: *foglio 14 - particelle 389 e 941 (fabbricati e terreni - Lamezia Terme - sezione Santa Eufemia Lamezia), foglio 14 - particelle 178, 18, 19 e 211 (terreni - Lamezia Terme - sezione Santa Eufemia Lamezia).*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 3)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - particella 288 - subalterno 4)**

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria è emerso che i sopracitati immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 22, particella 288, subalterni nn. 3 e 4) sono entrambi parte di un sistema edilizio con tipologia "a schiera" con nuclei abitativi duplex, sviluppatesi per piano di lottizzazione di un complesso turistico denominato "Parco dei Principi" sito su vasta porzione di terreno collinare nel Comune di Gizzeria, risalente per la tipologia costruttiva e per conformazione planimetrica ai primi anni '80 e periodo di definitivo completamento in data 28.11.1981 (come da relazione finale redatta dal direttore dei lavori ing. Pietro Mauro). La disamina dei documenti contenuti nei due fascicoli concernenti il complesso turistico denominati "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*" reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) ha reso

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

lo studio del caso in oggetto approfondito e complessivamente molto nitido nella ricostruzione cronologica dei riferimenti contenuti e nei molteplici passaggi. In data **15.04.1980** con prot. n. 9256/P – Pratica Edilizia n. 28 del 1976, la ditta **Agrimaiol S.r.l.**, amministratore unico geom. Ermanno Guzzi presenta **istanza** al Sindaco del Comune di Gizzeria *diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione: distinti tipo "A" n. 20, tipo "B" n. 7 e tipo "C" n. 5 in Gizzeria in Località Maiolino, foglio di mappa n. 22, mappali n. 39, 40 e 86.*

Tale istanza è corredata di planimetrie attestanti lo stato di fatto e degli interventi da effettuare, di stralci cartografici di progetto architettonico, copia di titolo di proprietà e di tutte le attestazioni, asseverazioni da parte del tecnico **progettista architettonico** e **direttore dei lavori ing. Pietro Mauro** necessarie alla corretta esplicazione degli interventi effettuati dalla ditta Agrimaiol S.r.l..

Tali acquisizioni di informazioni[61] sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio dei due fascicoli "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*", contenenti gli atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ).

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli, rilasciati in copia dall'amministrazione comunale[62]; ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà pertanto ha

[61] Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione peritale.

[62] Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione peritale.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili ed effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi, di seguito espressa per punti salienti.

Il manufatto architettonico con destinazione prettamente residenziale si erge su ampia porzione di terreno originaria individuata al Catasto Terreni del Comune di Gizzeria al foglio 22, mappali 39, 40 e 86 (mq 87.210 complessivi), allora allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, della Società a Responsabilità Limitata **Agrimaiol S.r.l.**, la quale, per **atto di convenzione**[63], n. di repertorio 63.419, raccolta n. 4.261 del **26.06.1980**, notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme, registrato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 01/07/1980, classificato al n. 328, stipula con l'allora **Sindaco del Comune di Gizzeria sig. Rosato Vittorio** appunto regolare atto di accordo/convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione (redatto dall' ing. Luigi Sapio e dall' arch. Saverio Sapio secondo le norme previste dal Programma di Fabbricazione del Comune di Gizzeria in data 01.02.1976) sul terreno sito nel Comune di Gizzeria (mappali 39, 40 e 86) – compreso tra la sede autostradale della Salerno/Reggio C. a valle e la strada comunale Maiolino a monte, adottato con deliberazione di C.C. del 23.07.1977 n. 6 e approvata dalla C.P.C. con provvedimento del 05.08.1977.

Pertanto, in data **02/07/1980**, il **Sindaco del Comune di Gizzeria**, vista l'istanza per la Richiesta di autorizzazione edilizia per la costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione in Gizzeria in Località Maiolino, corredata di progetto completo di elaborati (redatto dall' ing. Pietro Mauro in qualità di progettista e

[63] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

direttore dei lavori) presentata in data 15/04/1980, accertata l'idoneità statica con attestazione di deposito al Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile, Regione Calabria - Catanzaro - Ministero dei Lavori Pubblici in data 10.05.1980, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta dell'08.05.1980, visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti n. 5957 in data 09.11.1976 **rilascia Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 - pratica n. 28**, anno 1976, per l'esecuzione di lavori di costruzione del suddetto complesso in c.da Maiolino di Gizzeria alla ditta Agrimaiol S.r.l..

Per completezza di informazione e per doverosa precisazione si rileva che in data **07.07.1981** l'avv. **Albino Mauro** in qualità di legale rappresentante della società Agrimaiol ripresenta, **richiesta** formale al Comune di Gizzeria per la **concessione per la variante** ai fabbricati per adeguamento plani-altimetrici imposti dall'andamento orografico del terreno, completa di relativi elaborati grafici di progetto, relazione tecnica descrittiva, a firma del **tecnico ing. Pietro Mauro** come progettista e direttore dei lavori e come **calcolatore l' ing. Vittorio Mazzei**. Pertanto, il **Sindaco del Comune di Gizzeria,** sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07.10.1981, vista l'autorizzazione per inizio lavori n. 14436 del 04/09/1981 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile e visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti prot. n. 5957 del 09.11.1976, **rilascia** alla società Agrimaiol **variante** alla Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 in data **04.11.1982 - Concessione Edilizia n. 74**, **pratica edilizia n. 93 del 1981**, concedendo i termini di avvio lavori entro un anno e termine dei medesimi in anni tre.

Inoltre in data **01.07.1985** il **Sindaco di Gizzeria rilascia proroga del termine utile per l'ultimazione dei lavori** entro il 02.07.1988, in riferimento all'istanza

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

presentata da parte dall'arch. Vicenzo Munizza, quale amministratore unico della Agrimaiol S.r.l. in data 12.02.1985 n. 787, ulteriormente prorogata sino al 02.07.1990, in relazione allo strumento urbanistico e all'entità e complessità dell'intervento.

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli dei "titoli abilitativi" sopradescritti, rilasciati in copia dall'amministrazione comunale di Gizzeria; ha analizzato i grafici e disegni su progetto dell' ing. Mauro per le complessive pratiche presentate e, avendo effettuato i preventivi e necessari riscontri, misurazioni e accertamenti in sito sui beni staggiti ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali finali asseriti **è quasi** completamente rispondente alla realtà, riscontrando pertanto solo due minime differenze che si ritiene comunque corretto rilevare: si è infatti riscontrata totale chiusura/tamponatura della parte porticata sui lati Nord-Est e Sud-Est da adibire, secondo il progetto originario a parcheggio auto coperto nell'unità immobiliare 1 (particella 288, subalterno 3) e nel vano accessorio posto al piano primo arretramento di circa 0,50 cm al fine di ricavare spazio per box doccia (particella 288 subalterni 3 e 4).

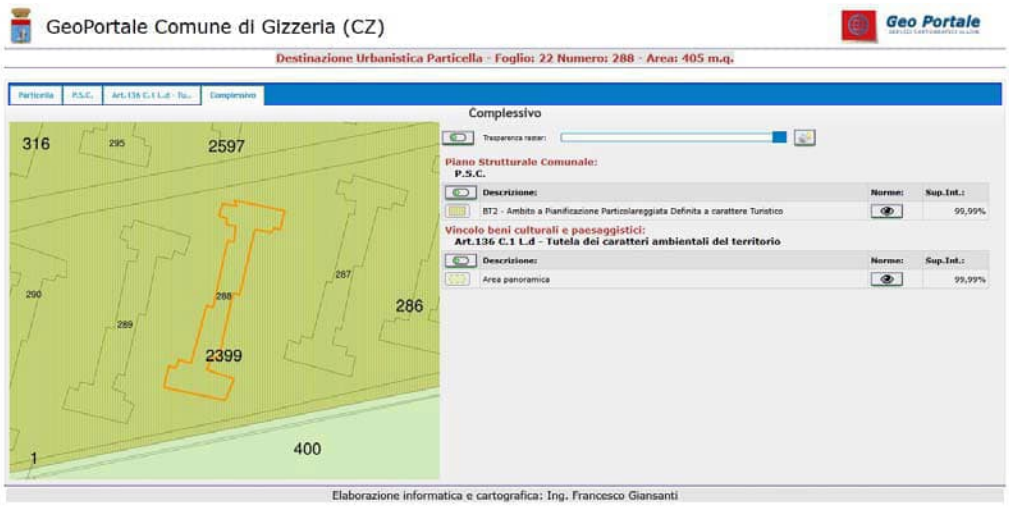
Tuttavia, per quanto concerne l'immobile n. 1 al foglio 22, particella 288 e subalterno 3 è doveroso rilevare tale differenza quale difformità formali e/o funzionale sui due prospetti Nord-Est e Sud-Est del manufatto.

Destinazione Urbanistica della zona

Nei fascicoli e sul portale del Comune di Gizzeria inoltre è stato possibile avere riscontro diretto delle cartografie inerenti l'ambito territoriale in cui i beni sono collocati dal punto di vista urbanistico - il complesso turistico "Parco dei Principi" sito in contrada Maiolino, Marina di Gizzeria risiede, secondo il nuovo

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

P.S.C., ordinamento urbanistico del **Comune di Gizzeria** (Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002 e s.m.i.), in base all'art 138, in **Ambito di Lottizzazione già Convenzionato (Lottizzazione Parco dei Principi) - zona BT2**[64] **- Ambito a pianificazione particolareggiata definita a carattere prevalentemente turistico (A.P.P.T.)** che comprende ed esplica come da estratto ivi riportato: *ambiti urbanizzati a destinazione prevalente turistico già interessati da piani attuativi vigenti completati o ancora in corso di trasformazione, per le quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati. Esse sono articolate in sotto-ambiti; come da apparato cartografico definite e normate.*



Come quanto regolamentato dall'art.136 - ***Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Immobili ed aree che hanno cospicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico)***[65]*, che comprende ed esplica come da estratto ivi riportato: Sono soggetti alle*

[64] Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato stralcio e copia della scheda di assetto urbanistico del P.S.C. del Comune di Gizzeria.
[65] Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato stralcio e copia della scheda di assetto urbanistico del P.S.C. del Comune di Gizzeria.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:(comma così modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 62 del 2008):

a. - le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;

b.- le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;

c.- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

d.- le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Certificazione di Agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Archivio e l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Gizzeria (*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati* e *Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*) per i beni immobili nn. 1 e 2 atto di procedimento, **non risulta** presente in entrambi i faldoni documentali tuttavia **certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno**.

- **BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 1)**
- **BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 2)**
- **BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 5)**

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme è emerso: l'immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 14, particella 173) è situato in parte al piano terra ed in parte al piano primo e risulta totalmente autonomo ed indipendente risalente presumibilmente per la

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

tipologia costruttiva e per conformazione a periodo dei primi anni '60, con data di inizio lavori del 30.12.1962 e di ultimazione lavori del 30.11.1964 (riferimento attestazione del 10.12.1964 del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia Lamezia – precedente ad accorpamento del 1968 dei tre comuni). La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (fasc. 9/63 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Tale carpetta istruttoria della **pratica n. 1513** del **1963** presentata dal sig. [redacted] per il progetto di costruzione di una casa di abitazione redatto dall' **ing. Giulio De Federicis** e sita in via del Mare nel Comune di Sant'Eufemia è priva al suo interno di planimetrie catastali atte all'inquadramento territoriale ed attestanti lo stato di fatto e pertanto di stralci cartografici catastali, di rilievo fotografico e di alcuna copia di titolo di proprietà. Presente esclusivamente la redazione del progetto dei due livelli e le due dichiarazioni/attestazioni del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia riguardanti periodo di costruzione ed abitabilità .

Tali acquisizioni di informazioni[66] sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella n. 9/63 contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico e dell'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme.

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; ma in tal caso non ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari e completi grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica

[66] Tutta la documentazione reperita, le istanze e le relative autorizzazioni dei pubblici uffici è inserita in copia e in forma completa nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione peritale.




dell'immobile né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale del medesimo. La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto.

Per dimostrare un'eventuale conformità urbanistica o regolarità edilizia e verificare la corrispondenza con l'attuale conformazione, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo all'edificazione i documenti "probanti", potrebbero essere quella dell'ultima presentazione di "planimetria catastale" che risale, considerato il deposito, al 12 dicembre 1972, che risulta lontana dalla ipotetica data di effettiva costruzione del manufatto edilizio (inizio lavori 1962 ed ultimazione lavori 1964). Nell'analisi dei documenti catastali si ritiene che lo stato di fatto risulta quasi fedele in forma, dimensioni, e nelle destinazioni d'uso attuali, l'unica differenza risulta essere (come descritto al quesito n. 4) di natura attinente alla distribuzione funzionale dei vani costituenti alcuni immobili: chiusura/tamponamento di ben tre aperture in entrambi gli immobili rilevati (subalterno 2 e 5) e creazione di ulteriore vano su parte copertura presumibilmente del fabbricato attiguo particella 941. Tale intervento è stato presumibilmente realizzato negli anni '60 di effettiva realizzazione e risulta già presente nella planimetria catastale attualmente presente. Si ritiene indispensabile ribadire l'assenza di estratto di mappa che individui chiaramente l'ingombro del manufatto della particella 173 né tantomeno l'elenco dei subalterni, presenti invece le planimetrie dei singoli subalterni; le risultanze di approfondimenti sono state effettuate analizzando anche gli edifici contigui (part 941). Inoltre nel fascicolo è presente solo attestazione di concessione di licenza edilizia per costruzione di un magazzino (presumibilmente subalterno 3) in data

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

17.09.1962, ma che non arreca nessuna numerazione di protocollo e/o di numero di pratica edilizia di riferimento.

Destinazione Urbanistica della zona

Nei fascicoli e sul portale del Comune di Gizzeria inoltre è stato possibile avere riscontro diretto delle cartografie inerenti l'ambito territoriale in cui i beni sono collocati dal punto di vista urbanistico - il fabbricato residenziale con sviluppo su due livelli sito in via del Mare, secondo il nuovo **P.S.C.**, ordinamento urbanistico del **Comune di Lamezia Terme** (Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16.04.2002 e s.m.i.), in base all'art 65, in **Zone a prevalente destinazione residenziale**[67] - che comprende ed esplica come da estratto ivi riportato:

1. *Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 1.2, sono previsti tutti gli usi urbani, prevalentemente residenziali, di cui all'Art. 27, comma 2A.*

2. Il Piano si attua attraverso Permesso di costruire, con un Indice di utilizzazione fondiaria, Uf, non superiore a 0,4 mq/mq. Nel caso di ospitalità assicurata a diritti edificatori trasferiti, sulla base delle procedure perequative di cui agli Artt. 53 e 56, oltre che di quanto previsto al comma 6 dell'Art. 63, tale Indice di utilizzazione si incrementa fino ad una Uf non superiore a 0,6 mq/mq. Nei casi di cui al comma 2 dell'Art. 63, si applicano premialità in Capacità edificatoria pari, rispettivamente, a 0,04 ed a 0,08 mq/mq, in riferimento ad ambiti con ST non inferiore a 5000 mq ed a 10000 mq.

3. Sono previsti interventi di Ristrutturazione di tipo R6.1, R6.3, R6.7; ed interventi di Nuova Costruzione di tipo NC1, di cui all'Art. 26.

[67] Cfr. "fascicolo allegati" - In allegato stralcio e copia della scheda di assetto urbanistico del P.S.C. del Comune di Lamezia Terme.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Certificazione di Agibilità/abitabilità

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico e Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (cartella n. 9/63), pertanto per il manufatto edilizio di cui son parte i tre beni immobili 1, 2 e 3 atto di procedimento, risulta richiesta di *certificato medico d'abitabilità* del 14.11.1966 da parte del proprietario sig. [redacted]ià **presente relativa autorizzazione dell'abitabilità dal Sindaco in data 10.12.1964** in riferimento al pregresso sopralluogo avvenuto il 30.11.1964 dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico delegato.

- **BENE IMMOBILE n. 6 (foglio 12 - particella 831 – subalterno 4)**

Regolarità Edilizia

In merito al quesito relativo alla regolarità edilizia e alla valutazione del fabbricato, si precisa quanto segue.

Dagli atti in atti è emerso (come già espresso al quesito 5) che con **atto di compravendita**[68], redatto dal Notaio Notaro Francesco, notaio in Lamezia Terme, **in data 27/12/2004**[69], repertorio n. 118422 e raccolta n. 21138, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 04/01/2005 al n. 23, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/01/2005** al R.G. n. 155 e R.P. n. 129, il sig. [redacted] – parte esecutata, vendeva alla sig.ra [redacted] *proprietà superficiaria* (duratura anni 99 rinnovabile alla scadenza di egual periodo) dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio

[68] Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione.

[69] Atto stipulato precedentemente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

condominiale posto in Lamezia Terme, già Sant'Eufemia, alla via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare, traversa II), posto al piano secondo, scala "A", interno 4., per la **proprietà superficiaria**[70] **per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale.

Dal 27/12/2004 quindi la proprietà superficiaria dell'edificio insistente sull'area è stata trasferita a terzi. Pertanto, al momento dell'**atto di pignoramento** del **09.06.2021 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 07/07/2021** al R.G. 9292 e R.P. 7651 emesso dal Tribunale di Lamezia Terme e notificato il 14/06/2021 **a favore Aporti s.r.l.** con sede in Milano **contro** [redacted] gravante sull'immobile per la quota di **1/1 di proprietà per l'area**, l'esecuzione ha riguardato esclusivamente la *proprietà dell'area* e non anche la superficie.

Ne consegue che l'immobile non rientra nel compendio pignorato e non può formare oggetto di valutazione da parte del sottoscritto CTU, atteso che il consulente non è legittimato a stimare beni di proprietà di soggetti terzi estranei al processo esecutivo.

Inoltre, proprio in ragione della titolarità scissa, non è stato possibile effettuare sopralluogo sul bene, in quanto la disponibilità dello stesso non è riferibile al debitore esecutato, bensì al superficiario.

Per tali motivi, **non si ritiene possibile rispondere al quesito sulla**

[70] La proprietà superficiaria è un diritto reale su un bene immobile che separa la proprietà della costruzione dal suolo sottostante, che rimane di proprietà di un altro soggetto. Il superficiario possiede quindi l'edificio, ma non il terreno, potendo acquistare la proprietà superficiaria sia per il suolo su cui l'immobile è costruito, sia per l'immobile stesso. Questo tipo di proprietà è spesso a tempo determinato, ma può essere anche a tempo indeterminato, e alla sua scadenza, le convenzioni o la legge possono prevedere che l'immobile venga acquisito dal proprietario del suolo

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

regolarità edilizia e sulla relativa valutazione del fabbricato e pertanto giungere ad una stima del medesimo.

QUESITO N° 13

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

Per la fattispecie di abusi e lievi discrasie, debitamente enunciate al precedente quesito n. 12 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire) e dettagliatamente descritti al precedente quesito n. 4 al paragrafo "altri dati catastali", il Legislatore del Testo Unico ha previsto un regime sanzionatorio caratterizzato da alternatività tra demolizione e sanzione pecuniaria (artt. 31, 32 e 36).[71]

[71] **Art. 31 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; D.lg. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in legge 21 giugno 1985, n. 298; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109).
1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3…
Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8).
1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

A parere della scrivente e per completezza di esposizione (dopo aver esaminato la documentazione rilasciata dal Comune di Gizzeria e dal Comune di Lamezia Terme e precisamente il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione vigente al momento della realizzazione dell'abuso, e le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. attualmente in vigore - PSC) si ritiene che gli interventi abusivi in esame possiedano il requisito di "interventi in assenza di permesso o di totale difformità" nella sua insussistenza oggettiva per l'opera autorizzata.

Le difformità riguardano anche l'intera unità e, per contro, è stato realizzato un organismo edilizio in totale assenza di titolo abilitativo.

La disciplina sanzionatoria degli abusi nelle costruzioni contempla tre fattispecie, ordinate secondo la gravità dell'abuso:

1. l'ipotesi di interventi in assenza di permesso o di totale difformità;
2. l'ipotesi intermedia di variazioni essenziali dal titolo edilizio;
3. l'ipotesi residuale della parziale difformità da esso.

---

quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative… Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Art. 36 - Accertamento di conformità.

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. *(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)*
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso…

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Per verificare se un immobile (appartamento, villa, negozio o qualsiasi altro manufatto) è dotato della conformità urbanistica bisogna **confrontare lo stato di fatto con il progetto depositato negli archivi comunali.** L'edificio potrebbe essere stato modificato o realizzato in maniera difforme al progetto presentato al comune. In questo caso non è possibile rilasciare la **conformità urbanistica**.

Esistono diversi tipi di difformità che non permettono il rilascio della conformità:

- **Edificio abusivo**: quando non esiste alcun titolo abilitativo: (l'immobile è stato realizzato senza nessun provvedimento amministrativo). In questo caso un nuovo condono edilizio o un Permesso di Costruire in Sanatoria possono sanare la situazione. L'immobile in alcuni casi si può comunque vendere ed il nuovo proprietario diventerà il responsabile dell'abuso.
- **Piccole modifiche interne**: in questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una SCIA in Sanatoria. Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.
- **Modifiche esterne e aumento di volumetria**: è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

Nella pratica le difformità sono innumerevoli ed ogni fattispecie merita una valutazione ed una risoluzione specifica. Non tutte le difformità si possono sanare, quindi bisogna prestare la massima attenzione prima di un acquisto.

In conclusione se l'immobile non è mai stato autorizzato da un titolo abilitativo non può essere venduto (la responsabilità del controllo non è del notaio

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

ma del venditore), in caso di abusi minori l'immobile può essere venduto ed il nuovo acquirente erediterà la responsabilità dell'abuso (con possibili sanzioni penali e rischio di demolizione).

Con tale premessa, in relazione alle differenti caratteristiche specifiche dei singoli interventi abusivi e/o lievi discrasie e varie difformità riscontrate in fase di disamina si ritiene pertanto proseguire in tal senso:

INTRODUZIONE

- **BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 14 - particella 288 – subalterno 3)**
- **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 14 - particella 288 – subalterno 4)**

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli dei "titoli abilitativi" denominati "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*", contenenti gli atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ)., rilasciati in copia dall'amministrazione comunale di Gizzeria; ha analizzato i grafici e disegni su progetto dell' ing. Mauro per le complessive pratiche presentate e, avendo effettuato i preventivi e necessari riscontri, misurazioni e accertamenti in sito sui beni staggiti ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali finali asseriti **è quasi** completamente rispondente alla realtà, riscontrando pertanto solo due minime differenze che si ritiene comunque corretto rilevare: si è infatti riscontrata totale chiusura/tamponatura della parte porticata sui lati Nord-Est e Sud-Est da adibire, secondo il progetto originario a parcheggio auto coperto nell'unità immobiliare 1 (particella 288, subalterno 3) e nel vano accessorio posto al piano primo arretramento di circa 0,50 cm al fine di ricavare spazio per box doccia (particella 288 subalterni 3 e 4).

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Nello specifico le uniche differenze da rilevare consistono nella chiusura/tamponatura della zona porticata (come da progetto e da planimetria catastale in origine definita quale area parcheggio auto coperta), adibita a vano deposito dotato di accesso sul fronte retro del giardino lastricato e nella relativa introduzione di un varco (porta) di collegamento tra il medesimo e l'intera unità al piano terra posta sulla parete perimetrale a Sud-Est (particella 288, subalterno 3).

Tale differenza riscontrata deve esser necessariamente considerata quale difformità formale e/o funzionale sui due prospetti Nord-Est e Sud-Est del manufatto. Ulteriore modifica in riferimento a planimetria catastale e progetto originale depositato risulta avanzamento in parte del vano accessorio (servizio igienico – wc) posto al piano primo sull'area di aggetto del blocco scala quale alloggiamento del box doccia (particella 288 subalterni 3 e 4).

Pertanto in riferimento a tali specifiche individuazioni si ritiene doveroso distinguere i differenti approfondimenti in termini di conformità e relativa eventuale regolarizzazione:

- **BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 14 - particella 288 – subalterno 3)**

Per questa fattispecie di abusi, debitamente enunciati al precedente quesito n. 12. Citando direttamente l'art. 36 - Accertamento di conformità.

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002);

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso e trattandosi nello specifico di:

a) Modifiche esterne e aumento di volumetria: è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

b) Piccole modifiche interne: in questo caso è possibile sanare la situazione con una CILA per lavori già eseguiti (se i lavori sono stati effettuati dopo il 26 maggio 2010) o con una SCIA in Sanatoria. Esempio: spostamento di alcune stanze, demolizione di tramezzi, unione del soggiorno e della cucina.

In questo caso tutte le spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa dell'immobile escusso non possono essere calcolate se non unitariamente all'intero fabbricato, rendendo chiara la distinzione tra "opere" e "organismo", concetto questo che si riferisce ad un insieme che comprende una pluralità di opere (art. 34, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380).

In ogni caso tutte le eventuali spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa dell'immobile n. 1 (foglio 14, particella 288, subalterno 3) devono essere poste a carico della parte esecutata, ovvero essere detratte dal prezzo di vendita sub-asta del singolo immobile.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

In conclusione, a parere della sottoscritta **una congrua e possibile sanzione amministrativa assoggettabile globale** per le difformità enunciate alle lettere a, b e c espresse in risposta al quesito n. 12 ed al seguente n. 13, in relazione al calcolo dei possibili oneri, **è quantificabile nella misura del 5%**, per quanto concerne il punto - *a) Modifiche esterne e aumento di volumetria* e invece per la piccola difformità sopraenunciata - *b) Piccole modifiche interne* **è quantificabile con la minima, di euro 516,00 (euro cinquecento sedici/00)** rispetto al valore stimato dell'immobile n. 1 escusso.

- **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 14 - particella 288 – subalterno 4)**

Per quanto riguarda il bene sopracitato sono presenti pertanto minime difformità edilizie, considerabili variazioni non essenziali, collocabili temporalmente negli anni, realizzate in assenza di autorizzazione e/comunicazione:

- realizzazione di opere interne, riguardanti una diversa distribuzione funzionale dei vani, senza aumento di superficie utile e del numero dei vani, tuttavia tali opere non comportano la mutazione della destinazione d'uso e quindi non incrementano i parametri urbanistici, inoltre, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e non modificano le volumetrie e prospetti dell'edificio.

Le variazioni sopramenzionate rientrano tra le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, art. 12 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, abrogato dall'articolo 136 del d.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dall'articolo 34 dello stesso d.P.R..

In questo caso tutte le spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa dell'immobile n. 2 devono essere poste a carico della parte esecutata, ovvero essere detratte dal prezzo di vendita *sub*-asta del singolo

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

immobile.

In conclusione, a parere della sottoscritta **una congrua e possibile sanzione amministrativa assoggettabile globale** per le difformità enunciate per quanto concerne il punto - *b) Piccole modifiche interne* **è quantificabile con la minima, di euro 516,00 (euro cinquecento sedici/00)** rispetto al valore stimato dell'immobile n. 2 escusso.

INTRODUZIONE

- **BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 2)**
- **BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 5)**

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme è emerso: l'immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 14, particella 173) è situato in parte al piano terra ed in parte al piano primo e risulta totalmente autonomo ed indipendente risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo dei primi anni '60, con data di inizio lavori del 30.12.1962 e di ultimazione lavori del 30.11.1964 (riferimento attestazione del 10.12.1964 del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia Lamezia – precedente ad accorpamento del 1968 dei tre comuni). La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (fasc. 9/63 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Tale carpetta istruttoria della pratica n. 1513 del 1963 presentata dal sig. [redacted] rogetto di costruzione di una casa di abitazione redatto dall' ing. Giulio De Federicis e sita in via del Mare nel Comune di Sant'Eufemia è priva al suo interno di planimetrie catastali atte all'inquadramento territoriale ed attestanti lo stato di fatto e pertanto di stralci cartografici catastali, di rilievo fotografico e di

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

alcuna copia di titolo di proprietà. Presente esclusivamente la redazione del progetto dei due livelli e le due dichiarazioni/attestazioni del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia riguardanti periodo di costruzione ed abitabilità .

Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella n. 9/63 contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico e dell'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme.

La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; ma in tal caso non ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza reale e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari e completi grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale del medesimo. La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto.

Per dimostrare un'eventuale conformità urbanistica o regolarità edilizia e verificare la corrispondenza con l'attuale conformazione, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo all'edificazione i documenti "probanti", potrebbero essere quella dell'ultima presentazione di "planimetria catastale" che risale, considerato il deposito, al 12 dicembre 1972, che risulta lontana dalla ipotetica data di effettiva costruzione del manufatto edilizio (inizio lavori 1962 ed ultimazione lavori 1964). Nell'analisi dei documenti catastali si ritiene che lo stato di fatto risulta quasi fedele in forma, dimensioni, e nelle destinazioni d'uso attuali, l'unica differenza risulta essere (come descritto al quesito n. 4) di natura attinente

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

alla distribuzione funzionale dei vani costituenti alcuni immobili: chiusura/tamponamento di ben tre aperture in entrambi gli immobili rilevati (subalterno 2 e 5) e creazione di ulteriore vano su parte copertura presumibilmente del fabbricato attiguo particella 941. Tale intervento è stato presumibilmente realizzato negli anni '60 di effettiva realizzazione e risulta già presente nella planimetria catastale. Si ritiene indispensabile ribadire l'assenza di estratto di mappa che individui chiaramente l'ingombro del manufatto della particella 173 né tantomeno l'elenco dei subalterni, presenti invece le planimetrie dei singoli subalterni; le risultanze di approfondimenti sono state effettuate analizzando anche gli edifici contigui (part 941). Inoltre nel fascicolo è presente solo attestazione di concessione di licenza edilizia per costruzione di un magazzino (presumibilmente subalterno 3) in data 17.09.1962, ma che non arreca nessuna numerazione di protocollo e/o di numero di pratica edilizia di riferimento.

- **BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 2)**

Da una attenta analisi dai dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale della particella 941 contigua e attraverso una verifica effettuata sulla "planimetria catastale" si rileva che la distribuzione funzionale dei vani dell'immobile è coincidente alla reale divisione spaziale come riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. L'unica minima differenza riscontrata risulta essere al chiusura/tamponatura di apertura su retro dell'immobile.

Si ritiene di asserire che quanto rappresentato negli elaborati progettuali presenti nel fascicolo è completamente rispondente alla realtà, non riscontrando pertanto alcuna difformità sostanziale e/o parziale; non si sono infatti riscontrate difformità a riguardo la divisione funzionale dei vani costituenti gli immobili e non

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

si sono rilevate difformità formali e/o funzionali.

- **BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 -subalterno 5)**

Per quanto riguarda il bene sopracitato sono presenti minime difformità edilizie, considerabili variazioni non essenziali, collocabili temporalmente negli anni, realizzate in assenza di autorizzazione e/comunicazione, riferibili parzialmente a:

a) Modifiche esterne e aumento di volumetria: è possibile sanare con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria. Esempio: chiusura del balcone con una veranda, apertura di una finestra o porta, cambio di destinazione d'uso, fusione o frazionamento di unità immobiliari.

A parere della scrivente, benché l'organismo edilizio sia stato presumibilmente realizzato ante 01/09/1967, pur ricadendo l'intervento nella casistica in cui pur essendo in parte difforme, e trattandosi nello specifico di: **modifiche esterne** (in questo caso è possibile sanare la situazione con una SCIA o Permesso di Costruire in Sanatoria, dopo aver esaminato le normative di ogni ordine e grado (norme di principio, statali, regionali e locali) al tempo degli abusi e ora in vigore, si ritiene che l'intervento abusivo in esame previo *accertamento di conformità* possa essere reintegrato ritenendo possibile la sanatoria dell'abuso; e quindi tutte le eventuali spese da effettuare per regolarizzare la situazione amministrativa per quanto concerne l'immobile n. 5 devono essere poste a carico della parte esecutata, ovvero essere detratte dal prezzo di vendita *sub*-asta del medesimo.

In conclusione, a parere della sottoscritta **una congrua e possibile sanzione amministrativa assoggettabile globale** per le difformità enunciate alle lettere a, b e c espresse in risposta al quesito n. 12 ed al seguente n. 13, in

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

relazione al calcolo dei possibili oneri, è quantificabile nella misura del **10**%, per quanto concerne il punto - **a) Modifiche esterne e aumento di volumetria –** trattandosi comunque di abuso che investe anche verifiche di natura statica del medesimo involucro edilizio rispetto al valore stimato dell'immobile n. 5 escusso.

QUESITO N° 14

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

- **BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 22 - particella 288 – subalterno 3)**
- **BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 22 - particella 288 – subalterno 4)**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria ed in relazione alla cortese disponibilità del collaboratore Ufficio Tecnico sig. S. Pugliese, le suindicate unità immobiliari atto di procedimento, "*ricadendo in ambito di Piano di Lottizzazione denominato "AGRIMAIOL SRL", pertanto regolarmente convenzionato",* di proprietà della parte esecutata sig. [redacted] **per la quota pari a 1/1** (foglio **22**, particella **288**, subalterni **3** e **4**), ***non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico*** (riferimento attestazione[72] rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica ing. Domenico Mazzocca del Comune di Gizzeria del 10.1.2023 - Protocollo n. 8814).

- **BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 1)**
- **BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 2)**
- **BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 5)**
- **BENE IMMOBILE n. 6 (foglio 12 - particella 831 – subalterno 4)**

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del

[72] Copia del documento rilasciato dal Comune di Gizzeria è contenuto nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione tecnica di stima.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 3, 4, 5 (foglio 14, particella 173, subalterni 1, 2 e 5) e 6 (foglio 12, particella 831, subalterno 4) situati rispettivamente in via del Mare e in via del Mare traversa II (anche denominata via Pablo Neruda) in Lamezia Terme - sezione di Sant'Eufemia, in virtù della istanza di verifica assoggettamento Uso civico per i sopra citati immobili atto di procedimento esecutivo, inoltrata dalla scrivente CTU in data 02.11.2021 con prot. n. 2021/76288 e alla nota di sollecito e di ribadita istanza del 26/10/2023 acquisita agli atti del comune in data 27/10/2023 con prot. n. 2023/78818 si è rilevato che le unità immobiliari atto di procedimento, di *proprietà* della parte esecutata sig. [redacted] **per la quota pari a 1/1** (foglio **14**, particella **173**, subalterni **1**, **2** e **5**) e **per la quota pari a 1/1 dell'area** (foglio **12**, particella **831**, subalterno **4**), "*Si comunica che in base allo studio del professionista Dott. Roberto De Seta - Verifica demaniale dello stato delle terre del demanio civico comunale - in nostro possesso non contempla le particelle indicate.*

Trattandosi di uno studio risalente al 1997, si suggerisce pertanto, per fugare ogni dubbio, di proporre formale istanza di verifica usi civici sulle particelle ricadenti nel Comune di Lamezia Terme presentando apposita istanza per l'avvio del procedimento di che trattasi secondo quanto riportato nella L.R. 21/08/2007, n. 18. In ultimo si comunica che per come riportato nella citata L.R. n. 18/2007, le spese di tale verifica, ricadono sull'istante."

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

(riferimento attestazione[73] rilasciata dal Dirigente Ing. Pasqualino Nicotera del *Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio Comunale* del Comune di Lamezia Terme in data 02.11.2023).

Che con la D.C.C. n. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici ai sensi dell'art. 8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

La scrivente specifica che, nonostante i molteplici solleciti telefonici, l'ufficio preposto non ha mai dato concreta risposta alla richiesta di emettere in merito relativo preventivo per l'eventuale proseguimento dell'iter di studio.

[73] Copia del documento rilasciato dal Comune di Lamezia Terme è contenuto nel *fascicolo allegati* che correda la seguente relazione tecnica di stima.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

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 forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

Per quanto concerne i beni immobili atto di procedimento e di seguito riportati in fase di analisi, il criterio di valutazione applicato è il processo *sintetico-comparativo* che si sviluppa attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, si interviene applicando il valore medio dei *coefficienti di differenziazione.*

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Applicazione dei coefficienti di differenziazione

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)			
Coefficienti di differenziazione	**Criterio di applicazione**	**Motivo di applicazione**	**K**
K_1: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana -litoranea del comune di Gizzeria, in contrada Maiolino – complesso residenziale turistico "Parco dei Principi".	**0,90**
K_2: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile con sviluppo al piano terra e piano primo di piccola superficie (86 mq - *sup. comm.le*). *Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature*.	**1,00**
K_3: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale/turistico - casa a schiera binata).	**1,00**
K_4: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1980, con data di completamento in data 28.11.1981 (poco maggiore di 40 anni), pertanto di vecchia costruzione.	**0,60**
K_5: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno su lato Sud diretto affaccio su cortile di pertinenza e sul lato Nord sempre diretto affaccio su strada di accesso (contrada Maiolino – strada interna "Parco dei Principi").	**1,00**
K_6: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di una buona esposizione su tutti lati.	**1,00**
K_7: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di giardino a gradoni antistante sul lato Nord dell'unità abitativa e sia di cortile e giardino di pertinenza comune.	**1,20**
K_8: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità e in stato discreto.	**0,70**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_9: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un sufficiente livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno.	**0,70**
K_{10}: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento autonomo.	**0,40**
K_{11}: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto e anche in giardino di pertinenza esclusivo.	**1,00**
K_{12}: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono basse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione di alcuni vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	**0,40**

Coefficiente Globale Unico[74] (K_t) ≈ **0,83**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*[75] dell'*Agenzia delle Entrate - zona E2 suburbana - litoranea,* è di 890,00 €/mq (Euro ottocento novanta/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio di Gizzeria - zona suburbana del nucleo litoraneo di Gizzeria è di: 854,22 €/mq (Euro ottocento cinquantaquattro/22). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **872,11 €/mq (Euro ottocento settantadue/11)**. La **superficie**

[74] I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

[75] *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 810,00 e valore massimo € 970,00 (zona suburbana - litoranea) - per immobili di stato conservativo normale - *abitazioni di tipo economico* cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

commerciale dell'immobile è di **mq 86**[76].

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 1		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K_t)
872,00[77]	**86**	**0,83**
VALUTAZIONE		
€ 62.243,36 (sessantadue mila duecento quaranta tre/36)		

In relazione alle difformità riscontrate ai quesiti n. 12 e n. 13, si sottrae al valore finale estimato la quota relativa alle sanzioni per la regolarizzazione amministrativa, al fine di ristabilire la conformità edilizia, a carico dell'acquirente *sub-asta*, nella misura del **5%** (in riferimento al bene immobile n. 1 - modifiche esterne e aumento di volumetria) e di ulteriore sanzione di euro **516,00 (euro cinquecento sedici/00)** (in riferimento al bene immobile n. 1 - piccole modifiche interne).

Quindi:

€ 62.243,36 nella misura del 5% = € 3.112,16

€ 62.243,36 - € 3.112,16 = € 59.131,2

€ 59.131,2 - € 516,00 = € 58.615,2

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per difetto a:

€ 58.600,00 (cinquantotto mila sei cento/00)

[76] Il valore della superficie commerciale è arrotondato per difetto dalla quota 86,45.
[77] Il valore unitario medio è arrotondato per difetto dalla quota 872,11.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)			
Coefficienti di differenziazione	**Criterio di applicazione**	**Motivo di applicazione**	**K**
K_1: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana -litoranea del comune di Gizzeria, in contrada Maiolino – complesso residenziale turistico "Parco dei Principi".	**0,90**
K_2: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile con sviluppo al piano terra e piano primo di piccola superficie (73 mq - *sup. comm.le*). *Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature*.	**1,00**
K_3: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale/turistico - casa a schiera binata).	**1,00**
K_4: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta nel 1980, con data di completamento in data 28.11.1981 (poco maggiore di 40 anni), pertanto di vecchia costruzione.	**0,60**
K_5: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno su lato Sud diretto affaccio su cortile di pertinenza e sul lato Nord sempre diretto affaccio su strada di accesso (contrada Maiolino – strada interna "Parco dei Principi").	**1,00**
K_6: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di una buona esposizione su tutti lati.	**1,00**
K_7: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di giardino a gradoni antistante sul lato Nord dell'unità abitativa e sia di cortile e giardino di pertinenza comune.	**1,20**
K_8: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità e in stato discreto.	**0,70**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_9: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia un sufficiente livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno.	**0,70**
K_{10}: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento autonomo.	**0,40**
K_{11}: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto e anche in giardino di pertinenza esclusivo.	**1,00**
K_{12}: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono basse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione di alcuni vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	**0,40**

Coefficiente Globale Unico[78] (K_t) ≈ **0,83**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*[79] dell'*Agenzia delle Entrate - zona E2 suburbana - litoranea,* è di 890,00 €/mq (Euro ottocento novanta/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio di Gizzeria - zona suburbana del nucleo litoraneo di Gizzeria è di: 854,22 €/mq (Euro ottocento cinquantaquattro/22). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **872,11 €/mq (Euro ottocento settantadue/11)**. La **superficie**

[78] I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

[79] *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 810,00 e valore massimo € 970,00 (zona suburbana - litoranea) - per immobili di stato conservativo normale - *abitazioni di tipo economico* cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

commerciale dell'immobile è di **mq 73**[80].

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 2		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K_t)
872,00[81]	**73**	**0,83**
VALUTAZIONE		
€ 52.834,48 (cinquantadue mila ottocento trenta quattro/48)		

In relazione alle difformità riscontrate ai quesiti n. 12 e n. 13, si sottrae al valore finale estimato la quota relativa alle sanzioni per la regolarizzazione amministrativa, al fine di ristabilire la conformità edilizia, a carico dell'acquirente *sub-asta*, nella sola misura di euro **516,00 (euro cinquecento sedici/00)** (in riferimento al bene immobile n. 2 - piccole modifiche interne).

Quindi:

€ 52.834,48 - € 516,00 = € 52.318,48

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per difetto a:

€ 52.000,00 (cinquantadue mila/00)

[80] Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 72,69.
[81] Il valore unitario medio è arrotondato per difetto dalla quota 872,11.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - part. 173 - sub. 2)			
Coefficienti di differenziazione	**Criterio di applicazione**	**Motivo di applicazione**	**K**
K_1: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana del comune di Sant'Eufemia, in via del Mare.	**0,90**
K_2: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile con sviluppo al piano terra di piccola superficie (50 mq - *sup. comm.le*). *Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature*.	**1,00**
K_3: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (commerciale).	**1,00**
K_4: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente al 1967 (maggiore di 50 anni), pertanto di vecchia costruzione.	**0,40**
K_5: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno su lato Nord diretto accesso da strada di scorrimento principale (via del Mare).	**0,90**
K_6: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di una sufficiente esposizione sui soli lati Nord e Sud.	**0,70**
K_7: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile non è dotato di alcuno spazio di pertinenza esclusivo.	**0,40**
K_8: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità e in scarso stato manutentivo.	**0,40**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_9: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia uno scarso livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno.	**0,40**
K_{10}: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento autonomo.	**0,40**
K_{11}: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto su asse stradale.	**0,80**
K_{12}: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono scarse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione di alcuni vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	**0,30**

Coefficiente Globale Unico[82] (K_t) ≈ **0,63**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*[83] dell'*Agenzia delle Entrate - zona E21 suburbana,* è di 1.225,00 €/mq (Euro mille duecento venticinque/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio di Lamezia Terme - zona suburbana del nucleo suburbano di Sant'Eufemia è di: 600,00 €/mq (Euro seicento/00). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **912,50 €/mq (Euro novecento dodici/50)**. La **superficie commerciale** dell'immobile è di **mq 50**[84].

[82] I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.
[83] *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 1.150,00 e valore massimo € 1.300,00 (zona suburbana) - per immobili di stato conservativo normale – *negozi/locali commerciali* cfr. "fascicolo allegati".
[84] Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 49,57.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 4		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K_t)
913,00[85]	**50**	**0,63**
VALUTAZIONE		
€ 28.759,50 (ventotto mila settecento cinquanta nove/50)		

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 29.000,00 (ventinove mila /00)

BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - part. 173 - sub. 5)			
Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_1: coefficiente di zona	Qualifica l'immobile in base alla posizione e alla zona rispetto il comparto urbano.	L'immobile si trova in una fascia di zona suburbana del comune di Sant'Eufemia, in via del Mare.	**0,90**
K_2: coefficiente di superficie	Valuta l'incidenza della superficie utile dell'immobile.	Immobile con sviluppo al piano primo di piccola superficie (83 mq - *sup. comm.le*). *Nel mercato è favorita l'immissione di piccole e medie metrature*.	**1,00**
K_3: coefficiente di funzionalità	Valuta i criteri tecnici che definiscono una buona suddivisione degli ambienti.	L'immobile ha i requisiti di una suddivisione sufficientemente razionale degli spazi per la specifica destinazione d'uso (residenziale).	**1,00**
K_4: coefficiente di età di costruzione	Qualifica l'immobile valutando gli anni trascorsi dalla costruzione e il suo stato attuale.	La costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente al 1967 (maggiore di 50 anni), pertanto di vecchia costruzione.	**0,40**
K_5: coefficiente di prospetto e di panoramicità	Tiene conto del grado di amenità offerto dall'ambiente esterno su cui si affaccia l'unità immobiliare.	Gli ambienti dell'immobile in base alla ripartizione della pianta hanno solo su lato Sud-Est diretto affaccio su terrazza però non praticabile (via del Mare).	**0,60**
K_6: coefficiente di orientamento prevalente	Valuta analiticamente le peculiarità della particolare conformazione del fabbricato e l'incidenza dell'orientamento sulle singole parti abitative.	L'immobile gode di una scarsa esposizione sui soli lati Nord e Sud-Est.	**0,40**

[85] Il valore unitario medio è arrotondato per eccesso dalla quota 912,50.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Coefficienti di differenziazione	Criterio di applicazione	Motivo di applicazione	K
K_7: coefficiente delle pertinenze	Considera la presenza e la dimensione di superfici aperte di diretto ed esclusivo uso dell'unità e valuta l'incidenza del relativo valore aggiunto.	L'immobile è dotato di n. 3 terrazzi però nessuno praticabile, due dei quali tamponati e non accessibili.	**0,40**
K_8: coefficiente di qualità delle finiture	Evidenzia lo stato delle rifiniture dell'immobile e la qualità dei materiali usati.	L'immobile è stato rifinito con materiali di ordinaria qualità e in stato di abbandono.	**0,30**
K_9: coefficiente di manutenzione	Evidenzia il livello di manutenzione dell'immobile allo stato attuale.	L'immobile allo stato attuale evidenzia uno scarso livello sia di manutenzione interno sia che di stato di conservazione e manutenzione esterno, in stato di totale abbandono.	**0,30**
K_{10}: coefficiente di dotazione impianti	Valuta la presenza d'impianti (di riscaldamento, di condizionamento, ecc.).	Privo di alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento autonomo e privo di alcun sistema necessario di dotazione basilare.	**0,30**
K_{11}: coefficiente di dotazione servizi	Valuta la presenza di servizi (posti auto coperti/scoperti, giardini, corti private, ecc.).	L'immobile gode di spazio antistante il fabbricato con possibilità di parcheggio all'aperto su corte.	**0,80**
K_{12}: coefficiente di efficienza energetica	Valuta l'efficienza energetica dell'immobile.	Le prestazioni energetiche sono scarse considerando la tipologia costruttiva delle murature e dei solai, la dimensione di alcuni vani rispetto la tipologia del sistema di termo-ventilazione, il consumo annuo energetico, la tipologia degli infissi e della copertura.	**0,30**

Coefficiente Globale Unico[86] (K_t) ≈ **0,56**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio del Mercato immobiliare*[87] dell'*Agenzia delle Entrate - zona E21 suburbana,* è di 780,00 €/mq (Euro settecento ottanta/00). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio di Lamezia

[86] I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili, le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

[87] *Valore Medio* ricavato dal calcolo delle medie aritmetiche tra: valore minimo € 640,00 e valore massimo € 920,00 (zona suburbana) - per immobili di stato conservativo normale - *abitazioni di tipo economico* cfr. "fascicolo allegati".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Terme - zona suburbana del nucleo suburbano di Sant'Eufemia è di: 1.142,27 €/mq (Euro mille cento quarantadue/27). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **961,13 €/mq (Euro novecento sessantuno/13)**.

La **superficie commerciale** dell'immobile è di **mq 83**[88].

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 5		
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente sintetico (K_t)
961,00[89]	**83**	**0,56**
VALUTAZIONE		
€ 44.667,28 (quarantaquattro mila seicento sessanta sette/28)		

In relazione alle difformità riscontrate ai quesiti n. 12 e n. 13, si sottrae al valore finale estimato la quota relativa alle sanzioni per la regolarizzazione amministrativa, al fine di ristabilire la conformità edilizia, a carico dell'acquirente *sub-asta*, nella misura del **10%** (in riferimento al bene immobile n. 5).

Quindi:

€ 44.667,28 nella misura del 10% = € 4.466,72

€ 44.667,28 - € 4.466,72 = € 40.200,56

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per difetto a:

€ 40.000,00 (quaranta mila /00)

[88] Il valore della superficie commerciale è arrotondato per eccesso dalla quota 82,96.
[89] Il valore unitario medio è arrotondato per difetto dalla quota 961,13.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 16

Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Questa relazione sarà fornita in supporto digitale, i files sono in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili. In aggiunta, sono presenti tutti documenti allegati nel fascicolo che accompagna la relazione tecnica (in formato *pdf*):

- "fascicolo allegati";
- quadro sinottico di sintesi per singolo immobile.

Nella sezione successiva, al paragrafo n. 5, sono presenti le tabelle riepilogative, e di sintesi per singolo bene contenente tutti i dati necessari da inserire nell'ordinanza di vendita per gli immobili oggetto di procedimento (pagg. 163 - 198).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

QUESITO N° 17

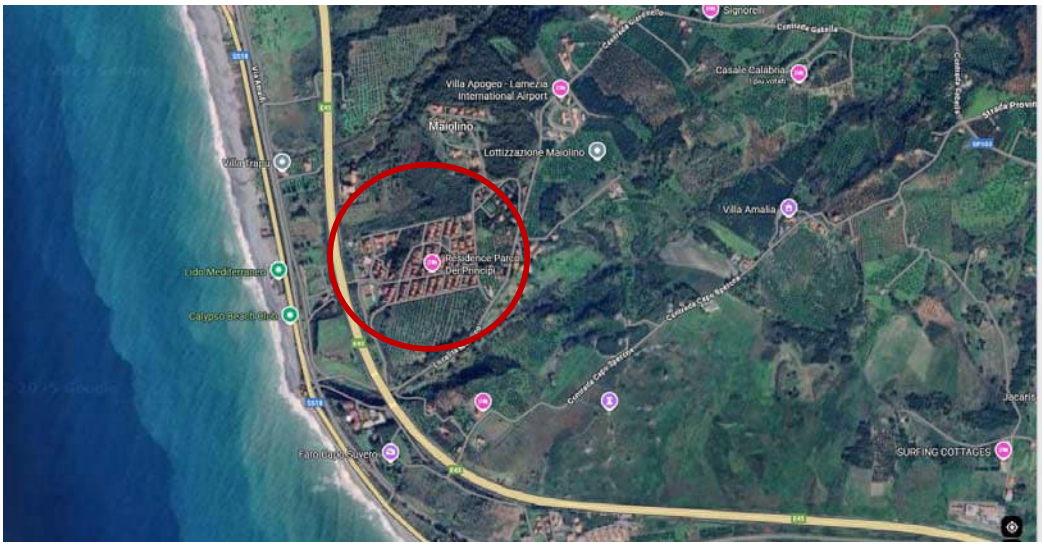
Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per compiutezza d'informazione e per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e dei beni in esame, in questo paragrafo, a supporto dell'indagine espletata, dalla pagina seguente (pagg. 123 - 162, segue il reperto iconografico/fotografico prodotto, per complessive n. 11 immagini (appendici) e n. 101 fotografie. La restituzione grafica del rilievo metrico dei beni, redatta dalla sottoscritta C.T.U., è contenuta nel *fascicolo allegati*.

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 22 - particella 288 – subalterno 3)

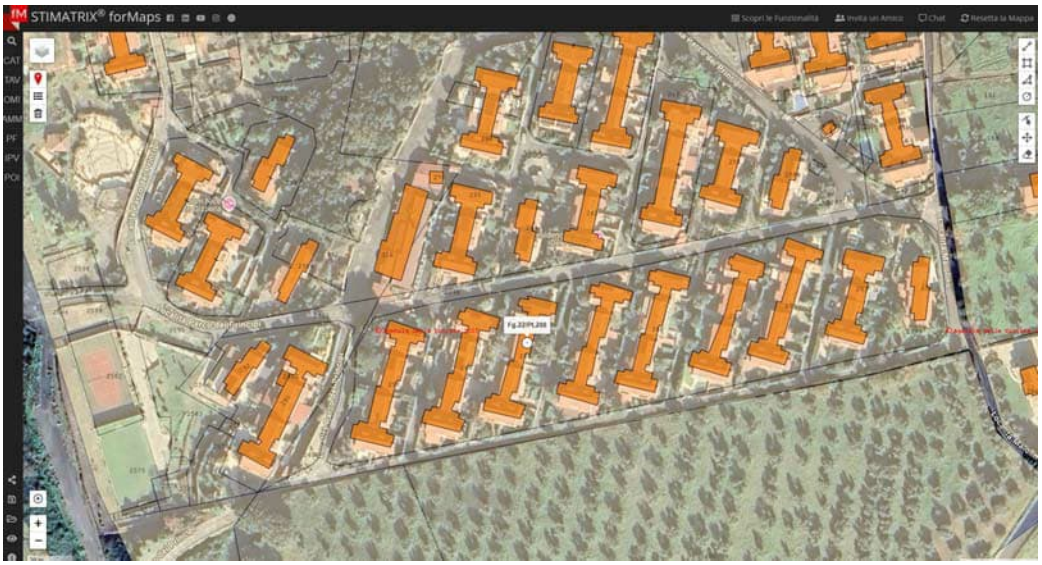


Appendice I: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Gizzeria – loc. Maiolino con individuazione in rosso dell'area in cui ricadono i beni immobili 1 e 2 oggetto della procedura esecutiva.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Appendice II: sistema viario - mappa satellitare con sovrapposizione catastale (immagine estratta dal sito "*Mappe Catasto*") del Comune di Gizzeria con individuazione in arancio degli edifici residenziali compresi nel complesso turistico "Parco dei Principi" in cui ricadono i beni immobili 1 e 2 oggetto della procedura esecutiva.



Appendice III: sistema viario - mappa satellitare con sovrapposizione catastale (immagine estratta dal sito "*Stimatrix for maps*") del Comune di Gizzeria con individuazione in arancio della particella catastale degli edifici residenziali compresi nel complesso turistico "Parco dei Principi" in cui ricadono i beni immobili 1 e 2 oggetto della procedura esecutiva.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Appendice IV: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Gizzeria – con individuazione in rosso dell'ingresso al complesso turistico "Parco dei Principi".





Foto 1 e 2: bene immobile n. 1: fabbricato residenziale a schiera: vista d'insieme dalla strada principale di accesso (via interna complesso "Parco dei Principi") - accesso carrabile, cortile di pertinenza del bene (fg 22, part. 288 – sub. 3).



Foto 3: bene immobile n. 1: vista d'insieme del fabbricato a schiera da strada accesso.





Foto 4 e 5: bene immobile n. 1: vista d'insieme del cortile antistante di pertinenza (comune in parte anche a bene immobile 2 (subalterno 4).

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 6: bene immobile n. 1: vista dal cortile di pertinenza lastricato antistante verso strada di distribuzione interna del complesso turistico "Parco dei Principi".





Foto 7 e 8: bene immobile n. 1 vista d'insieme del cortile antistante di pertinenza (comune in parte anche a bene immobile 2 (subalterno 4) e accesso carrabile da cancello scorrevole esclusivo.

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 9 e 10: bene immobile n. 1: ingresso dell'unità immobiliare da cortile antistante lastricato.





Foto 11 e 12: bene immobile n. 1: ingresso unità immobiliare nel vano soggiorno/cucinotto – viste d'insieme.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



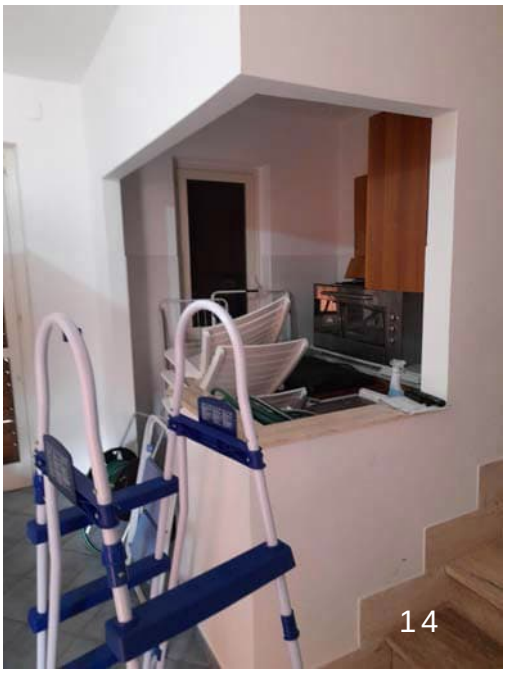


Foto 13 e 14: bene immobile n. 1; vano soggiorno e vista su cucinotto con angolo cottura al piano terra.





Foto 15 e 16: bene immobile n. 1; ingresso vano accessorio (servizio igienico 1 PT) e ingresso vano adibito a deposito arredi in disuso ricavato da tamponatura parte porticata esterna su fronte Sud-Est.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


17

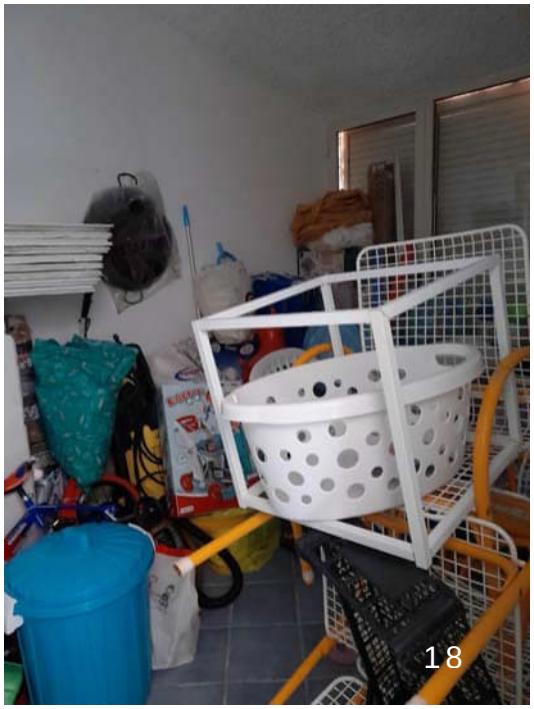

18

Foto 17 e 18: bene immobile n. 1; vano adibito a deposito arredi in disuso ricavato da tamponatura parte porticata esterna su fronte Sud-Est – dettaglio parte finestrata lato tamponatura fronte principale

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 19 e 20: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vista del vano soggiorno/pranzo e vista dal medesimo verso la rampa di distribuzione al piano primo.





Foto 21 e 22: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vista sul disimpegno di sbarco piano primo (zona notte) e ingressi vani letto matrimoniale 1 e 2 e servizio igienico 2 piano primo.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 23 e 24: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano accessorio, servizio igienico n. 2 al piano primo.





Foto 25 e 26: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano letto matrimoniale n. 1.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 27: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano letto matrimoniale n. 1.



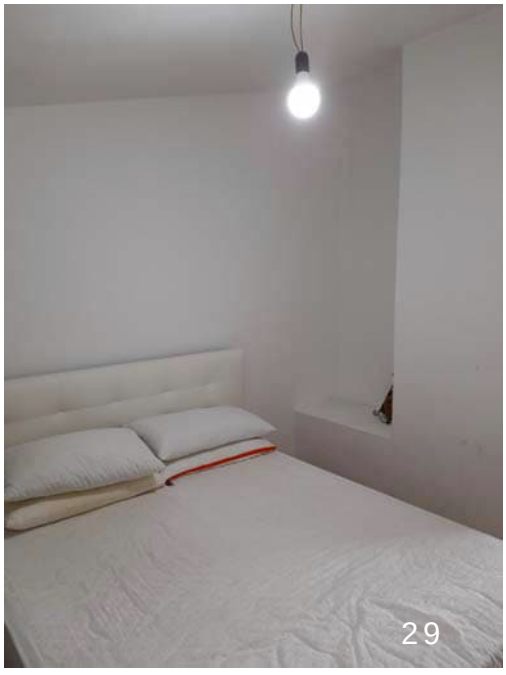


Foto 28 e 29: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); vano letto matrimoniale n. 2.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 30 e 31: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); cortile retrostante lastricato di pertinenza.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 32, 33 e 34: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 1); cortile retrostante lastricato di pertinenza (condiviso in parte con bene immobile 2 (subalterno 4).



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 22 - particella 288 – subalterno 4)


35

Foto 35, 36 e 37: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); porta di accesso all'unità immobiliare e viste su cortile antistante lastricato in parte comune con immobile 1 al subalterno 3 e zona porticata di accesso a cortile retrostante di pertinenza.


36


37

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

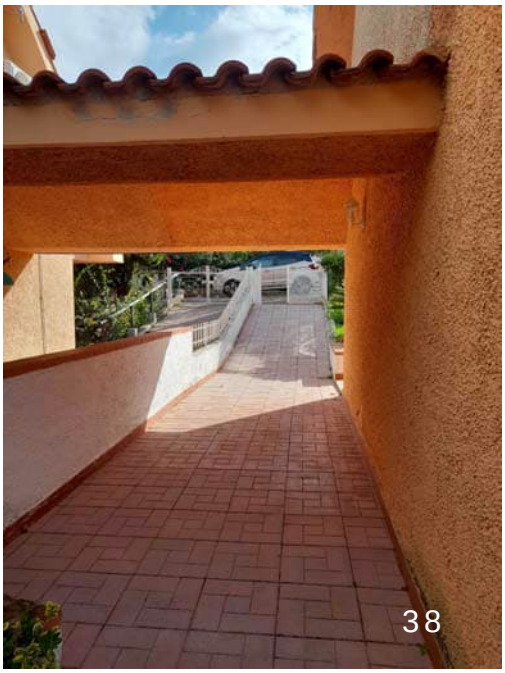




Foto 38, 39 e 40: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2) zona porticata e vista su cortile retrostante di pertinenza condiviso con immobile 1.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


41


42

Foto 41, 42 e 43: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); ingresso su vano soggiorno/pranzo con cucinotto a vista.


43

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com







Foto 44, 45 e 46: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); soggiorno/pranzo e vista su cucinotto annesso.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 47 e 48: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); servizio igienico 1 posto al piano terra.



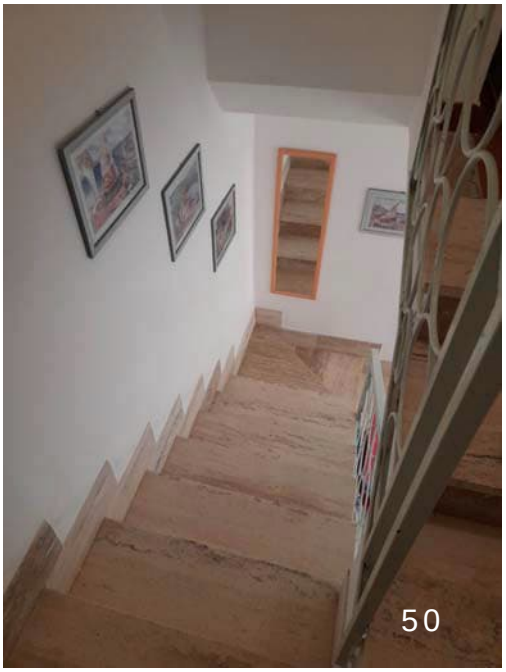


Foto 49 e 50: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospettive su rampa di scale di distribuzione al piano primo.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 51 e 52: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); disimpegno piano primo di distribuzione dei vani della zona notte.





Foto 53 e 54: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano accessorio posto al piano primo (servizio igienico 2).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 55 e 56: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); prospettive su vano letto matrimoniale 1.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


57


58

Foto 57 e 58: superficie di ornamento dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); piccolo balcone con accesso dal vano letto matrimoniale 1.


59

Foto 59: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano letto matrimoniale 2.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

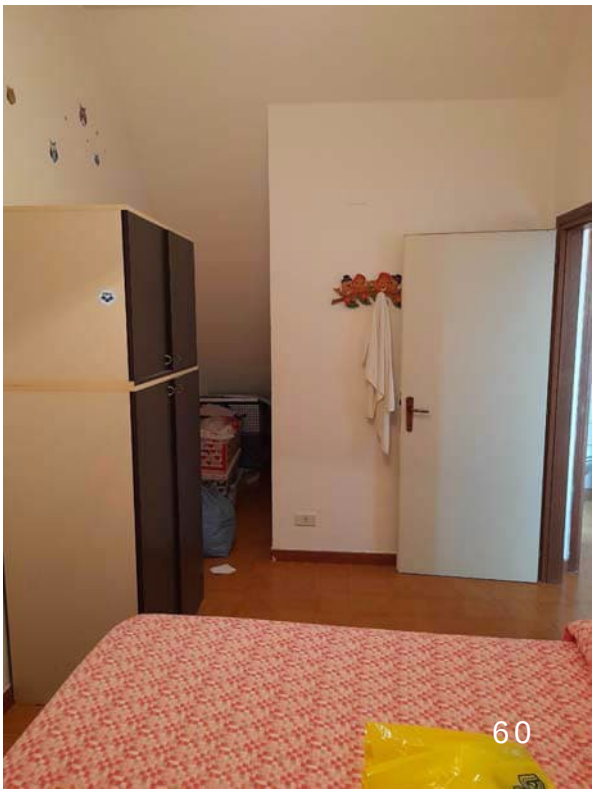




Foto 60 e 61: interni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 2); vano letto matrimoniale 2.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 1)

BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 2)

BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 5)


Via del Mare
Via del Mare
Via Montello
Via Montello
Via Montello
Via Galileo Galilei
Via Antonio Urbano
Via Giovanni Gaspare
Via Giovanni XXIII
Via Zanellini
Via Zanellini
Via Pietro Pizzoni
Via Pietro Pizzoni
Via Milano
Via Milano
Via Galileo Galilei
Via Galileo Galilei
Via Galileo Galilei

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 1)

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ)- sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **1**) consiste in magazzino/locale posto al piano terra di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare n. civico 39, con accesso dal lato strada principale attraverso un cortile antistante stretto e lungo. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare).

Il sottoscritto CTU comunica che, in data 25.08.2021, **non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento per mancata autorizzazione all'accesso** (come gà esposto ai precedenti quesiti nn. 4 e 7). Tale circostanza ha impedito lo svolgimento delle attività istruttorie consistenti nel rilievo diretto dello stato dei luoghi e nella raccolta di documentazione fotografica, le quali non hanno pertanto potuto aver luogo.

Ai fini dell'individuazione dell'immobile, si dispone esclusivamente di documentazione fotografica relativa alle parti esterne.

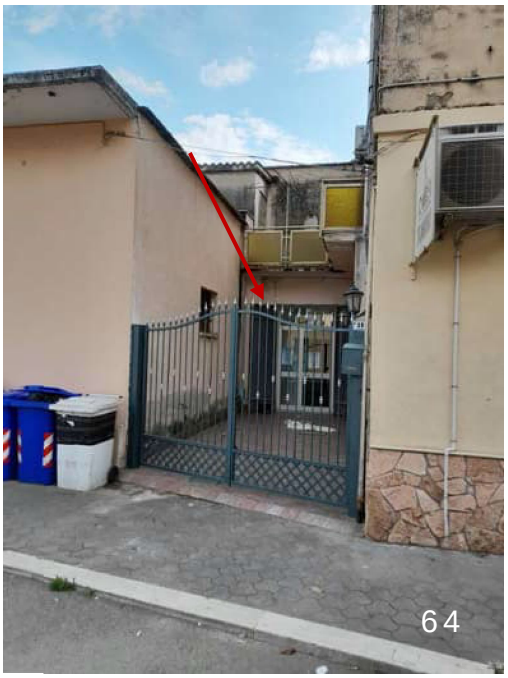
arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 62, 63, 64 e 65: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 3); prospettive del contesto esterno – accesso da cortile posto in aderenza a strada di scorrimento principale (via del Mare) – in rosso individuazione del bene immobile 3 (foglio 14, particella 173, subalterno 1) – locale commerciale/magazzino al PT.





PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 2)



Appendice VII: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia – via del Mare con individuazione in rosso del bene immobile 4 (foglio 14, particella 173, subalterno 2) oggetto della procedura esecutiva



Foto 66: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 4); Ingresso locale a destinazione commerciale in aderenza a via del Mare.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


67

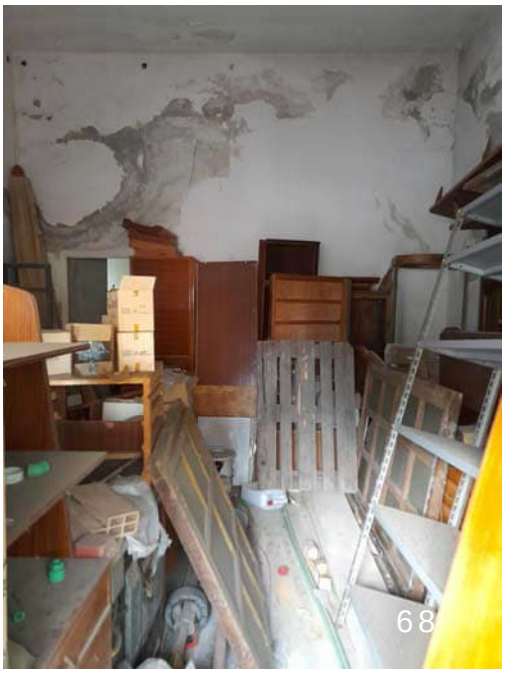

68

Foto 67, 68, 69 e 70: esterni dell'unità immobiliare (bene immobile n. 4); ingresso all'unità immobiliare, locale/vano magazzino e particolare esfoliazione parte perimetrale.


69


70

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

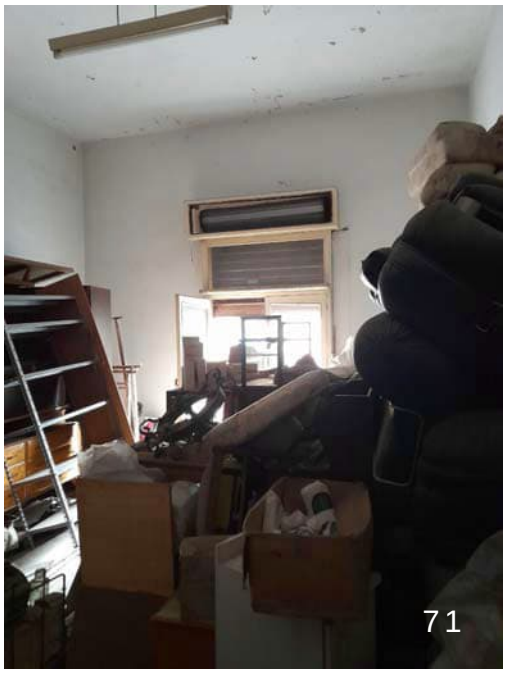




Foto 71 e 72: (bene immobile n. 4); vista dalla parete di fondo del locale/magazzino verso ingresso.

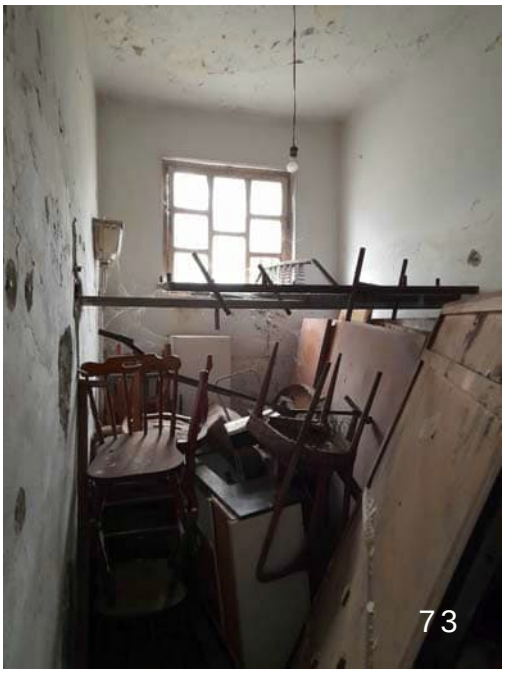




Foto 73 e 74: (bene immobile n. 4); vista dell'accesso al vano di completamento del bene immobile posto a Sud-Ovest.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 14 - particella 173 – subalterno 5)



Appendice VIII: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia – via del Mare con individuazione in rosso del bene immobile 5 (foglio 14, particella 173, subalterno 5) oggetto della procedura esecutiva.



Appendice IX: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia – via del Mare con individuazione in rosso dell'ingresso del bene immobile 5.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 75: (bene immobile n. 5); individuazione ingresso da cortine posto in aderenza a via del mare n. civico 45.



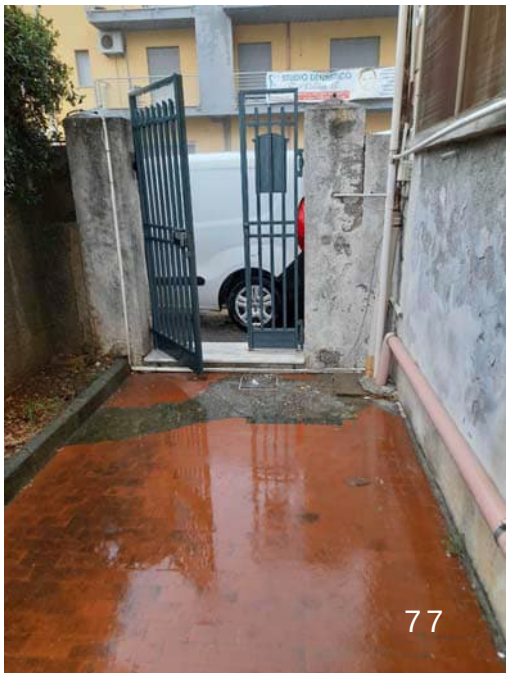


Foto 76 e 77: (bene immobile n. 5); ingresso al n. civico 45 e vista dalla corte di accesso verso cancello su via del Mare.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


78

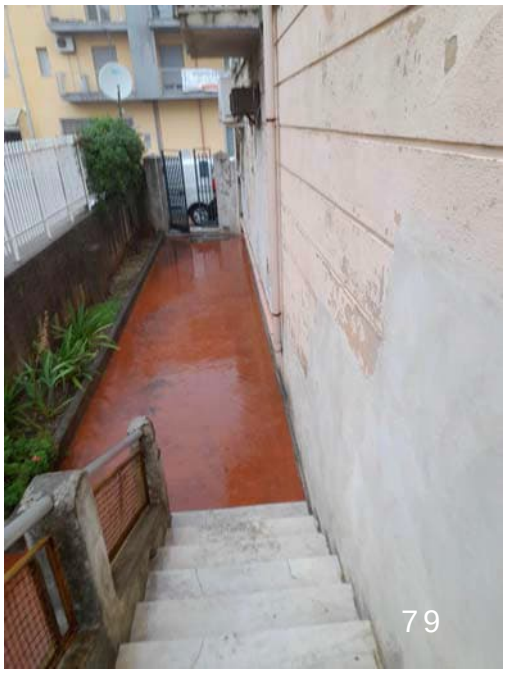

79

Foto 78 e 79: (bene immobile n. 5); prospettive sulla corte di accesso verso rampa di accesso e verso cancello su via del Mare.


80

Foto 80: (bene immobile n. 5); vista sbarco rampa di accesso.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com


81


82

Foto 81 e 82: (bene immobile n. 5); ballatoio che conduce all'ingresso dell'unità immobiliare.


83

Foto 83: (bene immobile n. 5); ingresso dell'unità immobiliare atto di procedimento.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 84: interni del bene immobile n. 5; corridoio di distribuzione abitazione.





Foto 85 e 86: interni del bene immobile n. 5; vano cucina.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 87 e 88: esterni del bene immobile n. 5; terrazzo con accesso da vano cucina non rifinito – non praticabile.





Foto 89 e 90: interni del bene immobile n. 5; vano letto (come da progetto cartaceo presente negli incartamenti Ufficio Archivio Edilizio del Comune di Lamezia Terme).

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com





Foto 91 e 92: interni del bene immobile n. 5; vano letto 2 (assente ingombro nella planimetria di riferimento negli incartamenti Ufficio Archivio Edilizio del Comune di Lamezia Terme).





Foto 93 e 94: interni del bene immobile n. 5; dettaglio deterioramento e sfaldatura consistente e severa del solaio di copertura del vano letto 2.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

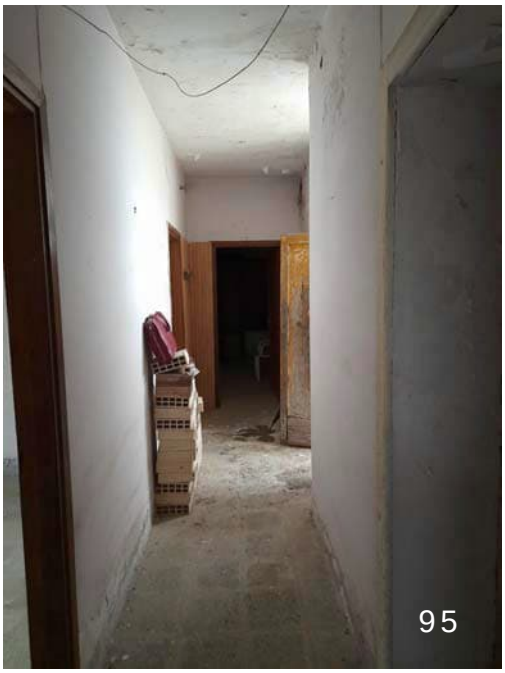




Foto 95 e 96: interni del bene immobile n. 5; corridoio di distribuzione dell'unità immobiliare – vista verso l'ingresso e vano accessorio (servizio igienico).





Foto 97 e 98: interni del bene immobile n. 5; vano salotto con particolare dell'apertura/accesso a piccolo balcone tamponata - rifinitura "a rustico".

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

BENE IMMOBILE n. 6 (foglio 12 - particella 831 – subalterno 4)

Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) - sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **12**, particella n. **831**, subalterno **4**) consiste in *appartamento* posto al piano secondo di un fabbricato di n. quattro piani fuori terra escluso piano mansardato sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Pablo Neruda n. 1 (già Via del Mare traversa II), con accesso dal lato strada principale attraverso un cortile antistante lastricato di pertinenza con accesso sia carrabile che pedonale.

Come già espresso ai quesitI nn. 5 e 7, si precisa che, il suddetto bene immobile è stato trasferito, alla sig.ra [redacted] allo stato di titolarità, per la **proprietà superficiaria per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Notaro Francesco, notaio in Lamezia Terme, **in data 27/12/2004**, repertorio n. 118422 e raccolta n. 21138, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 04/01/2005 al n. 23, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/01/2005** al R.G. n. 155 e R.P. n. 129, con il quale atto il sig. [redacted] vendeva e trasferiva alla sig.ra [redacted] appunto *proprietà superficiaria* (duratura anni 99 rinnovabile alla scadenza di egual periodo) dell'unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale posto in Lamezia Terme, già Sant'Eufemia, alla via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare, traversa II), posto al piano secondo, scala "A", interno 4.

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Dal 27/12/2004 quindi la proprietà superficiaria dell'edificio insistente sull'area è stata trasferita a terzi.

Ne consegue che l'immobile non rientra nel compendio pignorato e non può formare oggetto di valutazione da parte del sottoscritto CTU, atteso che il consulente non è legittimato a stimare beni di proprietà di soggetti terzi estranei al processo esecutivo. Inoltre, proprio in ragione della titolarità scissa, non è stato possibile effettuare sopralluogo sul bene, in quanto la disponibilità dello stesso non è riferibile al debitore esecutato, bensì al superficiario.

Tale circostanza ha impedito lo svolgimento delle attività istruttorie consistenti nel rilievo diretto dello stato dei luoghi e nella raccolta di documentazione fotografica, le quali non hanno pertanto potuto aver luogo.

Ai fini dell'individuazione dell'immobile, si dispone esclusivamente di documentazione fotografica relativa alle parti esterne.



Appendice X: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia – via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare) con individuazione in rosso del fabbricato in cui insiste il bene immobile 6 (foglio 12, particella 831, subalterno 4) oggetto della procedura esecutiva.

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Appendice XI: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito "*Google maps*") del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia – via Pablo Neruda n. 1 (già via del Mare) con individuazione in rosso del fabbricato in cui insiste il bene immobile 6 (foglio 12, particella 831, subalterno 4) oggetto della procedura esecutiva.

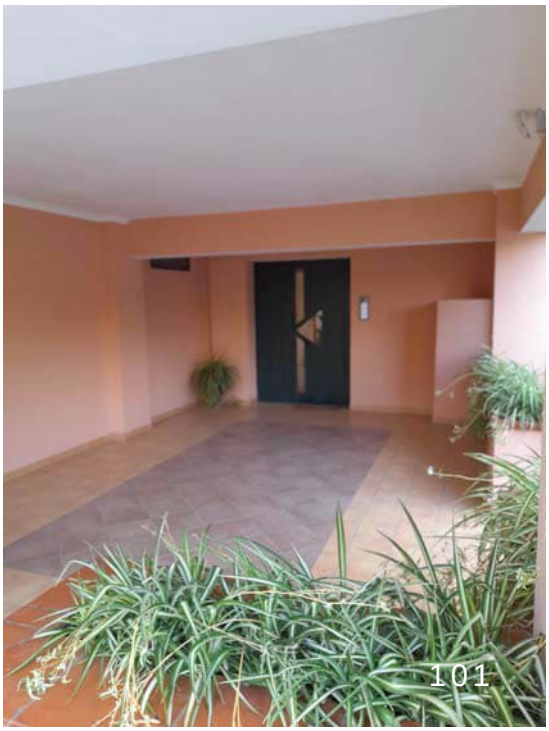


Foto 99: esterni del bene immobile n. 6; Fabbricato residenziale

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com
PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com



Foto 100 e 101: esterni del bene immobile n. 6; Fabbricato residenziale e dettaglio ingresso corpo scala "A" da cortile di pertinenza



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO PER COMPENDIO IMMOBILIARE

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 1/9
Qualità degli immobili	Mini appartamento – tipologia *duplex*	
Pertinenza	Dotato di giardino antistante con accesso principale su asse di raccordo villaggio turistico "Parco dei Principi" e di cortile pavimentato sul retro e di piccolo balcone su lato Sud-Est.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Gizzeria (CZ) – contrada Maiolino.	
Composizione	Villetta bifamiliare con sviluppo al piano terra e piano primo. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 66,07**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 86**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato in parte al piano terra ed in parte al piano primo con uno sviluppo planimetrico compatto. Esso è composto da piccolo soggiorno/pranzo posto all'ingresso comunicante con angolo cottura e di vano adibito a deposito di arredi in disuso ricavato dalla chiusura/tamponatura della parte porticata in origine destinata a parcheggio auto su asse Sud-Est accessibile anche da cortile retrostante (posto ad una quota leggermente superiore rispetto quota di calpestio dell'immobile). Dotato di unico piccolo servizio igienico posto al piano terra e di un secondo servizio igienico posto nella zona notte al piano primo. A completamento della composizione dell'unità immobiliare due vani letto matrimoniali. Elemento di distribuzione rampa di scale con sviluppo ad "L" posta sulla parete di spina perimetrale a Nord-Ovest. All'esterno è dotato, come già enunciato, di cortile esclusivo ed in parte accessibile di pertinenza rifinito con piastrelle in battuto di cemento e in parte a giardino con gradoni a verde sulla parte antistante il manufatto edilizio e lastricato invece nella parte retrostante, dotato di cancello scorrevole con accesso carrabile direttamente su strada principale di accesso. Si presenta con sufficienti caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,72 m circa tra il piano terra e piano primo con copertura a falde classica.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 2/9
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (codice E068), Provincia di Catanzaro, al Foglio **22**, particella **288**, subalterno **3**; categoria *A/3*; classe *2;* consistenza *5 vani*; superficie catastale *73 mq; escluse aree scoperte 70 mq*; rendita di *€ 201,42*; indirizzo *via Maiolino*; piano T-1.	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 14/12/2006 al 09/11/2015). - **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 14/12/2006 Pratica n. CZ137869) – COSTITUZIONE (n. 1707.1/1982); - **superficie di impianto - in data 09/11/2015** dati relativi alla planimetria - presentazione 19.11.1982, prot. n. 1707.	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **22**, particella n. **288**, subalterno **3**, è adiacente sul lato Ovest a medesima cortina residenziale riportata alla particella catastale 289, a Sud con arteria di scorrimento di distribuzione in aderenza a lotto residenziale denominato "Parco dei Principi". Confina a Nord con altrettanta strada di scorrimento interna individuata catastalmente con particella 2398 e a Nord-Ovest nell'immediata aderenza con mini appartamento particella 288 subalterno 4 (anch'esso escusso). Infine confina con altra cortina residenziale del complesso turistico con individuazione catastale n. 287.	
Provenienza del bene_a	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterno **3**), consiste in piccola abitazione autonoma con tipologia a schiera, facente parte di un complesso - residence turistico denominato "Parco dei Principi" con sviluppo al piano terra della zona giorno e al piano primo della zona notte.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 3/9
Provenienza del bene_b	Dotato di cortile esclusivo di pertinenza antistante in parte lastricato ed in parte ad area gradonata a verde e da altrettanto cortile lastricato nell'area retrostante il manufatto. Il bene sito in Gizzeria (CZ), precisamente in Contrada Maiolino, edificato dalla società *Agrimaiol S.p.A.* di Lamezia Terme con schema di lottizzazione con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Gizzeria nella seduta dell'8 luglio 1977, è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] quale bene personale, a lui pervenuto dalla sig.ra [redacted], in virtu' di **decreto di trasferimento immobili** emesso dal Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme **in data 31/05/2018**, rep. 495/2018, **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 03/07/2018** ai al R.G. n. 8845 e R.P. n. 6941. Il sopra citato immobile (foglio **22**, particella **288**, subalterno **3** – *abitazione ad uso residenziale estivo*) è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà** (**per la quota di 1/1**), in ragione dell'intero, in stato civile libero, alla sig.ra [redacted] quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Bilangione Mario, notaio in Nocera Terinese, **in data 21/10/2009**, repertorio n. 96611 e raccolta n. 30923, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 12/11/2009 al n. 1775, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 13/11/2009** al R.G. n. 17244 e R.P. n. 11576, con il quale atto la sig.ra [redacted] vendeva e trasferiva unità immobiliare facente parte di fabbricato per civili abitazioni, denominato "A5" , inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ) alla sig.ra [redacted]	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 4/9
Provenienza del bene_c	Inoltre, al fine di una corretta ricostruzione del ventennio, si precisa che antecedentemente, il suddetto bene immobile è pervenuto alla sig.ra [redacted], allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 18/12/1985**, repertorio n. 106.978 e raccolta n. 6.168, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme l'08/01/1986 al n. 91, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 15/01/1986** al R.G. n. 952 e R.P. n. 873, con il quale atto il dott. Munizza Vincenzo, architetto, in qualità di liquidatore (con accettazione di incarico trascritta presso il Tribunale di Lamezia Terme il 24/07/1985 a ln. 647) della Società a responsabilità limitata **Agrimaiol s.r.l.**, registro Società n. 638, cod.fisc. 00490380789, trasferiva alla sig.ra [redacted] appunto *appartamentino* distinto all'interno G3 facente parte di fabbricato per civili abitazioni, denominato "A5", inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ). Si precisa che la Società **Agrimaiol s.r.l.** ha proceduto alla progettazione e costruzione dell'intero complesso turistico su area di proprietà nell'intero del N.C.T. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22, particelle 86, 39 e 40, pervenutale dalla Società **"S**[redacted] mediante conferimento in sede di costituzione della stessa Agrimaiol s.r.l. con atto del notaio Palange Iadvida in data 20/03/1976, registrato a Lamezia Terme l'01/04/1976 al n. 765 Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.	
Proprietà	[redacted]	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 5/9
Occupazione	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterni **3** e **4**) consistono in mini appartamenti dislocati su due livelli e dotati di cortile di pertinenza lastricato, facenti parte di un complesso residenziale turistico denominato "Parco dei Principi", in contrada Maiolino, sulla fascia litoranea del Comune di Gizzeria, noto per la propria vocazione turistica. Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale che questi ultimi sono destinati a residenza esclusivamente estiva ad uso del nucleo familiare della parte esecutata (subalterno 4) e dei figli sempre della parte esecutata, ma con cadenza di periodi piú dilatati e meno frequenti (subalterno 3).Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni, pertanto, risultano in uso esclusivo come residenze familiari e totalmente in disuso allo stato, in quanto ad utilizzo nel periodo prettamente estivo dalla parte esecutata sig. [redacted] *Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.*	
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria è emerso che gli immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 22, particella 288, subalterni nn. 3 e 4) sono entrambi parte di un sistema edilizio con tipologia "a schiera" con nuclei abitativi duplex, sviluppatesi per piano di lottizzazione di un complesso turistico denominato "Parco dei Principi" sito su vasta porzione di terreno collinare nel Comune di Gizzeria, risalente per la tipologia costruttiva e per conformazione planimetrica ai primi anni '80 e periodo di definitivo completamento in data 28.11.1981 (come da relazione finale redatta dal direttore dei lavori ing. Pietro Mauro).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 6/9
Regolarità edilizia_b	La disamina dei documenti contenuti nei due fascicoli concernenti il complesso turistico denominati "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*" reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) ha reso lo studio del caso in oggetto approfondito e complessivamente molto nitido nella ricostruzione cronologica dei riferimenti contenuti e nei molteplici passaggi. In data **15.04.1980** con prot. n. 9256/P – Pratica Edilizia n. 28 del 1976, la ditta **Agrimaiol S.r.l.**, amministratore unico geom. Ermanno Guzzi presenta **istanza** al Sindaco del Comune di Gizzeria *diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione: distinti tipo "A" n. 20, tipo "B" n. 7 e tipo "C" n. 5 in Gizzeria in Località Maiolino, foglio di mappa n. 22, mappali n. 39, 40 e 86.* Tale istanza è corredata di planimetrie attestanti lo stato di fatto e degli interventi da effettuare, di stralci cartografici di progetto architettonico, copia di titolo di proprietà e di tutte le attestazioni, asseverazioni da parte del tecnico **progettista architettonico** e **direttore dei lavori ing. Pietro Mauro** necessarie alla corretta esplicazione degli interventi effettuati dalla ditta Agrimaiol S.r.l.. Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio dei due fascicoli "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*", contenenti gli atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ). La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli, rilasciati in copia dall'amministrazione comunale; ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà pertanto ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili ed effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi, di seguito espressa per punti salienti.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 7/9
Regolarità edilizia_c	Il manufatto architettonico con destinazione prettamente residenziale si erge su ampia porzione di terreno originaria individuata al Catasto Terreni del Comune di Gizzeria al foglio 22, mappali 39, 40 e 86 (mq 87.210 complessivi), allora allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, della Società a Responsabilità Limitata **Agrimaiol S.r.l.**, la quale, per **atto di convenzione**, n. di repertorio 63.419, raccolta n. 4.261 del **26.06.1980**, notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme, registrato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 01/07/1980, classificato al n. 328, stipula con l'allora **Sindaco del Comune di Gizzeria sig. Rosato Vittorio** appunto regolare atto di accordo/convenzione per un l'attuazione del progetto di lottizzazione (redatto dall' ing. Luigi Sapio e dall' arch. Saverio Sapio secondo le norme previste dal Programma di Fabbricazione del Comune di Gizzeria in data 01.02.1976) sul terreno sito nel Comune di Gizzeria (mappali 39, 40 e 86) – compreso tra la sede autostradale della Salerno/Reggio C. a valle e la strada comunale Maiolino a monte, adottato con deliberazione di C.C. del 23.07.1977 n. 6 e approvata dalla C.P.C. con provvedimento del 05.08.1977. Pertanto, in data **02/07/1980**, il **Sindaco del Comune di Gizzeria**, vista l'istanza per la Richiesta di autorizzazione edilizia per la costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione in Gizzeria in Località Maiolino, corredata di progetto completo di elaborati (redatto dall' ing. Pietro Mauro in qualità di progettista e direttore dei lavori) presentata in data 15/04/1980, accertata l'idoneità statica con attestazione di deposito al Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile, Regione Calabria - Catanzaro - Ministero dei Lavori Pubblici in data 10.05.1980, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta dell'08.05.1980, visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti n. 5957 in data 09.11.1976 **rilascia Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 - pratica n. 28**, anno 1976, per l'esecuzione di lavori di costruzione del suddetto complesso in c.da Maiolino di Gizzeria alla ditta Agrimaiol S.r.l..	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 8/9
Regolarità edilizia_d	Per completezza di informazione e per doverosa precisazione si rileva che in data **07.07.1981** l'avv. **Albino Mauro** in qualità di legale rappresentante della società Agrimaiol ripresenta, **richiesta** formale al Comune di Gizzeria per la **concessione per la variante** ai fabbricati per adeguamento plani-altimetrici imposti dall'andamento orografico del terreno, completa di relativi elaborati grafici di progetto, relazione tecnica descrittiva, a firma del **tecnico ing. Pietro Mauro** come progettista e direttore dei lavori e come **calcolatore l' ing. Vittorio Mazzei**. Pertanto, il **Sindaco del Comune di Gizzeria,** sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07.10.1981, vista l'autorizzazione per inizio lavori n. 14436 del 04/09/1981 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile e visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti prot. n. 5957 del 09.11.1976, **rilascia** alla società Agrimaiol **variante** alla Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 in data **04.11.1982 - Concessione Edilizia n. 74**, **pratica edilizia n. 93 del 1981**, concedendo i termini di avvio lavori entro un anno e termine dei medesimi in anni tre. Inoltre in data **01.07.1985** il **Sindaco di Gizzeria rilascia proroga del termine utile per l'ultimazione dei lavori** entro il 02.07.1988, in riferimento all'istanza presentata da parte dall'arch. Vicenzo Munizza, quale amministratore unico della Agrimaiol S.r.l. in data 12.02.1985 n. 787, ulteriormente prorogata sino al 02.07.1990, in relazione allo strumento urbanistico e all'entità e complessità dell'intervento.	
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Archivio e l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Gizzeria (*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati* e *Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*) per i beni immobili nn. 1 e 2 atto di procedimento, **non risulta** presente in entrambi i faldoni documentali tuttavia **certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno**.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 22 - part. 288 – sub. 3)	PAG. 9/9
Iscrizioni e trascrizioni	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti, la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*. L'unica formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 10/09/2025, gravante sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che sarà pertanto cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risulta: ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 07/07/2021; **Registro particolare** n. 7651; **Registro Generale** n. 9292. **data**: 14/06/2021; **n. rep.** 502. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ) - UNEP, cod. fisc.: 92000020799. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO. **richiedente**: Sebi S.r.l. per conto Crif. **soggetti a favore: 1** (*Aporti S.r.l.)* - sede: Milano (MI) – cod. fisc.: 10444350960. **soggetti contro: 1** [redacted]
VALORE	**€ 58.600,00 (cinquantotto mila sei cento/00)**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 1/9
Qualità degli immobili	Mini appartamento – tipologia *duplex*	
Pertinenza	Dotato di giardino antistante con accesso principale su asse di raccordo villaggio turistico "Parco dei Principi" e di cortile pavimentato sul retro e di piccolo balcone sul lato Sud-Est..	
Ubicazione degli immobili	Comune di Gizzeria (CZ) – contrada Maiolino.	
Composizione	Villetta bifamiliare con sviluppo al piano terra e piano primo. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 53,28**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 73**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato in parte al piano terra ed in parte al piano primo con uno sviluppo planimetrico compatto. Esso è composto da piccolo soggiorno/pranzo posto all'ingresso comunicante con angolo cottura e di vano accessorio 1 (servizio igienico) a servizio della zona giorno. Al piano terra presente parte porticata destinata a parcheggio auto su asse Nord-Ovest. A completamento della composizione dell'unità immobiliare due vani letto matrimoniali ed un secondo vano accessorio posto al piano primo. Elemento di distribuzione rampa di scale con sviluppo ad "L" posta sulla parete di spina perimetrale a Nord-Est. All'esterno è dotato, come già enunciato, di cortile esclusivo ed in parte accessibile di pertinenza rifinito con piastrelle in battuto di cemento sia sulla parte antistante che sulla parte retrostante del manufatto edilizio, dotato di cancello con apertura a battente con accesso carrabile direttamente su strada principale di accesso. Si presenta con discrete caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,72 m circa tra il piano terra e piano primo con copertura a falde classica.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 2/9
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (codice E068), Provincia di Catanzaro, al Foglio **22**, particella **288**, subalterno **4**; categoria *A/3*; classe *2;* consistenza *5 vani*; superficie catastale *75 mq; escluse aree scoperte 72 mq*; rendita di *€ 201,42*; indirizzo *Contrada Maiolino*; piano T-1; partita *1001496*.	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/1982 al 09/11/2015). - **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 30/07/1987 (n. 1708 /1982); *dati identificativi – immobile predecessore, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), tipo di denuncia protocollo anno 1982 n. 1708.* - **variazione - in data 11/07/1994** in atti dal 11/07/1994 INSERIMENTO IDENTIFICATIVO MAPPALE E CLASSAMENTO (n. 1708/1982); *immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4.* - **costituzione - in data 19/11/1982** in atti dal 30/07/1987 (n. 1708 /1982); *indirizzo - immobile predecessore, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), tipo di denuncia protocollo anno 1982 n. 1708 – contrada Maiolino, interno 4, piano 2, partita 1000000.* - **variazione - in data 11/07/1994** in atti dall'11/07/1994 INSERIMENTO IDENTIFICATIVO MAPPALE E CLASSAMENTO (n. 1708/1982); *immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 – contrada Maiolino, piano T-1, partita 1001496.* - **variazione del quadro tariffario - in data 13/08/2002**; *immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 – rendita euro 201,42, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, partita 1001496.* - **superficie di impianto - in data 09/11/2015**. *immobile attuale, Comune di Gizzeria (E068) (CZ), foglio 22, particella 288, subalterno 4 - totale 75 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq.*	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 2/9
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **22**, particella n. **288**, subalterno **4**, è adiacente sul lato Ovest a medesima cortina residenziale riportata alla particella catastale 289, a Sud con arteria di scorrimento di distribuzione in aderenza a lotto residenziale denominato "Parco dei Principi". Confina a Nord con altrettanta strada di scorrimento interna individuata catastalmente con particella 2398 e a Sud-Est nell'immediata aderenza con mini appartamento particella 288 subalterno 3 (anch'esso escusso – in precedenza descritto). Infine confina con altra cortina residenziale del complesso turistico con individuazione catastale n. 287.	
Provenienza del bene_a	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto (individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria (CZ), - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterno **4**), consiste in piccola abitazione autonoma con tipologia a schiera, facente parte di un complesso - residence turistico denominato "Parco dei Principi" con sviluppo al piano terra della zona giorno e al piano primo della zona notte. Dotato di cortile esclusivo di pertinenza antistante in parte lastricato ed in parte ad area gradonata a verde e da altrettanto cortile lastricato nell'area retrostante il manufatto. Il bene sito in Gizzeria (CZ), precisamente in Contrada Maiolino, edificato dalla società *Agrimaiol S.p.A.* di Lamezia Terme con schema di lottizzazione con parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Gizzeria nella seduta dell'8 luglio 1977, è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 17/06/1985**, repertorio n. 103.073 e raccolta n. 5.993, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 27/06/1985 al n. 1602,	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 4/9
Provenienza del bene_b	e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 05/07/1985** al R.G. n. 10613 e R.P. n. 9102, con il quale atto il dott. Munizza Vincenzo, architetto, in qualità di amministratore unico e quale legale rappresentante della Società a responsabilità limitata **Agrimaiol s.r.l.**, registro Società n. 638, cod.fisc. 00490380789, trasferiva al s[redacted] unità immobiliare (appartamentino) facente parte del villino "G", inserito nel complesso residenziale "Parco dei Principi" alla località Maiolino nel Comune di Gizzeria (CZ), distinto dal numero interno 4 (ex A/5 int.4). Si precisa nuovamente che la Società **Agrimaiol s.r.l.** ha proceduto alla progettazione e costruzione dell'intero complesso turistico su area di proprietà nell'intero del N.C.T. del Comune di Gizzeria al foglio di mappa 22, particelle 86, 39 e 40, pervenutale dalla Società "[redacted], mediante conferimento in sede di costituzione della stessa Agrimaiol s.r.l. con atto del notaio Palange Iadvida in data 20/03/1976, registrato a Lamezia Terme l'01/04/1976 al n. 765 Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.	
Proprietà	[redacted]	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 5/9
Occupazione	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria - codice E068, al foglio di mappa **22**, particella n. **288**, subalterni **3** e **4**) consistono in mini appartamenti dislocati su due livelli e dotati di cortile di pertinenza lastricato, facenti parte di un complesso residenziale turistico denominato "Parco dei Principi", in contrada Maiolino, sulla fascia litoranea del Comune di Gizzeria, noto per la propria vocazione turistica. Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale che questi ultimi sono destinati a residenza esclusivamente estiva ad uso del nucleo familiare della parte esecutata (subalterno 4) e dei figli sempre della parte esecutata, ma con cadenza di periodi piú dilatati e meno frequenti (subalterno 3).Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni, pertanto, risultano in uso esclusivo come residenze familiari e totalmente in disuso allo stato, in quanto ad utilizzo nel periodo prettamente estivo dalla parte esecutata sig. [redacted]. *Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.*	
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria è emerso che i sopracitati immobili atto di procedimento esecutivo (foglio 22, particella 288, subalterni nn. 3 e 4) sono entrambi parte di un sistema edilizio con tipologia "a schiera" con nuclei abitativi duplex, sviluppatesi per piano di lottizzazione di un complesso turistico denominato "Parco dei Principi" sito su vasta porzione di terreno collinare nel Comune di Gizzeria, risalente per la tipologia costruttiva e per conformazione planimetrica ai primi anni '80 e periodo di definitivo completamento in data 28.11.1981 (come da relazione finale redatta dal direttore dei lavori ing. Pietro Mauro).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 6/9
Regolarità edilizia_b	La disamina dei documenti contenuti nei due fascicoli concernenti il complesso turistico denominati "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*" reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ) ha reso lo studio del caso in oggetto approfondito e complessivamente molto nitido nella ricostruzione cronologica dei riferimenti contenuti e nei molteplici passaggi. In data **15.04.1980** con prot. n. 9256/P – Pratica Edilizia n. 28 del 1976, la ditta **Agrimaiol S.r.l.**, amministratore unico geom. Ermanno Guzzi presenta **istanza** al Sindaco del Comune di Gizzeria *diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione: distinti tipo "A" n. 20, tipo "B" n. 7 e tipo "C" n. 5 in Gizzeria in Località Maiolino, foglio di mappa n. 22, mappali n. 39, 40 e 86.* Tale istanza è corredata di planimetrie attestanti lo stato di fatto e degli interventi da effettuare, di stralci cartografici di progetto architettonico, copia di titolo di proprietà e di tutte le attestazioni, asseverazioni da parte del tecnico **progettista architettonico** e **direttore dei lavori ing. Pietro Mauro** necessarie alla corretta esplicazione degli interventi effettuati dalla ditta Agrimaiol S.r.l.. Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio dei due fascicoli "*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati*" e "*Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*", contenenti gli atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria (CZ). La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nei fascicoli, rilasciati in copia dall'amministrazione comunale; ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà pertanto ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica degli immobili ed effettuare una corretta ricostruzione temporale dei medesimi, di seguito espressa per punti salienti.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 7/9
Regolarità edilizia_c	Il manufatto architettonico con destinazione prettamente residenziale si erge su ampia porzione di terreno originaria individuata al Catasto Terreni del Comune di Gizzeria al foglio 22, mappali 39, 40 e 86 (mq 87.210 complessivi), allora allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, della Società a Responsabilità Limitata **Agrimaiol S.r.l.**, la quale, per **atto di convenzione**, n. di repertorio 63.419, raccolta n. 4.261 del **26.06.1980**, notaio Iadvida Palange, notaio in Lamezia Terme, registrato presso l'Ufficio del Registro di Lamezia Terme in data 01/07/1980, classificato al n. 328, stipula con l'allora **Sindaco del Comune di Gizzeria sig. Rosato Vittorio** appunto regolare atto di accordo/convenzione per un l'attuazione del progetto di lottizzazione (redatto dall' ing. Luigi Sapio e dall' arch. Saverio Sapio secondo le norme previste dal Programma di Fabbricazione del Comune di Gizzeria in data 01.02.1976) sul terreno sito nel Comune di Gizzeria (mappali 39, 40 e 86) – compreso tra la sede autostradale della Salerno/Reggio C. a valle e la strada comunale Maiolino a monte, adottato con deliberazione di C.C. del 23.07.1977 n. 6 e approvata dalla C.P.C. con provvedimento del 05.08.1977. Pertanto, in data **02/07/1980**, il **Sindaco del Comune di Gizzeria**, vista l'istanza per la Richiesta di autorizzazione edilizia per la costruzione di n. 32 fabbricati di civile abitazione in Gizzeria in Località Maiolino, corredata di progetto completo di elaborati (redatto dall' ing. Pietro Mauro in qualità di progettista e direttore dei lavori) presentata in data 15/04/1980, accertata l'idoneità statica con attestazione di deposito al Settore Tecnico Decentrato - Ufficio del Genio Civile, Regione Calabria - Catanzaro - Ministero dei Lavori Pubblici in data 10.05.1980, visto il parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta dell'08.05.1980, visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti n. 5957 in data 09.11.1976 **rilascia Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 - pratica n. 28**, anno 1976, per l'esecuzione di lavori di costruzione del suddetto complesso in c.da Maiolino di Gizzeria alla ditta Agrimaiol S.r.l..	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 8/9
Regolarità edilizia_d	Per completezza di informazione e per doverosa precisazione si rileva che in data **07.07.1981** l'avv. **Albino Mauro** in qualità di legale rappresentante della società Agrimaiol ripresenta, **richiesta** formale al Comune di Gizzeria per la **concessione per la variante** ai fabbricati per adeguamento plani-altimetrici imposti dall'andamento orografico del terreno, completa di relativi elaborati grafici di progetto, relazione tecnica descrittiva, a firma del **tecnico ing. Pietro Mauro** come progettista e direttore dei lavori e come **calcolatore l' ing. Vittorio Mazzei**. Pertanto, il **Sindaco del Comune di Gizzeria,** sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07.10.1981, vista l'autorizzazione per inizio lavori n. 14436 del 04/09/1981 rilasciata dall'Ufficio Genio Civile e visto il parere della Soprintendenza ai Monumenti prot. n. 5957 del 09.11.1976, **rilascia** alla società Agrimaiol **variante** alla Concessione Edilizia n. 50 del 02.07.1980 in data **04.11.1982 - Concessione Edilizia n. 74**, **pratica edilizia n. 93 del 1981**, concedendo i termini di avvio lavori entro un anno e termine dei medesimi in anni tre. Inoltre in data **01.07.1985** il **Sindaco di Gizzeria rilascia proroga del termine utile per l'ultimazione dei lavori** entro il 02.07.1988, in riferimento all'istanza presentata da parte dall'arch. Vicenzo Munizza, quale amministratore unico della Agrimaiol S.r.l. in data 12.02.1985 n. 787, ulteriormente prorogata sino al 02.07.1990, in relazione allo strumento urbanistico e all'entità e complessità dell'intervento.	
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Archivio e l'Ufficio Settore Tecnico del Comune di Gizzeria (*Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati* e *Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*) per i beni immobili nn. 1 e 2 atto di procedimento, **non risulta** presente in entrambi i faldoni documentali tuttavia **certificato di Agibilità e/o di Abitabilità alcuno**.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 22 - part. 288 – sub. 4)	PAG. 9/9
Iscrizioni e trascrizioni	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti, la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*. L'unica formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 10/09/2025, gravante sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che sarà pertanto cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risulta: ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 07/07/2021; **Registro particolare** n. 7651; **Registro Generale** n. 9292. **data**: 14/06/2021; **n. rep.** 502. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ) - UNEP, cod. fisc.: 92000020799. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO. **richiedente**: Sebi S.r.l. per conto Crif. **soggetti a favore: 1** (*Aporti S.r.l.)* - sede: Milano (MI) – cod. fisc.: 10444350960. **soggetti contro: 1** [redacted]
VALORE	**€ 52.000,00 (cinquantadue mila/00)**

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 1/9
Qualità degli immobili	Locale commerciale	
Pertinenza	_____.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia (CZ) – via del Mare n. 37.	
Composizione	Locale commerciale posto al piano terra. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 41,86**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 50**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un manufatto edilizio risalente ai primi anni '60, nello specifico magazzino (subalterno 2) con accesso da via del Mare snc (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999 invece riportato al n. civico 35 – che su planimetria catastale in realtà viene riportato come n. 37) – foglio 14, particella173, subalterno 2. Esso è composto da unico locale posto all'ingresso e di vano accessorio (servizio igienico – come da planimetria di progetto presente agli atti del Comune – Archivio Edilizio) e come risultanza della depositata planimetria catastale nella parte terminale Sud. Sia l'ingresso in adiacenza ad asse di scorrimento principale via del Mare che l'accesso su retro sono dotati di infissi esterni con sistema di telaio in legno tinteggiato color bianco crema con apertura a battente con serrande avvolgibili in acciaio color grigio e si presentano in scarso stato manutentivo. Si presenta con scarse caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico funzionante e l'altezza media per il vano principale è di 4.38 m e di 3.38 m per il vano terminale a Sud.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 2/9
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio **14**, particella **173**, subalterno **2**; categoria *C/1* classe *2;* consistenza *37 mq*; dati di superficie *43 mq*; rendita di *€ 231,22*; indirizzo *via del Mare*; piano T; partita 100*2987.*	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 09/11/2015). - **impianto meccanografico - in data 30/06/1987**; *dati di classamento – immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 2.* - **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1992**; - **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2, legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994); - **superficie di impianto - in data 09/11/2015 –** dati relativi alla planimetria, presentazione del 12/12/1972, prot. n. 000001600. *dati di superficie - immobile attuale, immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 2.*	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale del limitrofo manufatto con particella 941 recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **14**, particella n. **173**, subalterno **2**, è adiacente sul lato Nord ad arteria di scorrimento principale via del Mare. Confina a Nord-Est con bene immobile riportato al subalterno 3 e a Sud-Ovest con particella 173 e subalterno 1 (anch'esso escusso – ma non rilevato).	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 3/9
Provenienza del bene_a	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), - sezione di Sant'Eufemia (M208S), al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterni **1, 2** e **5**), sono parte di un manufatto edilizio adibito sia a magazzini al piano terra che a residenza al piano primo, edificato su istanza dell'allora proprietario sig. [redacted] con lavori iniziati il 30.12.1962 ed ultimazione definitiva dei medesimi in data 30.11.1964. I tre immobili così definiti: - magazzino (subalterno 2) posto al piano terra con accesso da via del Mare snc (su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida e su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999 invece riportato al n. civico 35 – che su planimetria catastale in realtà viene riportato come n. 37) – foglio 14, particella173, subalterno 2. Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 26/07/2002**, repertorio n. 265505 e raccolta n. 17726, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 09/08/2002 al n. 1728, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/07/2002** al R.G. n. 14191 e R.P. n. 10977, con il quale atto i sigg. germani [redacted] ciascuno per la quota di 1/4 pro-indiviso ed insieme per l'intero e tutti rappresentati, giusta procura del 27.06.2022, autenticata nelle firme ad atto del notaio Felicetti Giuseppe in Roma al repertorio 23.574, vendevano e trasferivano le suddette unità immobiliari al sig. [redacted]	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 4/9
Provenienza del bene_b	Si precisa, al fine di una compita ricostruzione del ventennio, che antecedentemente, i suddetti beni immobili sono pervenuti ai sigg. [redacted] allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/4** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **successione testamentaria** del sig. [redacted] padre dei germani), giusta denuncia del 05/05/2000 al n. 440 vol.2000, **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/05/2000** al R.G. n. 11985 e R.P. n. 9643 e regolamentata da relativo **verbale di pubblicazione testamento**, redatto dal Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, **in data 06/04/2000**, repertorio n. 32.112 e raccolta n. 8.896, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Catanzaro il 14/04/2000 al n. 1451, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 13/06/2000** al R.G. n. 13055 e R.P. n. 10356 e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Roma **in data 17/06/2000** al R.G. n. 48642 e R.P. n. 31939 (testamento pubblico sig. Romiti Gaetano del 20/07/1999, Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, repertorio degli atti di ultima volontà n. 156, raccolta n. 8896, allegato B). Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.	
Proprietà	[redacted] PROPRIETÀ per 1/1.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 5/9
Occupazione	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) - sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **2**) consiste in magazzino/locale posto al piano terra di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare snc, con accesso quasi in aderenza dal lato strada principale (via del Mare) e con uno sviluppo planimetrico lungo l'asse trasversale rispetto l'ingombro del fabbricato di cui è cespite al piano terra. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare). Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, *magazzino* adibito a deposito di elementi/complementi di arredo e di oggetti vari in disuso quindi in stato di abbandono. Allo stato attuale risulta scarsamente rifinito ed in stato manutentivo altrettanto scarso e con accesso diretto tramite ingresso e relativa chiusura a "serranda" in aderenza a strada di scorrimento principale via del Mare. Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni è in uso esclusivo come locale di deposito e totalmente in disuso allo stato dalla parte esecutata sig. [redacted] *Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.*	
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme è emerso: l'immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 14, particella 173) è situato in parte al piano terra ed in parte al piano primo e risulta totalmente autonomo risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo dei primi anni '60, con data di inizio lavori del 30.12.1962 e di ultimazione lavori del 30.11.1964 (rif. attestazione del 10.12.1964 del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia Lamezia.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 6/9
Regolarità edilizia_b	La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (fasc. 9/63 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Tale carpetta istruttoria della **pratica n. 1513** del **1963** presentata dal sig. [redacted] per il progetto di costruzione di una casa di abitazione redatto dall' **ing. Giulio De Federicis** e sita in via del Mare nel Comune di Sant'Eufemia è priva al suo interno di planimetrie catastali atte all'inquadramento territoriale ed attestanti lo stato di fatto e pertanto di stralci cartografici catastali, di rilievo fotografico e di alcuna copia di titolo di proprietà, presente esclusivamente la redazione del progetto dei due livelli e le due dichiarazioni/attestazioni del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia riguardanti periodo di costruzione ed abitabilità . Tali acquisizioni di informazioni sono state evinte dalla sottoscritta C.T.U. dalla consultazione, l'attenta disamina e dallo studio della relativa cartella n. 9/63 contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico e dell'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme. La scrivente, ha esaminato la relativa documentazione contenuta nel fascicolo, rilasciata in copia dall'amministrazione comunale; ma in tal caso non ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari e completi grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale del medesimo. La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 7/9
Regolarità edilizia_c	Per dimostrare un'eventuale conformità urbanistica o regolarità edilizia e verificare la corrispondenza con l'attuale conformazione, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo all'edificazione i documenti "probanti", potrebbero essere quella dell'ultima presentazione di "planimetria catastale" che risale, considerato il deposito, al 12 dicembre 1972, che risulta lontana dalla ipotetica data di effettiva costruzione del manufatto edilizio (inizio lavori 1962 ed ultimazione lavori 1964). Nell'analisi dei documenti catastali si ritiene che lo stato di fatto risulta quasi fedele in forma, dimensioni, e nelle destinazioni d'uso attuali, l'unica differenza risulta essere (come descritto al quesito n. 4) di natura attinente alla distribuzione funzionale dei vani costituenti alcuni immobili: chiusura/tamponamento di ben tre aperture in entrambi gli immobili rilevati (subalterno 2 e 5) e creazione di ulteriore vano su parte copertura presumibilmente del fabbricato attiguo particella 941. Tale intervento è stato presumibilmente realizzato negli anni '60 di effettiva realizzazione e risulta già presente nella planimetria catastale attualmente presente. Si ritiene indispensabile ribadire l'assenza di estratto di mappa che individui chiaramente l'ingombro del manufatto della particella 173 né tantomeno l'elenco dei subalterni, presenti invece le planimetrie dei singoli subalterni; le risultanze di approfondimenti sono state effettuate analizzando anche gli edifici contigui (part 941). Inoltre nel fascicolo è presente solo attestazione di concessione di licenza edilizia per costruzione di un magazzino (presumibilmente subalterno 3) in data 17.09.1962, ma che non arreca nessuna numerazione di protocollo e/o di numero di pratica edilizia di riferimento.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 8/9
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico e Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (cartella n. 9/63), pertanto per il manufatto edilizio di cui son parte i tre beni immobili 1, 2 e 3 atto di procedimento, risulta richiesta di *certificato medico d'abitabilità* del 14.11.1966 da parte del proprietario sig. [redacted], già **presente relativa autorizzazione dell'abitabilità dal Sindaco in data 10.12.1964** in riferimento al pregresso sopralluogo avvenuto il 30.11.1964 dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico delegato.	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti, la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 14 - part. 173 – sub. 2)	PAG. 9/9
Iscrizioni e trascrizioni_b	L'unica formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 10/09/2025, gravante sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che sarà pertanto cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risulta: ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 07/07/2021; **Registro particolare** n. 7651; **Registro Generale** n. 9292. **data**: 14/06/2021; **n. rep.** 502. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ) - UNEP, cod. fisc.: 92000020799. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO. **richiedente**: Sebi S.r.l. per conto Crif. **soggetti a favore: 1** (*Aporti S.r.l.)* - sede: Milano (MI) – cod. fisc.: 10444350960. **soggetti contro: 1** [redacted]	
VALORE	**€ 29.000,00 (ventinove mila /00)**	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 1/9
Qualità degli immobili	Appartamento di tipo popolare	
Pertinenza	Terrazze non accessibili.	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant'Eufemia (CZ) – via de Mare n. 45.	
Composizione	Appartamento di tipo popolare posto al piano primo. La *superficie interna netta totale* infatti è pari a **mq 69,63**, mentre la *superficie commerciale totale* è pari a **mq 83**.	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, è localizzato al piano terra di un manufatto edilizio risalente ai primi anni '60, nello specifico abitazione posta al piano primo (subalterno 5) con accesso da via del Mare al n. civico 45 (corrispondente sia su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida che su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999) – foglio 14, particella173, subalterno 5. Esso è composto da ingresso/disimpegno trasversale (corridoio) che distribuisce l'unità immobiliare, da vano cucina, vano letto e vano accessorio (servizio igienico), disposti planimetricamente a "pettine" sull'asse Ovest. Presente altro vano su parte terminale Sud con unica apertura su piccolo balcone. Si riferisce anche la presenza di altro piccolo vano, presumibilmente ricavato da sovrapposizione su particella in aderenza n. 941. L'accesso pedonale, dotato di cancello con apertura a battente, è consentito dal piano strada (via del Mare) attraverso stretto e lungo cortile piastrellato che cinge l'intero perimetro del fabbricato identificato catastalmente con la particella n. 941 e l'accesso diretto avviene tramite ballatoio scoperto. A completamento della composizione dell'unità immobiliare tre superfici di ornamento (terrazze), di cui una accessibile ma non resa praticabile per il livello scarso di rifinitura con duplice ingresso da vano cucina e vano letto; le rimanenti due ridotte terrazze sono state rese inaccessibili da relativa tamponatura con mattoni forati delle aperture presenti. Si presenta con pessime caratteristiche di salubrità, aerazione ed illuminazione. L'immobile non è dotato d'impianto elettrico e l'altezza media è di 2,96 m circa.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 2/9
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (codice M208S) (CZ) sezione di Sant'Eufemia, Provincia di Catanzaro, al Foglio **14**, particella **173**, subalterno **5**; categoria *A/4* classe *3;* consistenza 3,5 vani; dati di *superficie totale 86 mq escluse aree scoperte 81 mq*; rendita di *€ 175,34*; indirizzo *via del Mare*; piano 1; partita 100*2987*	
Variazioni catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 30/06/1987 al 09/11/2015). - **impianto meccanografico - in data 30/06/1987**; *dati di classamento – immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 5.* - **variazione del quadro tariffario - in data 01/01/1992**; - **variazione d'ufficio - in data 01/01/1994** in atti dal 24/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - art.2, legge del 24/3/93 n. 75 (n. 100000.1/1994); - **superficie di impianto - in data 09/11/2015 –** dati relativi alla planimetria, presentazione del 12/12/1972, prot. n. 000001600. *dati di superficie - immobile attuale, immobile attuale, Comune di Lamezia Terme (M208S) (CZ), foglio 14, particella 173, subalterno 5.*	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale del limitrofo manufatto con particella 941 recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Gizzeria, Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **14**, particella n. **173**, subalterno **5**, è adiacente sul lato Nord a particella 173 subalterno 1 e 2 (anch'essi escussi). Confina Sud-Ovest con particella 941, aderenza e sulla quale in parte al piano primo si sovrappone un vano costituente ed infine ad Est con particella 389.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 3/9
Provenienza del bene_a	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), - sezione di Sant'Eufemia (M208S), al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterni **1, 2** e **5**, sono parte di un manufatto edilizio adibito sia a magazzini al piano terra che a residenza al piano primo, edificato su istanza dell'allora proprietario sig. [redacted] con lavori iniziati il 30.12.1962 ed ultimazione definitiva dei medesimi in data 30.11.1964. I tre immobili così definiti: - abitazione posta al piano primo (subalterno 5) con accesso da via del Mare al n. civico 45 (corrispondente sia su atto di compravendita del 26.07.2002 - notaio Palange Iadvida che su testamento pubblico - notaio Tozzi Giuliana del 20.07.1999) – foglio 14, particella173, subalterno 5. Esso è pervenuto, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** in ragione dell'intero, alla parte esecutata, sig. [redacted] quale bene personale, per **atto di compravendita**, redatto dal Notaio Palange Iadvida, notaio in Lamezia Terme, **in data 26/07/2002**, repertorio n. 265505 e raccolta n. 17726, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme il 09/08/2002 al n. 1728, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/07/2002** al R.G. n. 14191 e R.P. n. 10977, con il quale atto i [redacted] ciascuno per la quota di 1/4 pro-indiviso ed insieme per l'intero e tutti rappresentati, giusta procura del 27.06.2022, autenticata nelle firme ad atto del notaio Felicetti Giuseppe in Roma al repertorio 23.574, vendevano e trasferivano le suddette unità immobiliari al sig. [redacted]	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 4/9
Provenienza del bene_b	Si precisa, al fine di una compita ricostruzione del ventennio, che antecedentemente, i suddetti beni immobili sono pervenuti ai sigg. [redacted], allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/4** in ragione dell'intero, quale bene personale, per **successione testamentaria** del sig. [redacted] padre dei germani), giusta denuncia del 05/05/2000 al n. 440 vol.2000, **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 30/05/2000** al R.G. n. 11985 e R.P. n. 9643 e regolamentata da relativo **verbale di pubblicazione testamento**, redatto dal Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, **in data 06/04/2000**, repertorio n. 32.112 e raccolta n. 8.896, registrato all'Ufficio dell'Entrate di Catanzaro il 14/04/2000 al n. 1451, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro **in data 13/06/2000** al R.G. n. 13055 e R.P. n. 10356 e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Roma **in data 17/06/2000** al R.G. n. 48642 e R.P. n. 31939 (testamento pubblico sig. Romiti Gaetano del 20/07/1999, Notaio Tozzi Giuliana, notaio in Catanzaro, repertorio degli atti di ultima volontà n. 156, raccolta n. 8896, allegato B). Proprietà per cui è pervenuta al debitore sig. [redacted] in data non antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. n. 9292 e R.P. n. 7651, n. di repertorio 502.	193 | 200
Proprietà	[redacted] PROPRIETÀ per 1/1.	

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 5/9
Occupazione	Il bene immobile sopracitato ricadente nella procedura esecutiva in oggetto e individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ)- sezione di Sant'Eufemia - codice M208S, al foglio di mappa **14**, particella n. **173**, subalterno **5**) consiste in *abitazione di tipo popolare* posta al piano primo di un manufatto edilizio sito in Lamezia Terme e precisamente a Sant'Eufemia in Via del Mare al n. civico 45, con accesso pedonale in aderenza dal lato strada principale (via del Mare) da corte di passaggio di pertinenza esclusiva molto stretta che con il suo sviluppo a "L" lungo l'asse longitudinale rispetto l'ingombro del fabbricato di cui è cespite al piano primo, lo circonda quasi interamente e tramite blocco scala esterno di accesso raggiunge quindi il livello dell'immobile n. 5. Il suindicato manufatto edilizio, costruito antecedentemente il 1967, si pone in aderenza all'asse di scorrimento (via del Mare). Allo stato, risulta, dai dati reperiti in fase di accertamento dei luoghi durante l'accesso peritale, totalmente in disuso e in stato di abbandono molto rilevante, adibito a deposito di elementi/complementi di arredo e di oggetti vari in disuso quindi in stato totale di abbandono. Sono presenti anche dei vani costituenti in cui si è proceduto a tamponatura e chiusura di alcune aperture esterne e rimaste allo stato "rustico", in stato manutentivo molto scarso e con rilevanti carenze anche manutentive e di pericolosità. Dalle analisi esperite e dai dati reperiti per tali funzioni è in uso esclusivo come locale di deposito e totalmente in stato di abbandono allo stato comunque dalla parte esecutata sig. [redacted] *Pertanto, non risulta contratto alcuno registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 09/06/2021, notificato in data 14/06/2021 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 07/07/2021 al R.G. 9292 e R.P. 7651.*	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 6/9
Regolarità edilizia_a	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, l'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme è emerso: l'immobile atto di procedimento esecutivo (foglio 14, particella 173) è situato in parte al piano terra ed in parte al piano primo e risulta totalmente autonomo risalente presumibilmente per la tipologia costruttiva e per conformazione a periodo dei primi anni '60, con data di inizio lavori del 30.12.1962 e di ultimazione lavori del 30.11.1964 (rif. attestazione del 10.12.1964 del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia Lamezia). La carenza di documenti contenuti nel solo fascicolo reperito di riferimento (fasc. 9/63 - quasi totalmente vuoto) ha reso lo studio del caso in oggetto indeterminato. Tale carpetta istruttoria della **pratica n. 1513** del **1963** presentata dal sig. [redacted] per il progetto di costruzione di una casa di abitazione redatto dall' **ing. Giulio De Federicis** e sita in via del Mare nel Comune di Sant'Eufemia è priva al suo interno di planimetrie catastali atte all'inquadramento territoriale ed attestanti lo stato di fatto e pertanto di stralci cartografici catastali, di rilievo fotografico e di alcuna copia di titolo di proprietà, presente esclusivamente la redazione del progetto dei due livelli e le due dichiarazioni/attestazioni del Sindaco del Comune di Sant'Eufemia riguardanti periodo di costruzione ed abitabilità. Acquisizioni evinte dalla consultazione e l'attenta disamina della relativa cartella n. 9/63 contenente i pochi atti, acquisiti presso l'archivio dell'Ufficio Settore Tecnico e dell'Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme. La scrivente, ha esaminato la documentazione contenuta nel fascicolo; ciò nonostante non ha potuto procedere ai dovuti accertamenti di rispondenza effettiva e riscontro alla realtà poiché il fascicolo è carente dei necessari e completi grafici e disegni di progetto perciò la scrivente non ha potuto verificare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile né tantomeno effettuare una corretta ricostruzione temporale del medesimo. La ricostruzione ha avuto notevoli impedimenti, causa la totale assenza di documenti attestanti la regolarità urbanistica-edilizia del manufatto in oggetto.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 7/9
Regolarità edilizia_c	Per dimostrare un'eventuale conformità urbanistica o regolarità edilizia e verificare la corrispondenza con l'attuale conformazione, in assenza o indeterminatezza del titolo abilitativo all'edificazione i documenti "probanti", potrebbero essere quella dell'ultima presentazione di "planimetria catastale" che risale, considerato il deposito, al 12 dicembre 1972, che risulta lontana dalla ipotetica data di effettiva costruzione del manufatto edilizio (inizio lavori 1962 ed ultimazione lavori 1964). Nell'analisi dei documenti catastali si ritiene che lo stato di fatto risulta quasi fedele in forma, dimensioni, e nelle destinazioni d'uso attuali, l'unica differenza risulta essere (come descritto al quesito n. 4) di natura attinente alla distribuzione funzionale dei vani costituenti alcuni immobili: chiusura/tamponamento di ben tre aperture in entrambi gli immobili rilevati (subalterno 2 e 5) e creazione di ulteriore vano su parte copertura presumibilmente del fabbricato attiguo particella 941. Tale intervento è stato presumibilmente realizzato negli anni '60 di effettiva realizzazione e risulta già presente nella planimetria catastale attualmente presente. Si ritiene indispensabile ribadire l'assenza di estratto di mappa che individui chiaramente l'ingombro del manufatto della particella 173 né tantomeno l'elenco dei subalterni, presenti invece le planimetrie dei singoli subalterni; le risultanze di approfondimenti sono state effettuate analizzando anche gli edifici contigui (part 941). Inoltre nel fascicolo è presente solo attestazione di concessione di licenza edilizia per costruzione di un magazzino (presumibilmente subalterno 3) in data 17.09.1962, ma che non arreca nessuna numerazione di protocollo e/o di numero di pratica edilizia di riferimento.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 8/9
Abitabilità Agibilità	Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Settore Tecnico e Ufficio Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme (cartella n. 9/63), pertanto per il manufatto edilizio di cui son parte i tre beni immobili 1, 2 e 3 atto di procedimento, risulta richiesta di *certificato medico d'abitabilità* del 14.11.1966 da parte del proprietario sig. [redacted], già **presente relativa autorizzazione dell'abitabilità dal Sindaco in data 10.12.1964** in riferimento al pregresso sopralluogo avvenuto il 30.11.1964 dell'Ufficiale Sanitario e del Tecnico delegato	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti, la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno. Non esistono altresì formalità, vincoli o oneri concernenti alcuna responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. *Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che non sono presenti formalità gravanti sui beni atto di procedimento che rimarranno a carico dell'eventuale acquirente*.	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 14 - part. 173 – sub. 5)	PAG. 9/9
Iscrizioni e trascrizioni_b	L'unica formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 10/09/2025, gravante sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che sarà pertanto cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risulta: ***Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili*** **Nota di trascrizione** del 07/07/2021; **Registro particolare** n. 7651; **Registro Generale** n. 9292. **data**: 14/06/2021; **n. rep.** 502. **Pubblico ufficiale**: Tribunale di Lamezia Terme (CZ) - UNEP, cod. fisc.: 92000020799. **sede**: Lamezia Terme (CZ). **descrizione atto**: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili. voltura catastale automatica NO. **richiedente**: Sebi S.r.l. per conto Crif. **soggetti a favore: 1** (*Aporti S.r.l.)* - sede: Milano (MI) – cod. fisc.: 10444350960. **soggetti contro: 1** [redacted]	
VALORE	**€ 40.000,00 (quaranta mila /00)**	

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta C.T.U., impegnatasi fedelmente all'espletamento del suo incarico ai sensi dell'art. 193 del Cod. di Proc. Civ.le, auspica che la presente perizia tecnica redatta e strutturata con il massimo coinvolgimento professionale ed etico e con l'assunzione di ogni responsabilità morale e tecnica, possa mostrarsi di valido supporto al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Alessia Iavazzo, per la definizione compiuta dei dati indispensabili alla risoluzione del procedimento, e resta a disposizione del magistrato per ulteriori ed eventuali precisazioni in merito alla consulenza e per eventuali integrazioni della stessa.

Lamezia Terme, 27 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Sabrina Durante

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS

PDF-XChange Co. Ltd. Click to buy NOW! www.pdf-xchange.com

INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1. Raccomandate inviate/e-mail pec alle parti (comunicazione accessi peritali)
2. Ricevute di attestazione invii posta elettronica certificata alle parti comunicazioni ed elaborato peritale
3. Verbali di sopralluogo (26.10.2021, 24.08.2022 e 25.08.2022)
4. Restituzione grafica del rilievo effettuato sugli immobili 1, 2, 4 e 5
5. Certificato di stato di residenza - famiglia [redacted]
6. Certificati di nascit [redacted]
7. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio – [redacted]
8. DOCUMENTI CATASTALI
   - **8.1.** Visure catastali – per soggetti ([redacted]
   - **8.2.** Visure catastali storiche per immobili 1, 2, 3, 4, 5 e 6 – fg 14 part. 173 sub. 3 e 6
   - **8.3.** Elaborati grafici catastali (1, 2, 4 e 5) – mappa terreni part. 173, elenco immobili part. 173 e part 941, elaborato planimetrico part. 389 – EDM part. 831,941 e 288
9. VISURE IPOCATASTALI (per soggetto [redacted], immobili 1, 2, 3, 4, 5 e 6 - formalità rispetto al ventennio)
10. Rogito, per notaio Iadvida Palange, atto di compravendita del 17.06.1985
11. Rogito, per notaio Iadvida Palange, atto di compravendita del 18.12.1985
12. Rogito, per notaio Iadvida Palange, atto di compravendita del 26.07.2002
13. Rogito, per notaio Notaro Francesco, atto di compravendita del 27.12.2004
14. Rogito, per notaio Notaro Francesco, pubblicazione testamento del 02.04.1992
15. Rogito, per notaio Tozzi Giuliana, pubblicazione testamento del 06.04.2000
16. Rogito, per notaio Bilangione Mario, atto di compravendita del 21.10.2009
17. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi Archivio Comune di Lamezia Terme - Ufficio Settore Tecnico – sezione Urbanistica (fascicoli *Agrimaiol - 1976 - Lottizzazione 88 – Fabbricati* e *Agrimaiol – archivio 28 – variante Lottizzazione 1976/1981*)
18. Copie atti amministrativi e titoli abilitativi Archivio Comune di Gizzeria - Ufficio Tecnico (cartella 9/63).
19. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Lamezia Terme – Sant'Eufemia, suburbana - cod. di zona E21 (dest. residenziale)
20. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Lamezia Terme – Sant'Eufemia, suburbana - cod. di zona E21 (dest. commerciale)
21. Agenzia del Territorio, O.M.I., quotazioni immobiliari Gizzeria, suburbana - cod. di zona E2 (dest. residenziale)
22. Borsini immobiliari

arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio
Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M20BS