



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

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 34/2021**

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

C.T.U.  
Arch. Carlo Pontoriero



## INDICE

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



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

4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 20
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 20
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 20
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 20
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 21
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 21
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 22
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 22
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 22
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 22
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 25
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 25
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 25
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 25
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 25
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 28
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 29

<b>5.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 2.....</b>	<b>pag. 34</b>
-----------	---------------------------------------	----------------



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

6.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 35
6.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 35
6.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 35
6.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 35
6.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 36
6.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 36
6.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 37
6.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 37
6.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 38
6.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 38
6.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 44
6.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 44
6.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 44
6.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 44
6.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 44
6.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 47
6.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 48

<b>7.</b>	<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO 3.....</b>	<b>pag. 53</b>
-----------	---------------------------------------	----------------



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Carlo Pontoriero iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro con il numero di matricola 1848, è stato nominato il giorno 21.12.2022 dal **Giudice dell'Esecuzione dottoressa Alessia Iavazzo** in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati ed il 27.12.2022 ha prestato giuramento telematicamente presso il Tribunale di Lamezia Terme.

In seguito al conferimento dell'incarico è stato estratto il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva ed i giorni 18.03.2023 e 21.03.2023. sono stati effettuati i sopralluoghi con i rilievi metrici e fotografici dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia.

Elenco Immobili da stimare :

Immobile n. 1 : cat C3 (Laboratorio per arti e mestieri) F32 p.lla 943 sub. 4

Immobile n. 2 : cat A/2 (Abitazione di tipo civile) F32 p.lla 943 sub. 8

Immobile n.3 : cat F/3 (Immobile in corso di costruzione,rustico) suddiviso catastalmente in n. 3 subalterni , di cui uno è la corte comune. F50 p.lla 827 sub 1-2-3

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

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

2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa e idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;

3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è idonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa o idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

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

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



6. Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;
7. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
9. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi in particolare, l'importo delle spese fisse di gestione o manutenzione; le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti entro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*;
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
13. In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



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

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

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

17. Estragga reperto fotografico - in formato pdf e formato jpeg - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;



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

### 2.1 – 2.2 – 2.3

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

### 2.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via dei Morgeti n. 7. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 32 p.lla 943, sub. 4 , cat C3, 120mq.

(cfr.all. A)

Intestato a :

[REDACTED]

- Coordinate geografiche: 38.951883 16316619
- Confine Nord: corte sub 11
- Confine Sud: corte sub 11
- Confine Ovest: sub. 3
- Confine Est: corte sub. 11

#### INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, con destinazione d'uso laboratorio per arti e mestieri, è situato al piano terra di una palazzina adibita a civile abitazione ed avente n.3 piani fuori terra.

Vi si accede dal civico n. 7 di via dei Morgeti, attraverso il cancello pedonale/carrabile e successivamente attraversando la corte.

Sono presenti tre ingressi carrabili . La struttura dell'immobile è di tipo in c.a.



L'altezza utile interna è di 4.15 m. La pavimentazione è in piastrelle e le pareti intonacate al civile con rifinitura di colore bianco. Non sono presenti divisioni interne, si presenta come un unico spazio da 120mq.

L'impianto elettrico è presente.

Al momento del rilievo si presenta come deposito in condizioni di leggero degrado.

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

## 2.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, alla sig.ra [REDACTED] con atto di donazione : Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.

*“La signora [REDACTED] dona alla propria figlia [REDACTED], che accetta, la proprietà del seguente immobile in via dei Morgeti n.7 , laboratorio artigianale al piano terra di mq 120..”*

(cfr. all. E)

## 2.6

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

## 2.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 21.03 .2023 alle ore 15:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

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

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

### Nucleo Familiare [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]



Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 08.03.23, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, sull'immobile pignorato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

## 2.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di ROMA, risulta che la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 30 ottobre 2000 ed in data 11.02.2005 con sentenza del Tribunale di Roma è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

(cfr. all. D)

## 2.9 – 2.10

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

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 10.04.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

### Ispezione ipotecaria per immobile:

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2002 del 24/01/2002

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 483 del 11/01/2012

Annotazione n. 35 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 482 Registro Generale 540

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

3. ISCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 542

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

4. ANNOTAZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 35 Registro Generale 545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4147 del 2002

5. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 3433

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



6. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2861 Registro Generale 3434

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

7. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

8. ANNOTAZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 839/2014 del 27/05/2014

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

9. ISCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

10. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] ):

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2005 - Registro Particolare 10638 Registro Generale 18691

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 85923/24402 del 28/07/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in NOCERA TERINESE(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2861 Registro Generale 3434

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (**CANCELLAZIONE**)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

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

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 1.000,00**

## 2.11

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



## 2.12- 2.13

I titoli edilizi dell'immobile in oggetto sono:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282 , 12 Luglio 2004

Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, non risultano discrasie dal punto di vista urbanistico-edilizio. Le planimetrie corrispondono.

(cfr. All. M)

## 2.14

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

## 2.15

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

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

**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI. Anno 2022**  
– Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: Periferica D7, Destinazione: Laboratorio Artigianale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Laboratorio Artigianale	Normale	455	560

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 500,00€/ m<sup>2</sup> e 650€/ m<sup>2</sup>.

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
Laboratorio	Normale	400	522	645



\*\*\*

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

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 575,00.

\*\*\*

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

Superficie Commerciale: 120 mq

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

<b>Caratteristiche ( coeff. Su base 1)</b>		<b>Pesature delle incidenze Caso di stima</b>
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	
	Accessibilità	0,1
	Servizi	0,1
	Verde	0,1
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	
	Panoramicità	0,05
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,1
Caratteristiche Produttive (0,35)		
	Car. Costruttive	0,1
	Finiture	0,05
	Impianti	0,1
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		
	Vetustà	0,02
	Obsolescenza	0,02
	Commerciabilità	0,5
TOTALE		<b>0,84</b>



**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

€/m<sup>2</sup> 575,00 x m<sup>2</sup> 120,00 = € 69.000,00 x 0,84 (coeff. Correttivo) = € 57.960,00

€ 57.960,00 – 10% vizi occulti = € 52.164,00 , arrotondato a € 52.000,00

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € 52.000,00

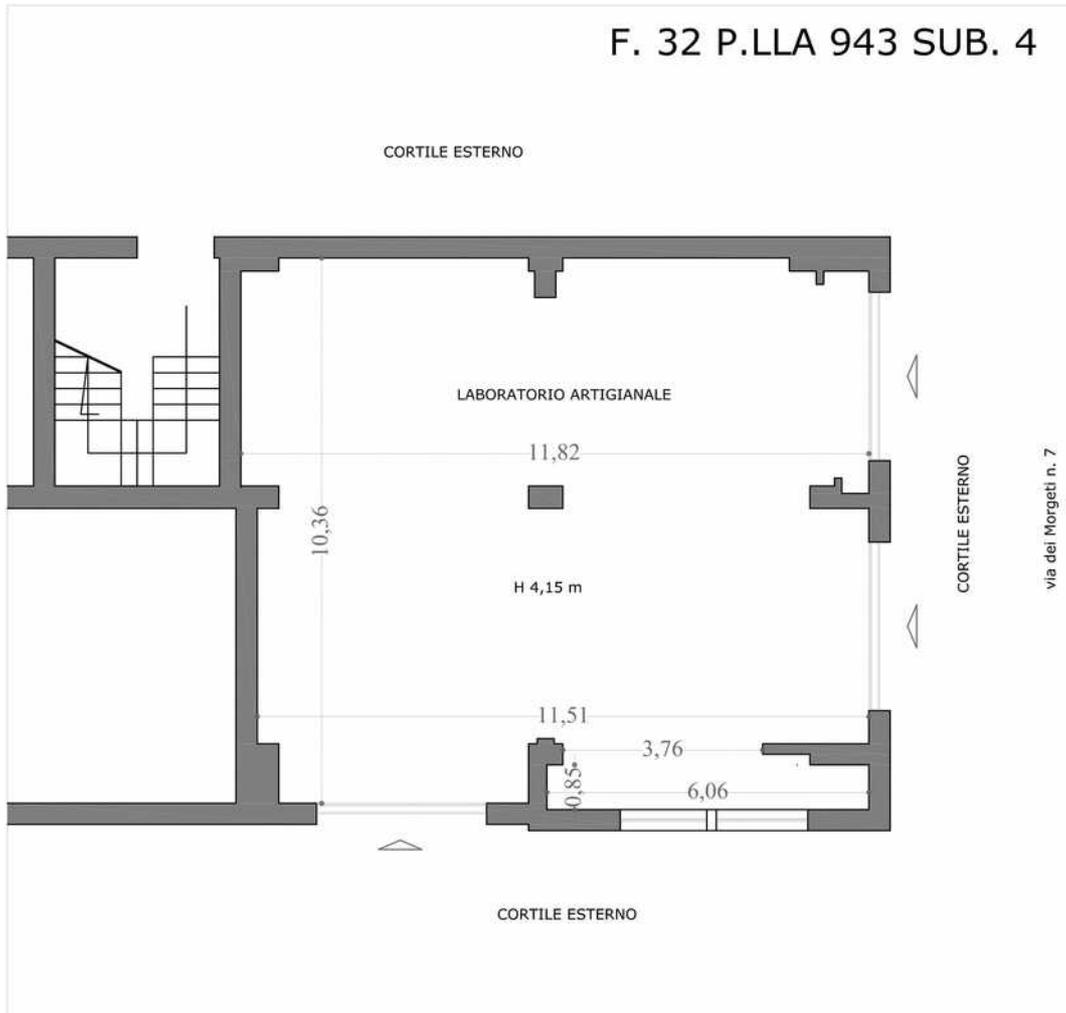
Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o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

Lamezia Terme 19.06.2023

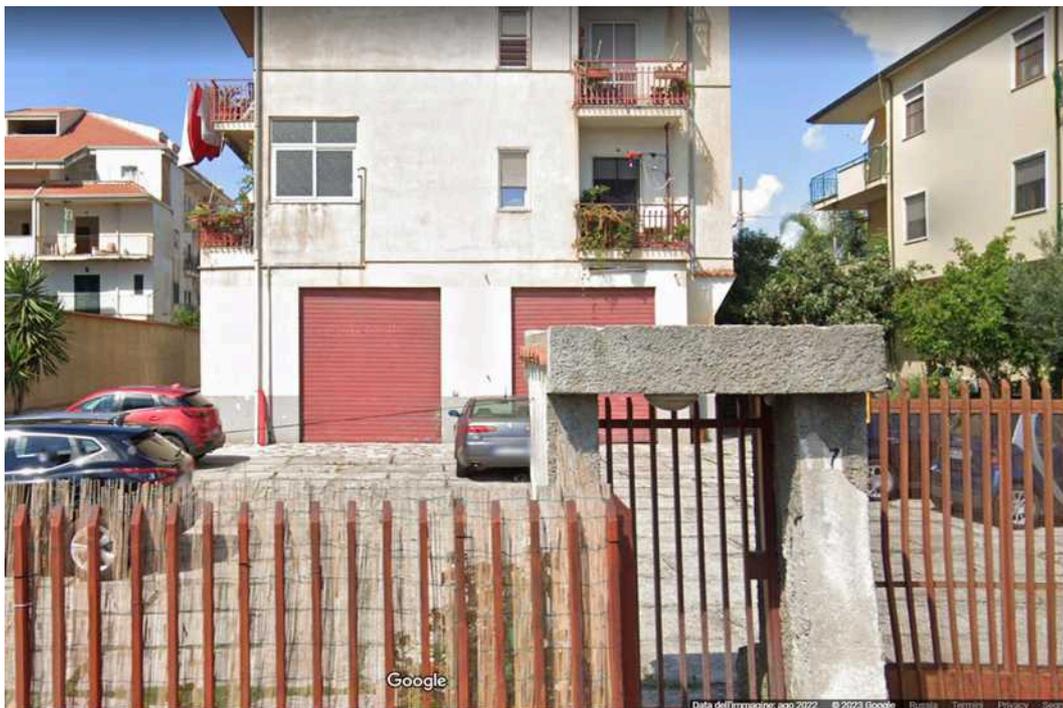
Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero





2.17      REPERTO FOTOGRAFICO





### 3. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile con destinazione d'uso Laboratorio artigianale posto al piano terra di un edificio pluripiano. Possiede n. 3 accessi carrabili e vi si accede tramite corte su via dei Morgeti n. 7 attraverso un cancello carrabile ed uno pedonale. Internamente è composto da un unico grande ambiente di centoventi metri quadri. La pavimentazione è in piastrelle e le pareti sono rifinite con intonaco al civile. L'immobile si trova in leggero stato di degrado ed attualmente è utilizzato come deposito e box auto.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ) VIA DEI MORGETI N.7
CONFINI	Nord: corte sub 11, Sud: corte sub 11, Ovest: sub. 3, Est: corte sub. 11
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 32 p.lla 943, sub. 4 , cat C3, 120mq.
PROPRIETA'	[REDACTED]
PROVENIENZA DEL BENE	Per la quota di 1/1, alla sig.ra [REDACTED] in atto di donazione : Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA.  <i>"La signora [REDACTED] dona alla propria figlia [REDACTED] che accetta, la proprietà del seguente immobile in via dei Morgeti n.7 , laboratorio artigianale al piano terra di mq 120.."</i>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/2005 - Registro Particolare 10638 Registro Generale 18691 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 85923/24402 del 28/07/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in NOCERA TERINESE(CZ) SOGGETTO VENDITORE</p> <p>2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2861 Registro Generale 3434 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DONATARIO</p> <p>3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) Documenti successivi correlati:Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)</p> <p>4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DEBITORE Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000</p> <p>5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)</p>
OCCUPAZIONE	Utilizzato come deposito e box auto
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<u>Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282 , 12 Luglio 2004</u>
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 52.000,00</b>



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

##### 4.1 – 4.2 – 4.3

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

##### 4.4

L'immobile è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via dei Morgeti n. 7. Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 32 p.lla 943, sub. 8 , cat A2, 98 mq.

(cfr.all. F)

Intestato a :



- Coordinate geografiche: 38.951883 16316619
- Confine Nord: corte sub 11
- Confine Sud: corte sub 11
- Confine Ovest: sub. 9 e vano scala
- Confine Est: corte sub. 11

##### INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, con destinazione d'uso civile abitazione, è situato al piano terzo di una palazzina adibita a civile abitazione ed avente n.3 piani fuori terra.

Vi si accede dal civico n. 7 di via dei Morgeti, attraverso il cancello pedonale/carrabile e successivamente attraversando la corte.



L'appartamento oggetto di stima è accessibile tramite vano scala senza ascensore.

Internamente è così composto (98 mq) :

. n.1 ingresso/soggiorno

. n. 2 camere

. n. 1 disimpegno

. n. 1 bagno

. n. 1 lavanderia con wc

. n. 1 piccola cucina

La pavimentazione, in buono stato conservativo, è in piastrelle di colore marrone e le pareti intonacate al civile con rifinitura di colore bianco. Il rivestimento del bagno è in piastrelle ad altezza di 1.70m circa.

L'impianto elettrico è presente ma necessita di una ristrutturazione.

L'impianto di riscaldamento a radiatori non è presente. Risulta un condizionatore-split in una camera.

Gli infissi sono in alluminio con avvolgibile. Le porte interne in legno.

I balconi sono in piastrelle e le soglie in marmo. Sono presenti tracce di deterioramento e umidità sulla facciata dei balconi.

In conclusione, al momento del sopralluogo, l'immobile si presenta in condizioni di leggero abbandono, dunque dovrà essere valutato come immobile da ristrutturare.

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

#### 4.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, al sig. ██████████ con atto di donazione :

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ). SOGGETTO DONATARIO.

“ La signora ██████████ dona al proprio figlio ██████████ che accetta, la proprietà del seguente immobile in Lamezia Terme, via dei Morgeti n.7, e precisamente l'appartamento al terzo piano di vani catastali 4 e mezzo, F.32, p.lla 943, sub. 8, cat. A2.”

(cfr. all. E)

#### 4.6

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



#### 4.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 21.03 .2023 alle ore 15:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

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

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

#### **Nucleo Familiare [REDACTED] residente in via dei Morgeti n.7**

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 08.03.23, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, sull'immobile pignorato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

#### 4.8

L'esecutato non risulta coniugato.

#### 4.9 – 4.10

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

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 10.04.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

#### Ispezione ipotecaria per immobile:

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2002 del 24/01/2002

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 483 del 11/01/2012

Annotazione n. 35 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 482 Registro Generale 540

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE



3. ISCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 542

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

4. ANNOTAZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 35 Registro Generale 545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4147 del 2002

5. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 3433

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

6. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2861 Registro Generale 3434

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93720/20721 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

7. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

8. ANNOTAZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 839/2014 del 27/05/2014

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

9. ISCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

10. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**



Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 3433

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

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

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad € **1.000,00**



#### 4.11

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

#### 4.12- 4.13

I titoli edilizi dell'immobile in oggetto sono:

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282 , 12 Luglio 2004

Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, non risultano discrasie dal punto di vista urbanistico-edilizio. Le planimetrie corrispondono.

(cfr. All. M)

#### 4.14

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

#### 4.15

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

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



**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2022  
 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: Periferica D7, Destinazione: abitazione civile

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	760	1100

**Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio:** i valori al m<sup>2</sup>, riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 850,00€/ m<sup>2</sup> e 1100€/ m<sup>2</sup>.

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	729	876	1023

\*\*\*

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

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m<sup>2</sup> 950,00.

\*\*\*

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

**Dati di superficie:** Totale: **98 mq** Totale escluse aree scoperte : **94 mq**



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

Caratteristiche ( coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima
Caratteristiche Estrinseche posizionali (0,30)	Accessibilità	0,05
	Servizi	0,1
	Verde	0,1
Caratteristiche Intrinseche Pozizionali (0,20)	Panoramicità	0,05
	Orientamento	0,05
	Luminosità	0,1
Caratteristiche Produttive (0,35)	Car. Costruttive	0,15
	Finiture	0,05
	Impianti	0,05
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)	Vetustà	0,04
	Obsolescenza	0,05
	Commerciabilità	0,5
<b>TOTALE</b>		<b>0,84</b>

**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

€/m<sup>2</sup> 950,00 x m<sup>2</sup> 98,00 = € 93.100,00 x 0,84 (coeff. Correttivo) = € 78.204,00

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € 78.000,00

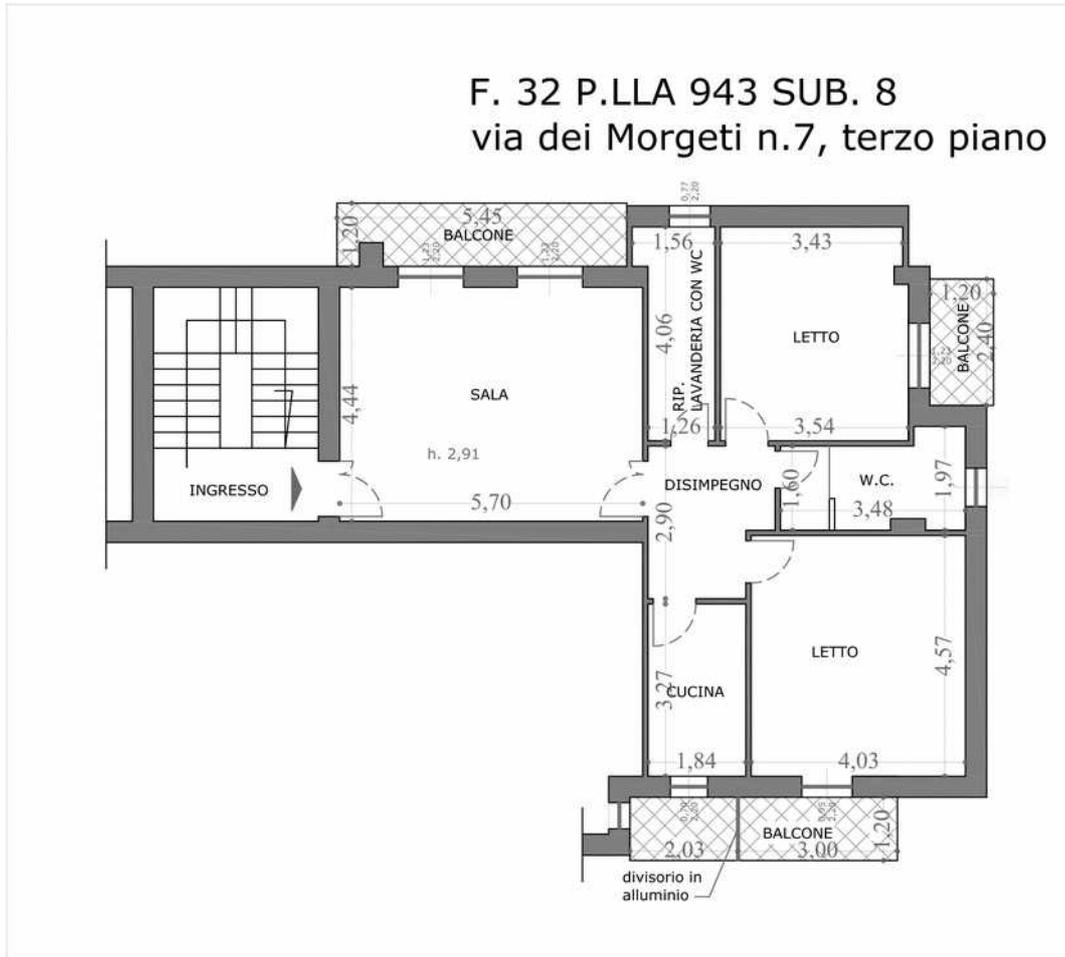
Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o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

Lamezia Terme 19.06.2023

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero

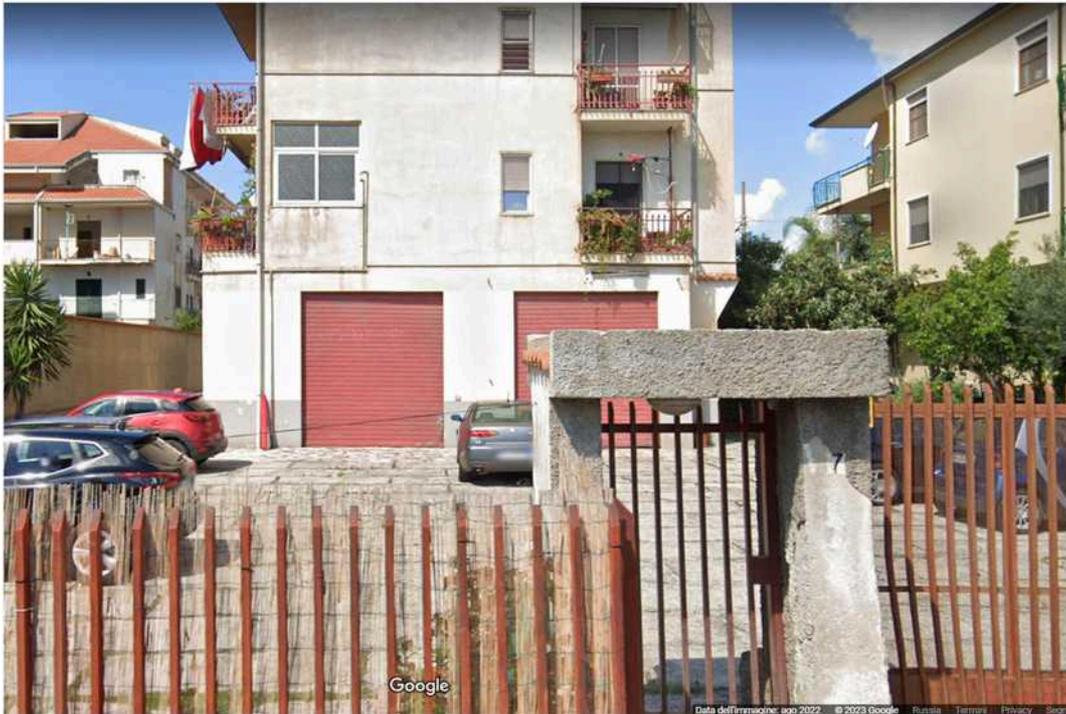




4.17

REPERTO FOTOGRAFICO

INGRESSO VIA DEI MORGETI N.7



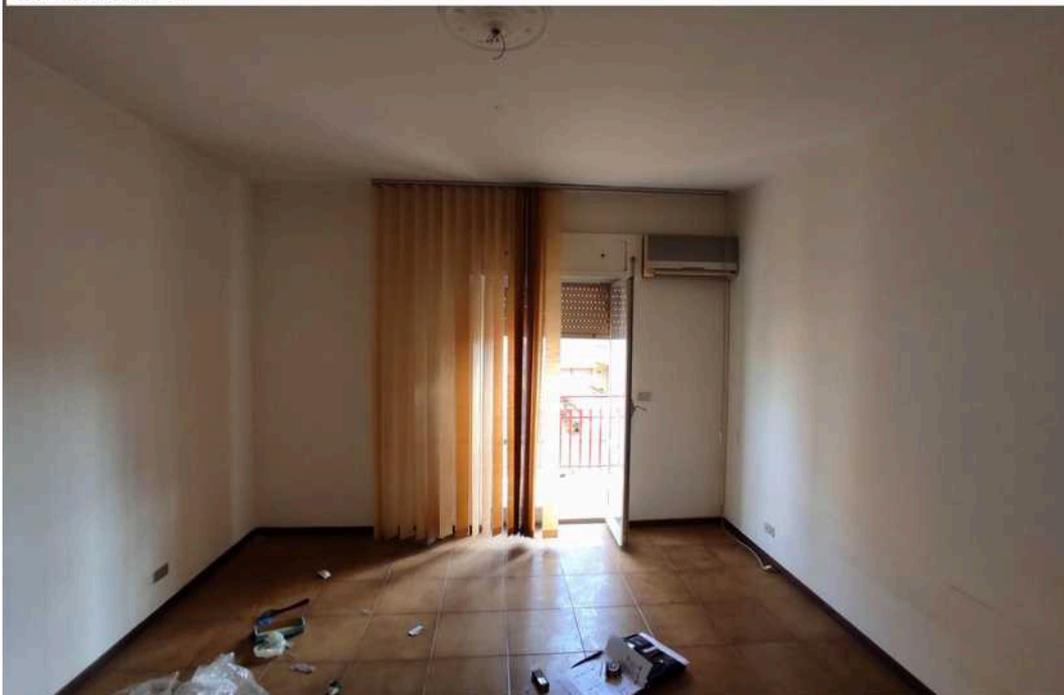
INGRESSO-SOGGIORNO



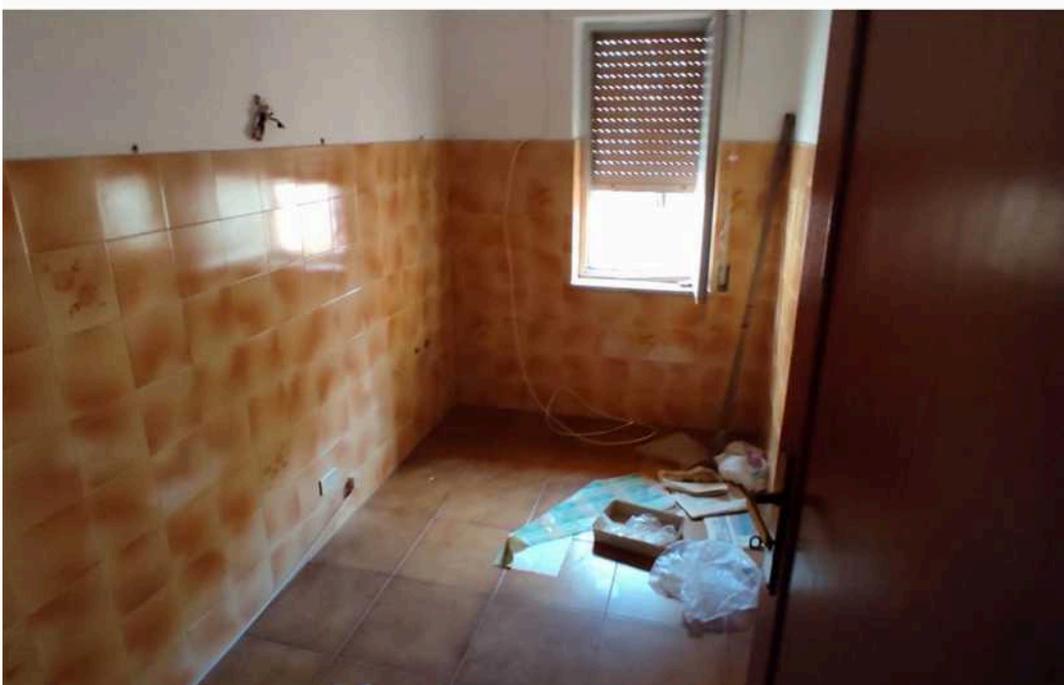
CAMERA 1



CAMERA 2



VANO CUCINA



**DISIMPEGNO**



**BAGNO**



LAVANDERIA CON WC



BALCONI



## 5. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile con destinazione d'uso a civile abitazione in stato conservativo da ristrutturare. Situato al terzo piano di un edificio residenziale a 3 piani fuori terra. Suddiviso in ingresso-soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno, una lavanderia con wc e n. 3 balconi.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ) VIA DEI MORGETI N.7
CONFINI	Nord: corte sub 11, Sud: corte sub 11, Ovest: sub. 9 e vano scala, Est: corte sub. 11
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 32 p.lla 943, sub. 8, 98mq
PROPRIETA'	[REDACTED]
PROVENIENZA DEL BENE	Pervenuto, per la quota di 1/1, al sig. [REDACTED] in atto di donazione : Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ), SOGGETTO DONATARIO. " <i>La signora [REDACTED] dona al proprio figlio [REDACTED] che accetta, la proprietà del seguente immobile in Lamezia Terme, via dei Morgeti n.7, e precisamente l'appartamento al terzo piano di vani catastali 4 e mezzo, F.32, p.lla 943, sub. 8, cat. A2.</i> "
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2860 Registro Generale 3433 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93719/20720 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)SOGGETTO DONATARIO</p> <p>2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) Documenti successivi correlati:Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)</p> <p>3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DEBITORE Formalità di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000</p> <p>4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)</p>
OCCUPAZIONE	Non abitato
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<u>Concessione Edilizia in Sanatoria n. 282 , 12 Luglio 2004</u>
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 78.000,00</b>



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

### 6.1 – 6.2 – 6.3

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

### 6.4

L'immobile, rustico, è ubicato nel Comune di Lamezia Terme (CZ) in via Raffaele Teti n.19  
Identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 50 p.lla 827 sub. 1 – 2 – 3, **cat. F3**

(cfr.all. F-G)

Intestato a :

**sub 1:** (corte )

**sub 2:** ( piano semi-interrato ) , nato in Lamezia Terme

**sub 3:** ( piano primo – piano sottotetto )

nata il

- Coordinate geografiche: 38.936112, 16329798
- Confine Nord: part.lla 74
- Confine Sud: part.lla 1294 , 1293
- Confine Ovest: via Raffaele Teti
- Confine Est: part.lla 565

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



L'immobile in oggetto, si presenta come un **edificio in corso di costruzione, dunque al rustico**. Composto da piano seminterrato, piano primo e piano sottotetto abitabile, circondati dal terreno in stato di abbandono. Risulta diviso in n. 3 subalterni nonostante abbia le caratteristiche di una casa unifamiliare.

Vi si accede dal civico n. 19 di via Raffaele Teti, in Lamezia Terme. attraverso un cancello in condizioni di degrado.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, l'edificio ha una struttura in cemento armato. Le tamponature e i vani per gli infissi sono in alcune zone incompleti. La scala di collegamento tra piano primo e sottotetto abitabile non è stata realizzata.

Si evidenzia che l'immobile è in stato di abbandono da circa un ventennio ( concessione edilizia in sanatoria del 2002) e di conseguenza la struttura è soggetta alle intemperie ed al conseguente degrado. Si può notare, inoltre, che, in molti punti, la struttura in acciaio dei travetti risulta ossidata.

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

## 6.5

In ordine alla provenienza del bene pignorato (**sub 1, corte**) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, alla sig.ra [REDACTED] in forza di ordinanza emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 10 agosto 2010 rep 2484, trascritta a Catanzaro l'11 gennaio 2012 ai numeri 482 rep. E 540 rg.

In ordine alla provenienza del bene pignorato (**sub 2, seminterrato**) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, al sig. [REDACTED] con atto di donazione: Registro Particolare 2863 Registro Generale 3436 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93722/20723 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DONATARIO

In ordine alla provenienza del bene pignorato (**sub 3, piano primo e sottotetto**) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, alla [REDACTED] con atto di donazione: Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/02/2012 Numero di repertorio 93721/20722 Notaio PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA

(cfr. all. E)

## 6.6

L'intero immobile suddiviso in n. 3 subalterni ( di cui uno è la corte) , ai fini della vendibilità, in quanto rustico con caratteristiche di casa unifamiliare, non necessita di ulteriori divisioni.



## 6.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 18.03.2023 alle ore 09:30, presso l'immobile oggetto della perizia, erano presenti sul luogo:

- il sig. [REDACTED] (padre dell'esecutata)
  - il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del CTU per il rilievo metrico)
- (cfr.all. B)

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

**Nucleo Familiare** [REDACTED] residente in via dei Morgeti n.7, Lamezia Terme (CZ)

**Nucleo Familiare** [REDACTED] residente in via Torrente Noce n.7, Falerna (CZ)

**Nucleo Familiare** [REDACTED] residente in via Morgeti n.7, Lamezia Terme (CZ)

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 08.03.23, presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, sull'immobile pignorato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

## 6.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Lamezia Terme, il giorno 21 del mese di marzo del 1970 alle ore 11.30, hanno contratto matrimonio [REDACTED] Natale e [REDACTED] on atto in data 30.03.2011 del Notaio dott. Bilangione gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Fossato Serralta, il 23.09.2009, hanno contratto matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Milano, il giorno 23.04.2022, hanno contratto matrimonio [REDACTED] e [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

(cfr. all. D)



## 6.9 – 6.10

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

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 10.04.2023, sul bene, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

### Ispezione ipotecaria per immobile:

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5272

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2002 del 24/01/2002

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 483 del 11/01/2012

Annotazione n. 35 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 482 Registro Generale 540

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

3. ISCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 542

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE

4. ANNOTAZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 35 Registro Generale 545

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/10/2010

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 4147 del 2002

5. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 3435

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93721/20722 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

6. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 3436

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93722/20723 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

7. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)



8. ANNOTAZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 839/2014 del 27/05/2014

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

9. ISCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

10. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Ispezione ipotecaria per soggetto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1983 - Registro Particolare 20242 Registro Generale 22908

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/1991 - Registro Particolare 17125 Registro Generale 20396

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 70492 del 02/10/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO VENDITORE

3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/1992 - Registro Particolare 176 Registro Generale 4691

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72141 del 22/01/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 409 del 23/02/1993 (EROGAZIONE A SALDO)

Iscrizione n. 71 del 23/01/2012

Iscrizione n. 105 del 30/01/2012

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/1993 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 2227

Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Repertorio 181112 del 20/01/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SORBO SAN BASILE(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 8910 Registro Generale 10467

Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 114234 del 16/05/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO VENDITORE



6. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 8911 Registro Generale 10468

Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 114234 del 16/05/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 8912 Registro Generale 10469

Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 114234 del 16/05/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 8913 Registro Generale 10470

Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 114234 del 16/05/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1997 - Registro Particolare 8914 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 114234 del 16/05/1997

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 26/01/2000 - Registro Particolare 161 Registro Generale 1388

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 26 del 11/01/2012

Annotazione n. 34 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

Iscrizione n. 1651 del 10/12/2019

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/05/2000 - Registro Particolare 8752 Registro Generale 10845

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 1199/2000 del 25/02/2000

DOMANDA GIUDIZIALE - INEFFICACIA ATTO COSTITUTIVO FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/10/2002 - Registro Particolare 14572 Registro Generale 18922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5406 del 25/07/2002

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/11/2002 - Registro Particolare 15940 Registro Generale 20838

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5586 del 18/09/2002

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

14. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2004 - Registro Particolare 8084 Registro Generale 11834

Pubblico ufficiale DR. ROCCO D'ANTONA SEGRETARIO GENERALE Repertorio 8169 del 08/06/2004



ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

15. ANNOTAZIONE A FAVORE E CONTRO del 09/04/2008 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 5411

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 953/2007 del 10/10/2007

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 11/01/2012 - Registro Particolare 482 Registro Generale 540

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

17. ISCRIZIONE CONTRO del 11/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 542

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

18. ISCRIZIONE A FAVORE del 11/01/2012 - Registro Particolare 27 Registro Generale 543

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO CREDITORE

19. ISCRIZIONE CONTRO del 23/01/2012 - Registro Particolare 71 Registro Generale 1213

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72141 del 22/01/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 176 del 1992

20. ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2012 - Registro Particolare 105 Registro Generale 1709

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 72141 del 22/01/1992

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 176 del 1992

21. ANNOTAZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/01/2013 - Registro Particolare 195 Registro Generale 1303

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 958/2009 del 25/09/2009

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

23. ANNOTAZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/04/2015 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4188

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 839/2014 del 27/05/2014

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997

24. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO DEBITORE Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

### **Ispezione ipotecaria per soggetto (**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 3436

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93722/20723 del 20/02/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DONATARIO

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)



## Ispezione ipotecaria per soggetto ( [REDACTED] )

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2005 - Registro Particolare 1203 Registro Generale 1556

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 83591/23546 del 27/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/06/2008 - Registro Particolare 5742 Registro Generale 9262

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 93845/28756 del 09/05/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566

Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DEBITORE

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)

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

- € 294,00 Con riferimento alla cancellazione del pignoramento  
(di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo)
- a proposito delle altre ipoteche, la cancellazione é soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo ( € 59,00 ), all'imposta dello 0,50% (ai sensi degli art. 12 e 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990 n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18)

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

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 1.400,00**



## 6.11

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

## 6.12- 6.13

I titoli edilizi dell'immobile in oggetto sono:

Concessione Edilizia n. 2252 del 20 marzo 1991

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7933 del 22 Aprile 2002

Dalle verifiche effettuate tramite sopralluogo e rilievo, confrontate con la documentazione richiesta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme, non vi sono discrasie dal punto di vista volumetrico, attraverso la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7933 del 22 aprile 2002, le parti abusive sono state sanate. Ad oggi l'immobile è incompleto dal punto di vista costruttivo.

(cfr. All. M)

## 6.14

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

## 6.15

La metodologia da utilizzare per la stima del bene oggetto di perizia è quella sintetica di comparazione e si basa sull'analisi dei prezzi di mercato ottenuti da diverse fonti.

In questo caso specifico, trattandosi di un fabbricato rustico categoria catastale F3, verranno presi in considerazione come valori di partenza i valori di mercato di immobili per civile abitazione relativi alla zona d'interesse, per poi arrivare ad un valore finale deprezzato relativo ad un rustico, tenendo conto che nell'area di Lamezia Terme, i costi di completamento di un rustico sono in un range che va dai 400 a 600 euro al metro quadro.



**Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI.** Anno 2022  
 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: Lamezia Terme, Fascia/Zona: Periferica D7, Destinazione: civile abitazione

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	760	1100

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

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MIN	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MEDIO	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> ) MAX
residenziale	Normale	729	877	1024

\*\*\*

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

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione è il massimo valore “a nuovo” : €/m<sup>2</sup> 1.100,00 deprezzato di euro 600,00 (valore al metro quadro riferito ai costi di completamento di un rustico).

**Valore di riferimento totale al metro quadro per la valutazione del rustico :**

**€/m<sup>2</sup> 500,00**

\*\*\*

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

Le superfici sono state calcolate attraverso il rilievo dello stato attuale. Attualmente sulle visure catastali non sono inseriti i dati relativi alle superfici, essendo un immobile incompleto rustico categoria F3.

Sub 1: Superficie corte,giardino: 830 mq

Sub 2: Superficie Commerciale seminterrato abitabile: circa 119 mq

Sub 3: Superficie Commerciale piano primo comprensiva di terrazzo e balcone: circa 86mq

Sub 3: Superficie commerciale piano sottotetto abitabile: circa 70mq

totale sub 1: 830 mq

totale sub 2: 119 mq

totale sub 3: 156 mq



**Calcolo del più probabile Valore Commerciale:**

sub 1: mq 830 x euro 5 = 4.150,00

sub 2: mq 119 x euro 500,00 = 59.500,00

sub 3: mq 156 x euro 500,00 = 78.000,00

Totale sub 1, sub 2 e sub 3 = 141.650,00

Tale valore sarà inoltre decurtato del 15% per vizi occulti e difetti relativi al degrado delle strutture, oltre ad un 10% per i costi relativi alle spese professionali per le pratiche edilizie-urbanistiche e catastali.

Il più probabile valore di mercato del bene immobiliare oggetto di pignoramento, viene stimato complessivamente in € 106.237,5 arrotondato a € **106.000,00**

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

Lamezia Terme 19.06.2023

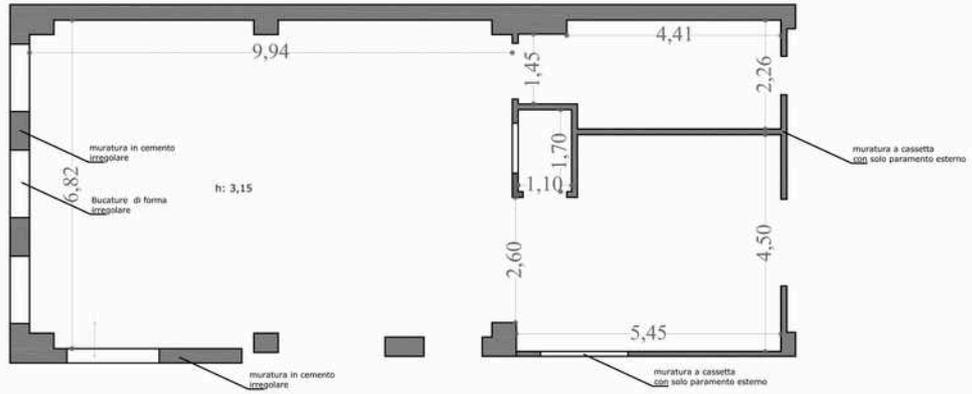
Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero

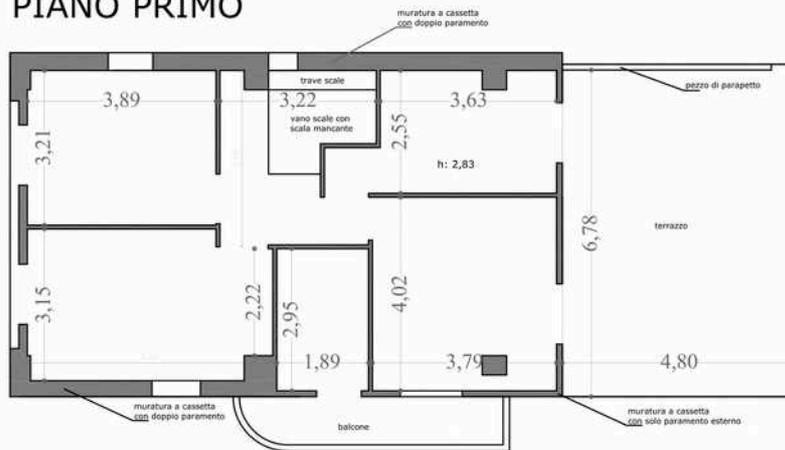


## 6.16 PLANIMETRIE

### PIANO SEMINTERRATO ABITABILE



### PIANO PRIMO



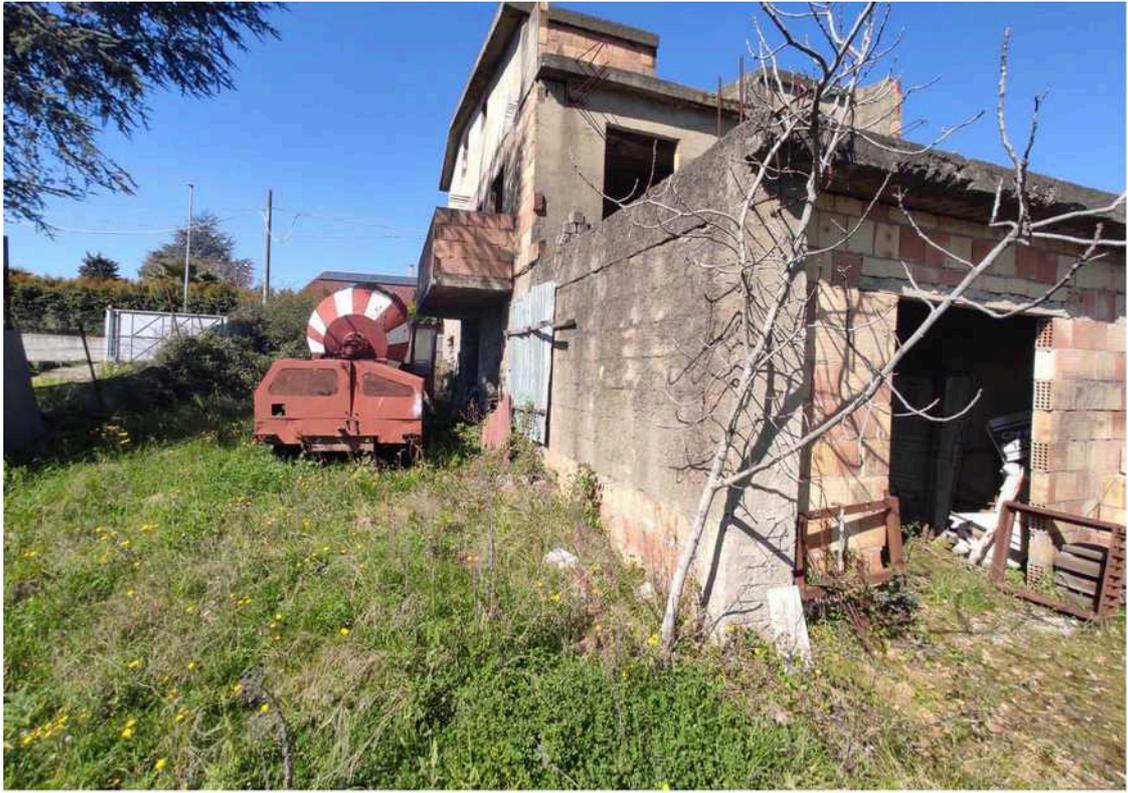
### PIANO SOTTOTETTO ABITABILE



PLANIMETRIA DI PROGETTO,  
DURANTE IL SOPRALLUOGO  
NON E' STATO  
POSSIBILE EFFETTUARE  
IL RILIEVO IN QUANTO  
LA SCALA DI COLLEGAMENTO  
E' INESISTENTE

## 6.17 RILIEVO FOTOGRAFICO











## 7. PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile tipo casa unifamiliare al <b>rustico</b> . Suddiviso in n.3 subalterni. Composto da piano seminterrato (attualmente piano terra), piano primo e sottotetto abitabile, un terrazzo ed un balcone.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	COMUNE DI LAMEZIA TERME (CZ) VIA RAFFAELE TETI N.19
CONFINI	Nord: corte sub 11, Sud: corte sub 11, Ovest: sub. 9 e vano scala, Est: corte sub. 11
DATI CATASTALI ATTUALI	Catasto dei Fabbricati foglio 50 p.lla 827 sub. 1 – 2 – 3, <b>cat. F3</b>
PROPRIETA'	Corte, Sub 1: ██████████ Piano seminterrato, Sub 2: ██████████ Piano primo e sottotetto, Sub 3: ██████████
PROVENIENZA DEL BENE	<p>In ordine alla provenienza del bene pignorato (<b>sub 1, corte</b>) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, alla sig.ra ██████████ per forza di ordinanza emessa dal Tribunale di Lamezia Terme in data 10 agosto 2010 rep 2484, trascritta a Catanzaro l'11 gennaio 2012 ai numeri 482 rep. E 540 rg.</p> <p>In ordine alla provenienza del bene pignorato (<b>sub 2, seminterrato</b>) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, al sig. ██████████ con atto di donazione: Registro Particolare 2863 Registro Generale 3436 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93722/20723 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ) SOGGETTO DONATARIO</p> <p>In ordine alla provenienza del bene pignorato (<b>sub 3, piano primo e sottotetto</b>) deve rilevarsi che lo stesso è pervenuto, per la quota di 1/1, alla sig. ra ██████████ con atto di donazione: Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 20/02/2012 Numero di repertorio 93721/20722 Notaio PERRELLA GIANLUCA Sede CATANZARO (CZ) Dati relativi alla convenzione Specie ATTO TRA VIVI Descrizione 133 DONAZIONE ACCETTATA</p>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 4147 Registro Generale 5272 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2002 del 24/01/2002 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 483 del 11/01/2012 Annotazione n. 35 del 11/01/2012 (RESTRIZIONE DEI BENI)</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 482 Registro Generale 540 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010 ATTO GIUDIZIARIO - ORDINANZA DIVISIONALE</p> <p>3. ISCRIZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 26 Registro Generale 542 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/08/2010 IPOTECA IN RIPETIZIONE derivante da DIVISIONE</p> <p>4. ANNOTAZIONE del 11/01/2012 - Registro Particolare 35 Registro Generale 545 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2484 del 12/10/2010 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4147 del 2002</p> <p>5. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2862 Registro Generale 3435 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93721/20722 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>6. TRASCRIZIONE del 05/03/2012 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 3436 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 93722/20723 del 20/02/2012 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA</p> <p>7. TRASCRIZIONE del 11/09/2014 - Registro Particolare 8728 Registro Generale 10553 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 482/2014 del 07/08/2014</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Documenti successivi correlati: Annotazione n. 19 del 13/01/2020 (CANCELLAZIONE)</p> <p>8. ANNOTAZIONE del 17/04/2015 - Registro Particolare 404 Registro Generale 4188 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 839/2014 del 27/05/2014 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 17584 del 1997</p> <p>9. ISCRIZIONE del 10/12/2019 - Registro Particolare 1651 Registro Generale 16566 Pubblico ufficiale TRIBUNALE LAMEZIA Repertorio 18/99 del 25/03/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 161 del 2000</p> <p>10. TRASCRIZIONE del 04/08/2021 - Registro Particolare 9079 Registro Generale 10986 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 548 del 30/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE	<p><u>Concessione Edilizia n. 2252 del 20 marzo 1991</u></p> <p><u>Concessione Edilizia in Sanatoria n. 7933 del 2002</u></p>
AGIBILITA'	NON PRESENTE
VALORE STIMATO	<b>€ 106.000,00</b>



