

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA

DI STIMA BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.

BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.

Contro



Giudice Esecuzione: Dott.ssa Alessia IAVAZZO

Provvedimento Nomina Esperto Estimatore: 11 marzo 2025

Giuramento: 14 marzo 2025

Udienza modalità di vendita: 17 settembre 2025

Deposito relazione di stima: 28 luglio 2025

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I Maggio n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

p.e.c. – paolo.arcieri@ingpec.eu

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Alessia IAVAZZO, dell'11 marzo 2025 e successiva dichiarazione di accettazione dell'incarico del 14 marzo 2025, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

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 inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

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

3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali 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 17;

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

5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà 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 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 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. estraiga 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.

18. provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.

Il G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima venga effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita, con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che, a loro volta, possono far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo comunicazione scritta.

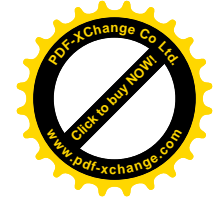
Preliminarmente, si precisa che dall'attenta analisi della relazione notarile è emerso che, per l'immobile censito al N.C.E.U. del comune di Serrastretta al foglio 42 p.lla 718, non risultava coperto il ventennio per come richiesto dall'art. 567 c.p.c. e, per tale motivo è stata, dunque, presentata apposita istanza al G.E. il quale, con provvedimento del 14.04.2025, ha dichiarato improseguibile la procedura esecutiva relativamente al suddetto immobile.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato, unitamente al custode nominato, Avv. Francesca Misuraca, per il 14.05.2025.

Il giorno stabilito, proprio alla presenza del custode, nonché del debitore esecutato [REDACTED] il sottoscritto, al fine di poter accertare l'esatta superficie e documentare lo stato di fatto dei beni pignorati, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili ubicati in via San Giorgio, fraz. Cancelli di Serrastretta e censiti al foglio 63, p.lla 3, sub. 2 e 3, e, stante l'impossibilità di accedere al bene limitrofo, censito al foglio 63, p.lla 241, si è rinviato a data da destinarsi il sopralluogo di tale bene; quindi, ci si è spostati presso l'edificio sito in Vico I Cavour, fraz. Angoli di Serrastretta censito al foglio 42, p.lla 562, ove è stata visionata e rilevata l'abitazione





ivi ubicata (cfr. allegato 1).

Per il sopralluogo dei restanti beni si è rinviato, al 30.05.2025. In tale data, sempre alla presenza del custode, nonché del debitore esecutato, sig. [REDACTED] si è proceduto alla visita ed al rilievo dei beni ubicati nella frazione Migliuso di Serrastretta e censiti al foglio 54, p.lla 982 (ex p.lla 378) sub. 1 e 2 e p.lla 65, sub. 9.

Per il rimanente immobile, censito al foglio 63, p.lla 241, il sig. [REDACTED] ha richiesto un rinvio delle attività peritali sostenendo di non essere il proprietario del bene e di non essere in possesso delle chiavi dello stesso (cfr. allegato 1).

In effetti, a seguito di telegramma dell'11.07.2025, il sopralluogo è stato fissato per il 17.07.2025.

In tale data erano presenti il sig. [REDACTED] debitore esecutato, e la sorella sig.ra [REDACTED] la quale ha dichiarato di essere l'esclusiva proprietaria di quest'ultimo bene pignorato e, a riprova di tale circostanza, ha consegnato al sottoscritto copia del testamento del sig. [REDACTED] risalente al 1993.

Quindi, la sig.ra [REDACTED] dopo aver prodotto anche una dichiarazione dalla stessa sottoscritta in cui rivendica la piena ed esclusiva proprietà del bene e si riserva di agire per la tutela del proprio diritto di proprietà e della legittima disponibilità dell'immobile, ha permesso l'accesso consentendo al sottoscritto di procedere al rilievo metrico e fotografico al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto (cfr. allegato 1).

Risposta ai quesiti

Quesito n° 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 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;)*

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 c.p.c. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati per i quali non è stata dichiarata l'improseguibilità della procedura.





Quesito n° 2 – (se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta completa ed idonea.

Quesito n° 3 – (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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)

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.

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

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione e per i quali non è stata dichiarata l'improseguibilità della procedura sono così descritti nell'atto di pignoramento:

“fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA PIAZZA Piano T foglio 54 part. 378 sub. 1 Cat. C/6, di proprietà 1/1 della ██████████

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA PIAZZA Piano T-1 foglio 54 part. 378 sub. 2 Cat. A/4, di proprietà 1/1 della ██████████

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA UMBERTO PRIMO RE DI SAVOIA n. snc Piano S foglio 54 part. 65 sub. 9 Cat. F/2 (derivante dalla soppressione del Fg. 54 part. 64 sub. 4) di





proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED]

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VICOLO 3 COLLA n. 5 Piano S1 - T - 1 foglio 42 part. 562 Cat. A/6, di proprietà 1/1 della [REDACTED]

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA SAN GIORGIO n. 29 Piano T foglio 63 part. 3 sub. 2 Cat. C/2, di proprietà 1/1 della [REDACTED]

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA SAN GIORGIO n. 31 Piano 1 foglio 63 part. 3 sub. 3 Cat. A/4, di proprietà 1/1 della [REDACTED]

fabbricato sito in SERRASTRETTA (CZ) VIA SAN GIORGIO Piano T foglio 63 part. 241 Cat. A/4, di proprietà 1/1 della Sig.ra [REDACTED]

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Serrastretta:

Foglio 54 particella 378 subalterno 1

SOPPRESSA con variazione del 09/04/2025 Pratica n. CZ0057608 in atti dal 09/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 57608.1/2025).

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

La medesima ha originato:

- Fg 54 p.lla 982 sub. 1

Foglio 54 particella 982 subalterno 1

Via Piazza - Piano T; categ. C/6, cl. 2, cons. 26 mq; Rendita € 29,54.

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà 1/1

Foglio 54 particella 378 subalterno 2

SOPPRESSA con variazione del 09/04/2025 Pratica n. CZ0057608 in atti dal 09/04/2025 VARIAZIONE IDENTIFICATIVI (n. 57608.1/2025).

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

La medesima ha originato:

- Fg 54 p.lla 982 sub. 2

Foglio 54 particella 982 subalterno 2

Via Piazza - Piano T-1; categ. A/4, cl. 2, cons. 5 vani; Rendita € 170,43.

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà 1/1





Foglio 54 particella 65 subalterno 9

Via Umberto Primo Re Di Savoia n. snc - Piano S1; categ. F/2.

Intestazione: [REDACTED] - Proprietà 1/1

L'immobile è stato originato, a seguito di VARIAZIONE del 30/03/2016 Pratica n. CZ0028106 in atti dal 30/03/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10087.1/2016) per allineamento mappe, dalla p.lla 64 sub. 4, così identificata dal 18/04/2008 Pratica n. CZ0102223 per RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 745.1/2008).

Gli immobili censiti nel N.C.T. al Foglio 54, p.lla 64 sono così identificati sin dall'impianto meccanografico del 9/07/1985

Foglio 42 particella 562

Vicolo 3 Colla n. 5 - Piano S1 - T - 1; categ. A/6, cl. 2, cons. 6 vani; Rendita € 111,55.

Intestazione: [REDACTED] Proprietà 1/8
Usufrutto 7/8
Nuda proprietà 7/8

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 63 particella 3 subalterno 2

Via San Giorgio n. 29 - Piano T; categ. C/2, cl. 1, cons. 31 mq; Rendita € 38,42.

Intestazione: [REDACTED] Usufrutto 1/1
Nuda proprietà 1/1

Identificazione catastale derivante da COSTITUZIONE in atti dal 23/10/1991 (n. 1831/1989)

Foglio 63 particella 3 subalterno 3

Via San Giorgio n. 31 - Piano 1; categ. A/4, cl. 1, cons. 2 vani; Rendita € 58,88.

Intestazione: [REDACTED] Usufrutto 1/1
Nuda proprietà 1/1

Identificazione catastale derivante da COSTITUZIONE in atti dal 23/10/1991 (n. 1831/1989)

Foglio 63 particella 241

Via San Giorgio - Piano T; categ. A/4, cl. 2, cons. 1,5 vani; Rendita € 51,13.

Intestazione: [REDACTED] Usufrutto 1/1
Nuda proprietà 1/1

Identificazione catastale derivante da COSTITUZIONE in atti dal 23/10/1991 (n. 1300/1989)

DESCRIZIONE IMMOBILI

Vista la distribuzione territoriale, considerate le diverse caratteristiche di utilizzo dei beni da trattare, si preferisce, per maggiore intelligenza, formare di essi **n. 5 lotti** così costituiti:

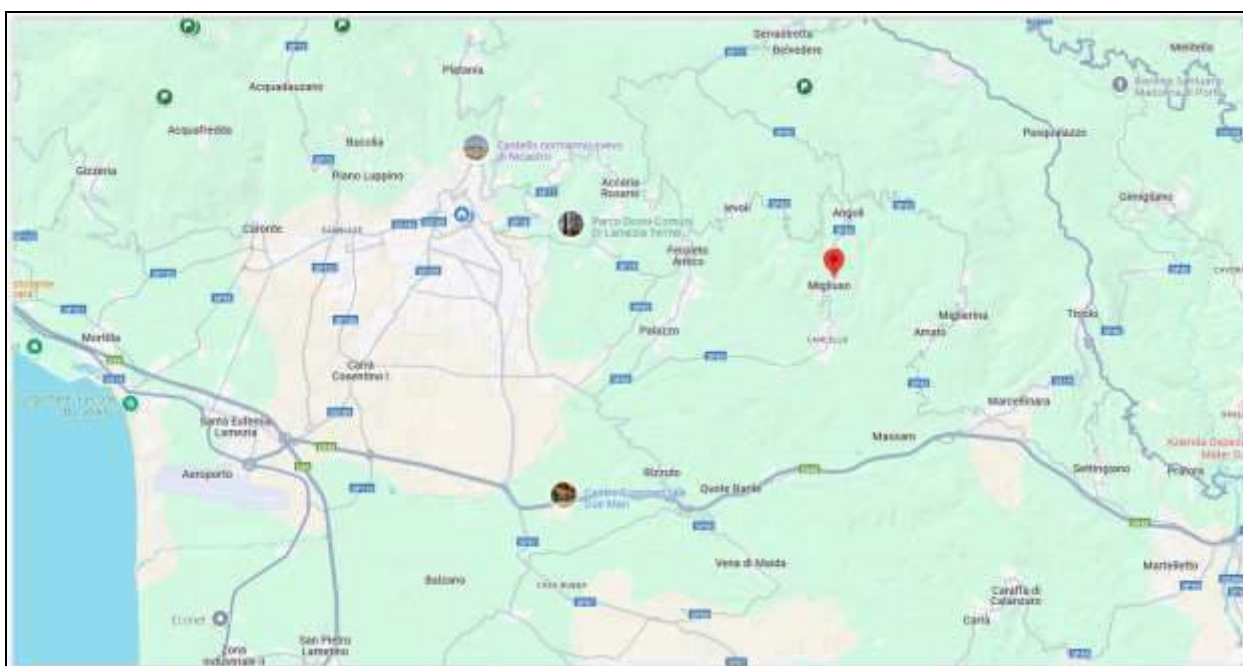
LOTTO 1 – piena proprietà di fabbricato a due elevazioni fuori terra, costituito da locali deposito a piano terra ed abitazione a piano primo, sito in Via Giordano Bruno (già via Piazza) del Comune di



Serrastretta - frazione di Migliuso, censito al N.C.E.U. del predetto comune censorio, al foglio n. 54, particella 982, subalterni 1 – 2 (ex **foglio n. 54, particella 378, subalterno 1 – 2**).

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste satellitari della zona e lo stralcio catastale dalle quali si evince l'esatta ubicazione degli immobili che compongono il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.955865**, longitudine **16.432870**.



Stralcio stradale zona Lamezia Terme – Serrastretta



Stralcio satellitare della frazione Migliuso - Comune di Serrastretta (CZ)





Stralcio satellitare della frazione Migliuso - Comune di Serrastretta (CZ)



Stralcio catastale del foglio 54 _Comune di Serrastretta (CZ)

Il lotto 1 è costituito da un corpo di fabbrica vetusto a due elevazioni fuori terra (oltre sottotetto non abitabile), ubicato in via Giordano Bruno - frazione di Migliuso del Comune di Serrastretta.

Siffatto fabbricato, edificato presumibilmente negli anni '50 - '60, è adibito a civile abitazione al piano primo e locali accessori al piano terra.

Il fabbricato ha una struttura in muratura di pietrame e di mattoni; i solai sono realizzati in c.a. e laterizi; la copertura è in legno a falde inclinate.





Le unità immobiliari che ci occupano risultano censite al N.C.E.U. di Serrastretta, ai **subalterni 1 e 2 della p.lla 982 (già 378) del foglio 54.**

A riguardo si evidenzia che le planimetrie catastali dei subalterni 1 e 2 sono identiche e rappresentano, entrambe, l'intero piano terra e l'intero piano primo dell'edificio.

Invero, dalle visure catastali, si evince che il subalterno 1 è costituito solo da porzione del piano terra, mentre il subalterno 2 da porzione del piano terra e dall'intero piano primo. In effetti, la corretta individuazione



degli immobili risulta dall'analisi dell'atto di provenienza alla debitrici [redacted] (atto del 30.04.2008 rep. 93810) dal quale si evince che il subalterno 1 identifica la porzione di piano terra adibito a garage, mentre la restante parte è da attribuire al subalterno 2.

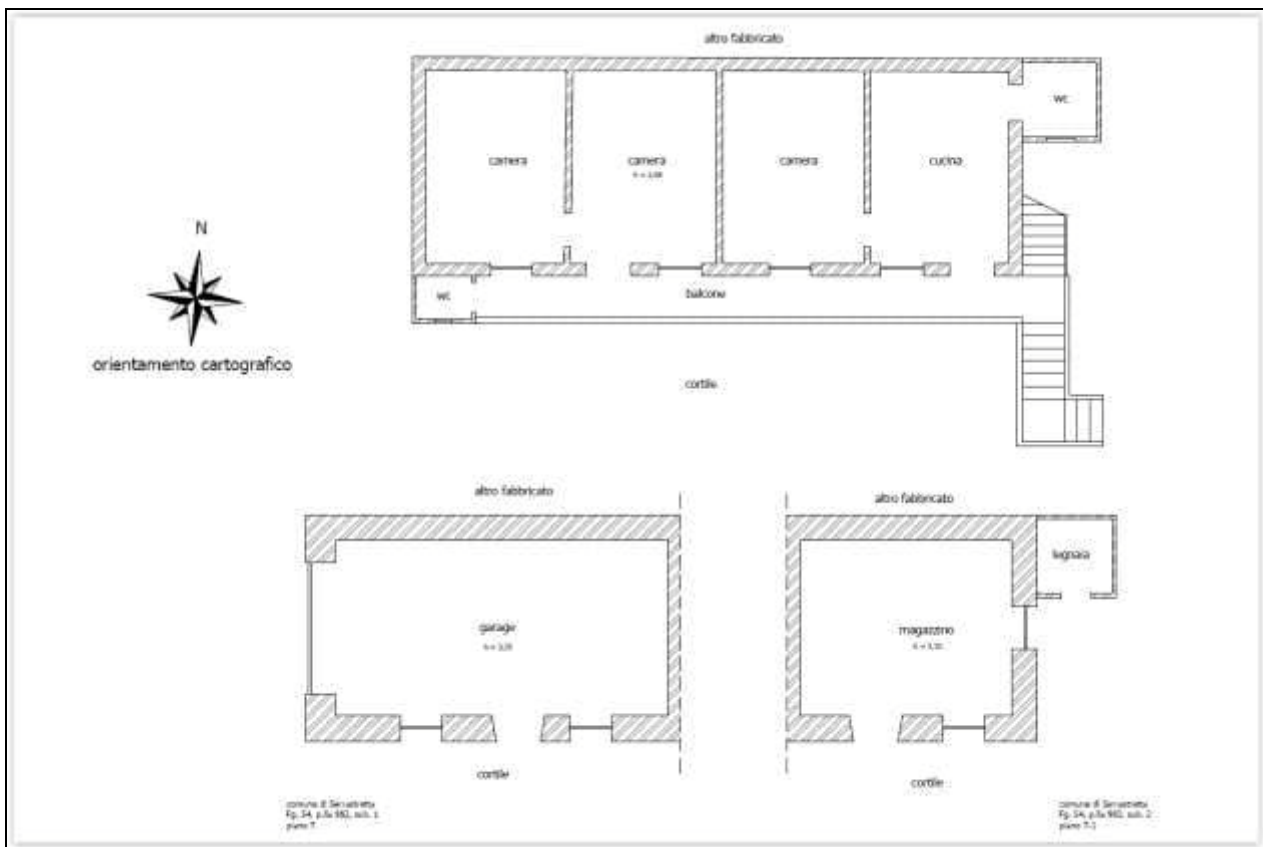
L'immobile censito al subalterno 1, accessibile sia da una saracinesca metallica posta sul lato Ovest che da una porta in legno sul lato Sud, è sostanzialmente costituito da un unico vano avente altezza interpiano di 3,35 metri ed è adibito a garage/magazzino. Al momento del sopralluogo risulta sostanzialmente privo di rifiniture: le pareti in muratura di pietrame ed il solaio in latero-cemento appaiono prive di intonaco; non è presente pavimentazione; le aperture sono dotate di infissi in legno.

Anche la porzione di piano terra censita al subalterno 2, accessibile da una porta in legno posta sul lato Sud, è destinata a magazzino ed appare nelle medesime condizioni di quella identificata con il subalterno 1, fatta eccezione per il pavimento in battuto di cemento che ne rende l'altezza d'interpiano più bassa (3,15 metri).

La parte abitativa dell'edificio è posta al piano primo, possiede un'altezza di interpiano di 2,58 metri ed è raggiungibile tramite una scala esterna e relativo ballatoio.

È, altresì, presente un sottotetto non agibile accessibile tramite scaletta in ferro posizionata sul ballatoio anzidetto.





Pianta lotto 1 – piano terra e piano primo

L'alloggio possiede tre camere, una cucina ed un bagno. Un ulteriore wc è posizionato all'esterno in fondo al ballatoio.

Al momento del sopralluogo l'appartamento, pur in stato di abbandono, risulta sufficientemente rifinito in ogni suo componente: pavimentato con piastrelle in marmette di graniglia e con bagni e cucina provvisti di rivestimento ceramico; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile; le aperture dotate di infissi in legno con scuri interni. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

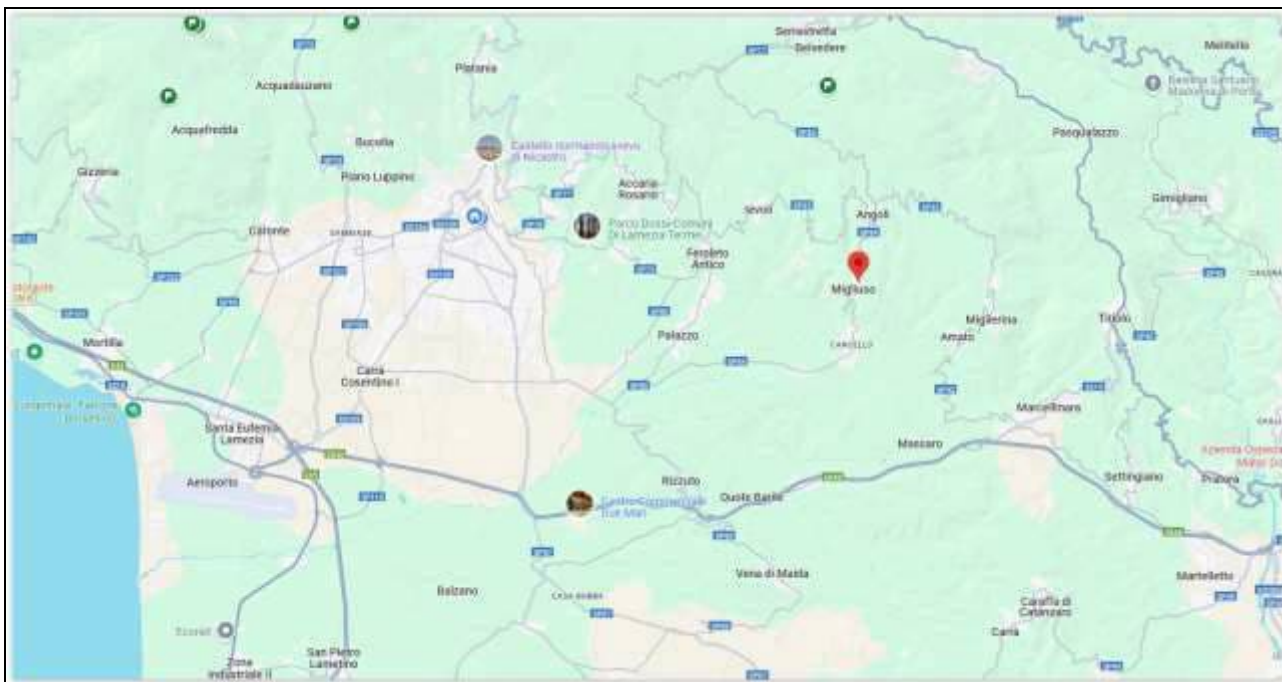
L'intero edificio confina a Nord con ditta [redacted] a Sud con ditte [redacted] ad Est con spazio d'isolamento e ad Ovest con strada pubblica.

LOTTO 2 – piena proprietà di unità immobiliare collabente a piano seminterrato, sita in via Umberto I – frazione Migliuso del Comune di Serrastretta e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio, al **foglio n. 54, particella 65, sub. 9.**



Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona, nonché lo stralcio catastale dalle quali si evince l'esatta ubicazione dell'immobile che compone il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.95580875**, longitudine **16.43307192**.



Stralcio stradale zona Lamezia Terme – Serrastretta



Stralcio satellitare della frazione Migliuso - Comune di Serrastretta (CZ)





Stralcio satellitare della frazione Migliuso - Comune di Serrastretta (CZ)



Stralcio catastale del foglio 54_ Comune di Serrastretta (CZ)

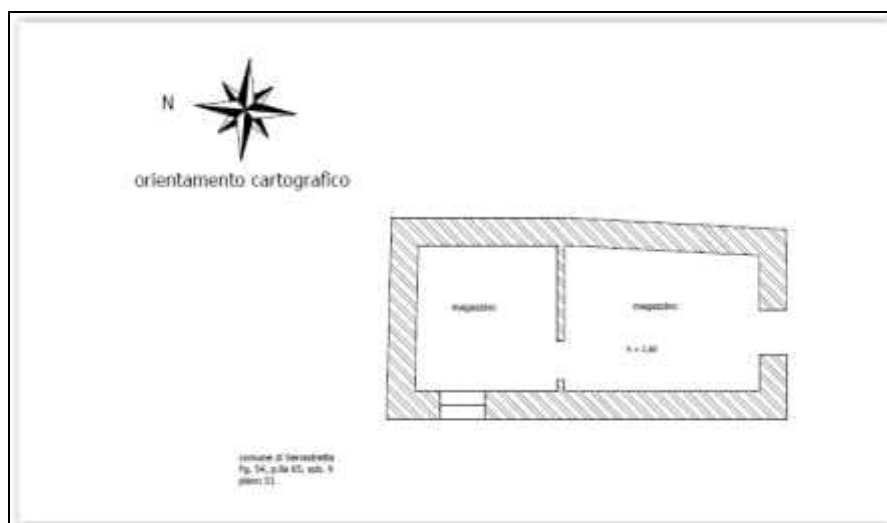
Il lotto 2 è costituito da un'unità immobiliare, censita come unità collabente, posta al piano seminterrato di un fabbricato di maggiore consistenza e di antica fattura, sito in via Umberto I frazione Migliuso di Serrastretta.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio n. 54, particella 65, sub. 9**, categoria F/2 "unità collabente" e per lo stesso non è presente la planimetria catastale.



In effetti, l'individuazione del bene è stata fornita dal debitore esecutato e confrontata con la descrizione presente nella trascrizione dell'atto di divisione del 1983: "il vano assegnato a [REDACTED] è quello posto con l'ingresso a destra per chi guarda le due porte di accesso al fabbricato [...] è escluso il larghetto antistante in quanto esso è stato assegnato a [REDACTED]".

Trattasi di porzione di fabbricato avente struttura portante in muratura con solaio in legno, costituita da due vani adibiti a magazzino e le cui condizioni generali di manutenzione appaiono risalenti all'epoca della costruzione (presumibilmente agli inizi del 1900). L'accesso al cespite avviene attraverso una stradella comune, traversa di via Umberto I, che circonda l'intero edificio.



Pianta lotto 2 – piano seminterrato

LOTTO 3 – piena proprietà di immobile di tipo rurale sito in vicolo I Cavour (già Vicolo 3 Colla) n. 5 - frazione di Angoli del Comune di Serrastretta, censito al N.C.E.U. del predetto comune censorio, al **foglio n. 42, particella 562**.

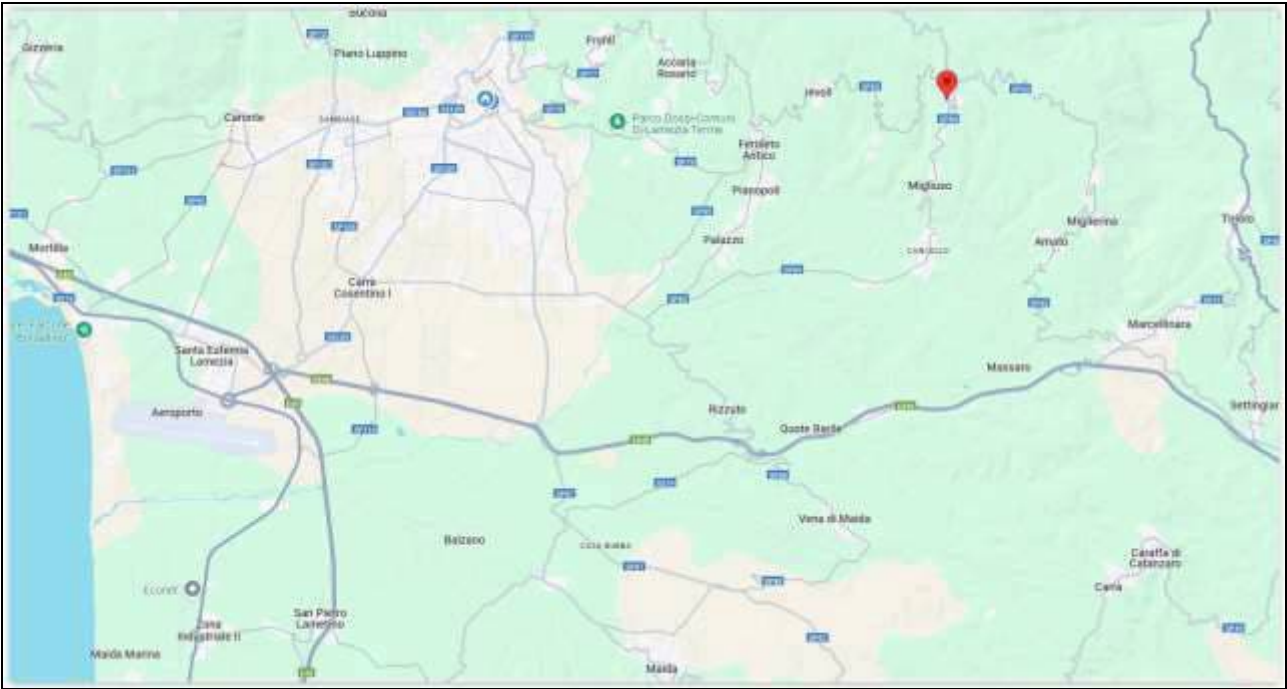
Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona, nonché lo stralcio catastale dalle quali si evince l'esatta ubicazione dell'immobile che compone il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.97075461**, longitudine **16.43576962**.





Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Stralcio stradale zona Lamezia Terme – Serrastretta



Stralcio satellitare della frazione Angoli - Comune di Serrastretta (CZ)





Stralcio satellitare della frazione Angoli - Comune di Serrastretta (CZ)



Stralcio catastale del foglio 42_ Comune di Serrastretta (CZ)

Il lotto 3 è un fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra, oltre seminterrato, ad uso abitativo, realizzato presumibilmente negli anni '50 - '60 ed ubicato in vico I Cavour - frazione di Angoli, del Comune di Serrastretta.

L'edificio ha una struttura in muratura di pietrame; i solai sono in c.a. e laterizi; la copertura è in latero-cemento a falde inclinate.

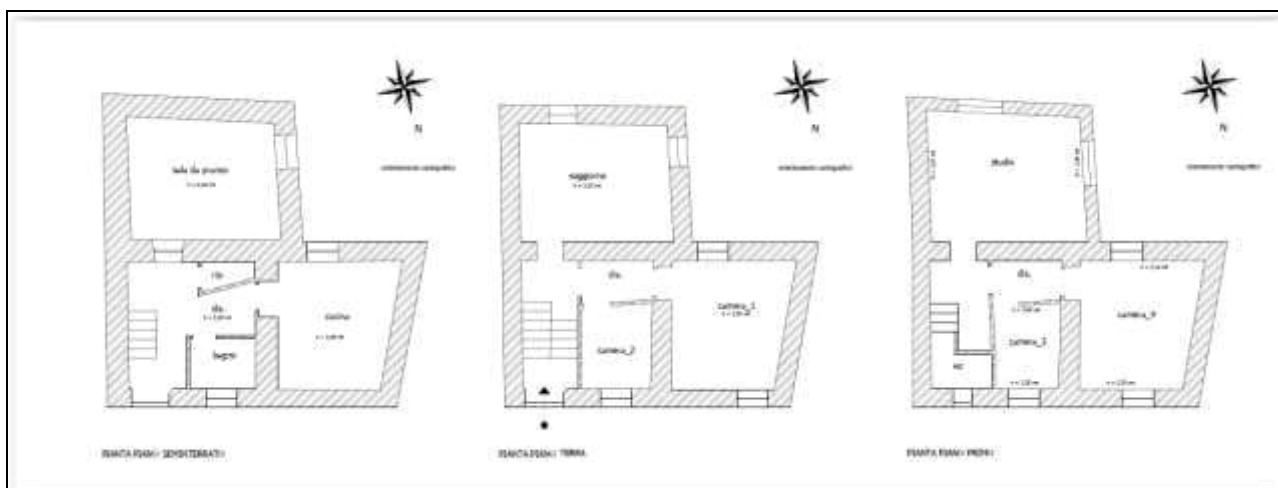


L'unità immobiliare che ci occupa risulta censita al N.C.E.U. di Serrastretta alla **p.lla 562 del foglio 42** ma, nonostante sia regolarmente censita, per la stessa non è presente la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro.

L'intero manufatto confina a Nord con la con la p.lla 559, a Sud con la p.lla 564, ad Est con la via pubblica e ad Ovest con le p.lle 561/563.



L'immobile, accessibile da un portone blindato prospiciente vico I Cavour, è costituito da due camere da letto ed un soggiorno al piano rialzato, da tre camere, un bagno e disimpegno al piano primo e da cucina, sala da pranzo, disimpegno e piccolo bagno al piano seminterrato. I tre livelli sono collegati mediante scala interna.



Pianta lotto 3 – piano seminterrato – terra - primo

Al momento del sopralluogo le condizioni generali di manutenzione sono sufficienti: i pavimenti sono in parte in graniglia di marmo, in parte in ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco; il pavimento ed i rivestimenti della cucina e dei bagni sono costituiti da mattonelle di ceramica; gli infissi sono alcuni in legno ed altri in metallo con persiane in pvc.

Il soffitto dell'ultimo piano presenta vistose macchie di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Gli impianti necessitano di verifica per l'adeguamento alla normativa vigente.

LOTTO 4 – piena proprietà di fabbricato a due elevazioni fuori terra, sito in Via San Giorgio - frazione di Canello del Comune di Serrastretta, costituito da locali accessori a piano terra ed





abitazione a piano primo, censito al N.C.E.U. del predetto comune censorio, al **foglio n. 63, particella 3, subalterni 2 - 3.**

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona, nonché lo stralcio catastale dai quali si evince l'esatta ubicazione degli immobili che compongono il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.93753516**, longitudine **16.42795422**.



Stralcio stradale zona Lamezia Terme – Serrastretta



Stralcio satellitare della frazione Cancellò - Comune di Serrastretta (CZ)





Stralcio satellitare della frazione Canello - Comune di Serrastretta (CZ)



Stralcio catastale del foglio 63 - Comune di Serrastretta (CZ)

Il lotto 4 è un fabbricato indipendente a due elevazioni fuori terra, realizzato presumibilmente verso i primi del 1900 ed ubicato in via San Giorgio - frazione di Canello del Comune di Serrastretta. Si evidenzia che, per giungere a tale fabbricato, occorre percorrere un tratto di strada privata intestata al debitore esecutato.

L'intero manufatto confina a Nord ed Ovest con altra proprietà del debitore esecutato, a Sud con la p.lla 4 identificata come corte comune, ad Est con proprietà [REDACTED]



Il fabbricato ha una struttura in muratura di pietrame; i solai sono in legno; la copertura è anch'essa in legno a falde inclinate. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato risalgono all'epoca di costruzione.

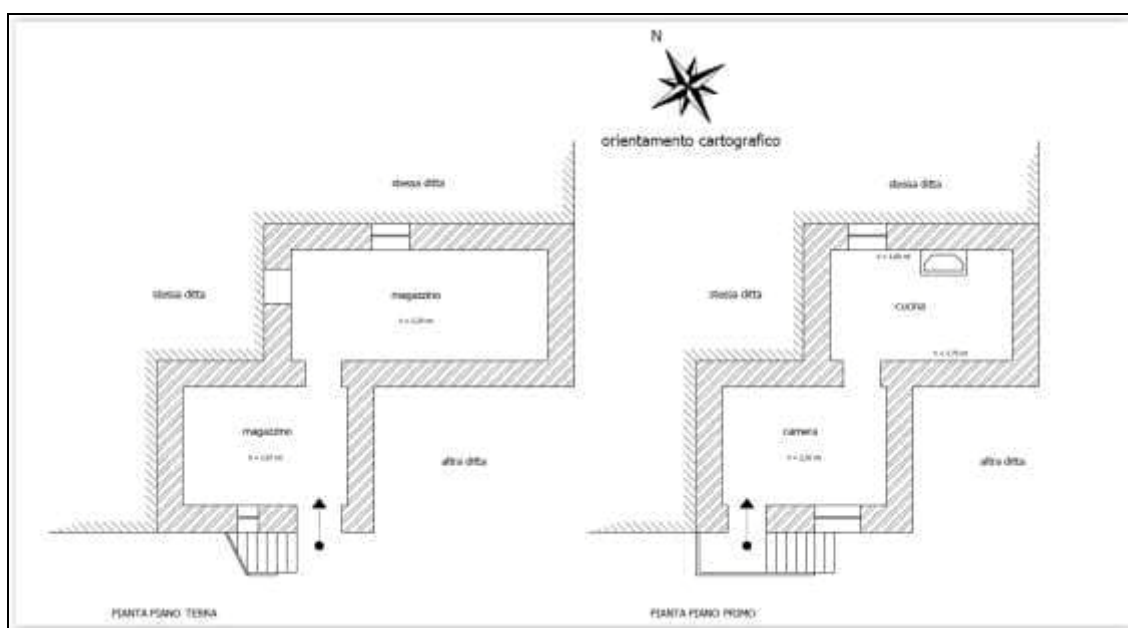
Le unità immobiliari che ci occupano risultano censite al N.C.E.U. di Serrastretta, al **folio 63, p.lla 3, sub. 2 e 3**.

L'immobile censito al subalterno 2 è posto al piano terra ed è accessibile attraverso una porta in legno prospiciente l'area esterna comune censita con la p.lla 4 ed identificata catastalmente come "corte"; è sostanzialmente costituito da due vani adibiti a ripostiglio/cantina, uno avente altezza interpiano di 1,97 metri, l'altro di 2,20 metri.



Dal sopralluogo è stato possibile constatare che l'immobile comunica con il piano terra dello stabile censito con la p.lla 2, in particolare con il subalterno 7 (sempre di proprietà del debitore esecutato) attraverso una porta in legno ed inoltre, la facciata posta sul lato Nord è esposta sulla corte esterna dell'anzidetto edificio identificata con il subalterno 5 della p.lla 2, che però appare chiusa a seguito di un ampliamento del corpo di fabbrica. Sul lato Nord, dunque, l'immobile che ci occupa affaccia all'interno dell'ampliamento di proprietà del medesimo debitore esecutato.

Il subalterno 3 è posto al piano primo ed è accessibile mediante una scaletta esterna in muratura. L'immobile è destinato a civile abitazione (cat. A/4) ed è costituito da due vani aventi altezza interpiano di 2,30 metri uno ed altezza media di 2,25 metri l'altro.



Pianta lotto 4 – piano terra e primo



Anche per il piano primo, la facciata posta sul lato Nord è esposta sull'ampliamento realizzato sul subalterno 5 della p.lla 2 e, quindi, affaccia all'interno della proprietà del medesimo debitore esecutato.

Ad ogni modo, al fine di tutelare un eventuale acquirente sub asta, occorrerà prevedere la servitù di passaggio sulla strada privata di accesso al bene oltre che la separazione dell'unità pignorata dall'immobile cui risulta di fatto collegata (p.lla 2 sub. 7), e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria.

LOTTO 5 – piena proprietà di piccolo immobile a piano terra, sito in Via San Giorgio - frazione di Canello del Comune di Serrastretta, censito al N.C.E.U. del predetto comune censorio, al **foglio n. 63, particella 241**.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste stradali e satellitari della zona, nonché lo stralcio catastale dalle quali si evince l'esatta ubicazione dell'immobile che compone il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.93744218**, longitudine **16.42819467**.



Stralcio stradale zona Lamezia Terme – Serrastretta





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Stralcio satellitare della frazione Canello - Comune di Serrastretta (CZ)



Stralcio satellitare della frazione Canello - Comune di Serrastretta (CZ)





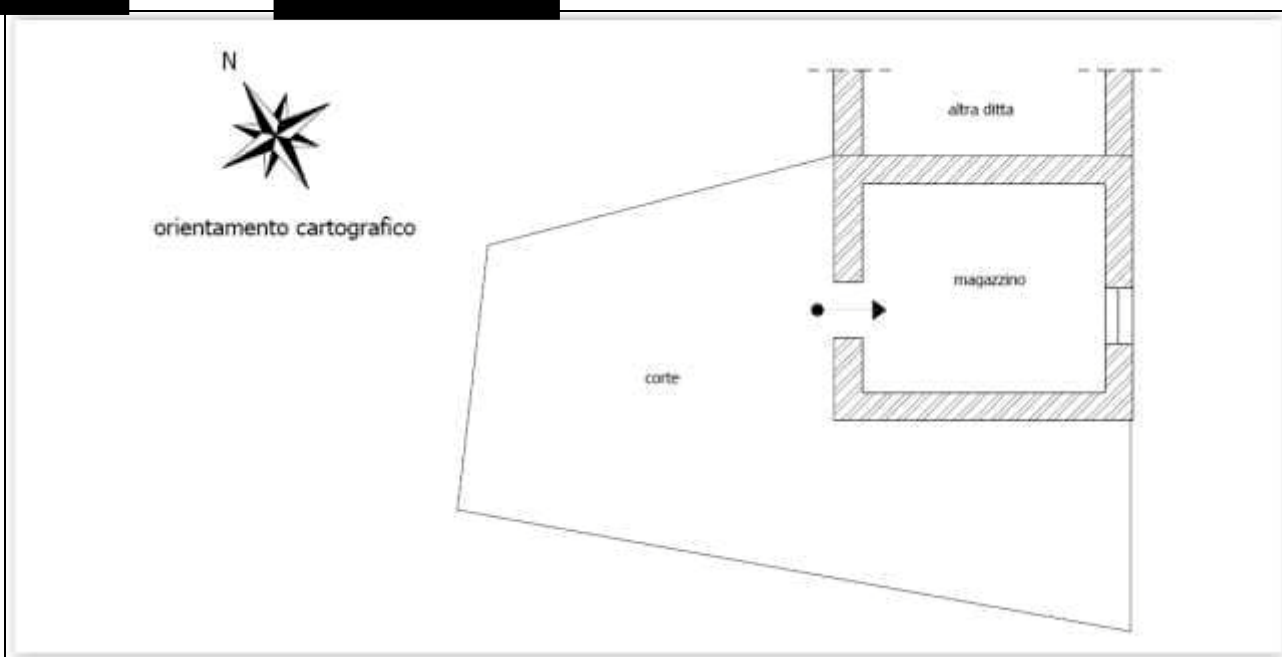
Stralcio catastale del foglio 63_Comune di Serrastretta (CZ)

Il lotto 5, sebbene censito come abitazione di tipo economico, è costituito sostanzialmente da un unico vano a piano terra, adibito a locale di sgombero, e piccola corte esclusiva, sito in via San Giorgio - frazione Canello di Serrastretta.

Si rileva che per giungere al bene occorre percorrere un tratto di strada privata intestata al debitore esecutato.

L'immobile, censito al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **folio n. 63, particella 241**, categoria A/4, confina a Nord con ditta [redacted] (classe '1950), a Sud e Ovest con ditta eredi [redacted]

[redacted] Est con ditta [redacted]



Pianta lotto 5 – piano terra





Trattasi di un manufatto ad una sola elevazione fuori terra avente struttura portante in muratura, con solaio in latero cemento, infissi in legno e le cui condizioni interne di manutenzione appaiono risalenti all'epoca della costruzione.

Si evidenzia che, dalla planimetria catastale, risulta la presenza di un piccolo wc esterno che, in realtà, non si rileva al momento del sopralluogo, in quanto verosimilmente demolito.



CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

- **Categorie del gruppo R**

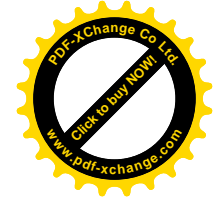
La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);





- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Lotto_1

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al foglio n° 54 p.la n° 982 (ex 378) sub. 1 - 2				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
P1 – camera_1	15,05	19,00	100	19,00
P1 – camera_2	15,50	18,30	100	18,30
P1 – camera_3	15,20	17,90	100	17,90
P1 – camera_2	14,80	18,70	100	18,70
P1 – bagno	3,10	3,60	100	3,60
P1 – wc	1,30	1,65	25	0,41
P1 – ballatoio	15,30	15,30	30	4,59
PT – garage	32,40	44,00	25	11,00
PT - magazzino	20,60	29,80	25	7,45
PT – legnaia	3,10	3,60	25	0,90
Superficie commerciale Totale (mq)				102,00

Lotto_2

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al foglio n° 54 p.la n° 65 sub. 9				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PS1 – magazzino	9,80	15,30	100	15,30





PS1 – magazzino	12,60	19,00	100	19,00
Superficie commerciale Totale (mq)				34,00

Lotto_3

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al foglio n° 42 p.lla n° 562				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PS1 – sala da pranzo	18,30	27,20	100	27,20
PS1 – disimpegno	5,00	6,90	100	6,90
PS1 – bagno	3,40	5,50	100	5,50
PS1 – cucina	14,05	21,40	100	21,40
PT – vano scala	7,40	11,60	100	11,60
PT – soggiorno	18,20	26,50	100	26,50
PT – disimpegno	3,00	4,50	100	4,50
PT – camera_1	14,10	21,70	100	21,70
PT – camera_2	6,00	8,50	100	8,50
P1 – studio	18,60	27,00	100	27,00
P1 – disimpegno	3,00	4,20	100	4,20
P1 – camera_3	5,50	7,80	100	7,80
P1 – camera_4	14,10	21,30	100	21,30
P1 – wc	2,70	5,00	100	5,00
Superficie commerciale Totale (mq)				200,00

Lotto_4

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al foglio n° 63 p.lla n° 3 sub. 2 - 3				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – magazzino	13,70	19,80	25	4,95
PT – ripostiglio	19,90	27,90	25	6,97
P1 – camera_1	13,70	19,80	100	19,80
P1 – camera_2	14,20	20,60	100	20,60
Superficie commerciale Totale (mq)				52,00

Lotto_5

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al foglio n° 63 p.lla n° 241				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)





PT – vano	16,30	25,40	100	25,40
PT – corte	25,00	25,00	10	2,50
PT – corte	32,00	32,00	2	0,64
Superficie commerciale Totale (mq)				28,00

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;)

Lotto 1

Gli immobili siti a Serrastretta, in via Giordano Bruno - fraz. Migliuso, e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune censorio, al **foglio 54, p.lla 982, subalterno 1 – 2** (ex foglio 54, p.lla 378, subalterno 1 – 2), sono di proprietà, piena ed esclusiva, della **sig.ra [REDACTED]** e ciò per averli acquistati dai sig.ri **[REDACTED]** in forza di atto di compravendita del 05.05.2008, rep. n. 93810, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 04.06.2008 al R.P. n. 5632 – R.G. n. 9065.

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che, con atto del 5.05.2008 Rep. 93810/28728 trascritto in data 24.01.2025 R.P. 789 - R.G. 973 e R.P. 790 - R.G. 974, a rogito del notaio Mario Bilangione, **[REDACTED]** ti hanno accettato l'eredità dei signori **[REDACTED]**

In effetti, sia dalla relazione notarile che dal summenzionato atto rep. n° 93810 del 05.05.2008 del notaio Bilangione, emerge che gli immobili in questione appartenevano fino al 2008 ai sig.ri **[REDACTED]**

- [REDACTED]** agli stessi così pervenuti:
- per la quota pari ad **1/3** (un terzo), corrispondente a 1/12 (un dodicesimo) ciascuno dell'intero, in virtù di successione legittima della madre **[REDACTED]** (den. succ. n. 10/461 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 10.07.2000 e trascritta a Catanzaro il 22 novembre 2000 ai nn. 18627/23750);
 - per la quota pari a **2/3** (due terzi), corrispondente a 1/6 (un sesto) ciascuno dell'intero, in





virtù di successione legittima, non trascritta, del padre [REDACTED] nato a Feroletto Antico il 7.01.1911 e deceduto il 31.01.1991.

Invero, a seguito di estrapolazione ed esame delle visure catastali (sia relative al foglio 54, p.lla 982, subalterni 1 – 2, che al foglio 54, p.lla 378, subalterni 1 – 2, in quanto, come evidenziato in risposta al quesito 4, c'è stata, in data 09/04/2025, una modifica di identificativo e precisamente “*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/04/2025 Pratica n. CZ0057608 in atti dal 09/04/2025 (n. 57608.1/2025)*”), è emerso che l'attuale **particella 982** del foglio 54, ha origine dalla **particella 55** del foglio 54, della quale risultava esclusiva proprietaria la sig.ra [REDACTED] in forza di atto di divisione del 07/03/1983 Repertorio n. 33648 a rogito del notaio Gennaro Anania, trascritto in data 21.03.1983 al R.P. n. 4858 e R.G. n. 5470 (cfr. allegato 7).

Appare, dunque, oltremodo dubbia l'individuazione/attribuzione della quota di 1/3 indicata nella summenzionata denuncia di successione della sig.ra [REDACTED] ed ancora più oscura quella della quota di 2/3 derivante dalla denuncia di successione di [REDACTED] l'altro non reperibile presso i pubblici registri. Al riguardo, si precisa che, per avere maggiori ragguagli, lo scrivente ha inutilmente richiesto, e poi sollecitato, copia delle predette denunce di successione, con istanza presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 28.04.2025 prot. 47799, sollecitata in data 10.06.2025 prot. 70460; in effetti, le predette istanze sono rimaste completamente prive di riscontro.

Lotto 2

L'unità immobiliare sita a Serrastretta in via Umberto I di Savoia e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 54, p.lla 65 sub. 9**, è di proprietà, piena ed esclusiva, della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ciò in forza di atto di compravendita del 05.05.2008, Rep. n. 93810, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 04.06.2008 al R.P. 5632 – R.G. 9065.

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che l'immobile in questione apparteneva fino al maggio 2008 ai sig.ri [REDACTED] agli stessi pervenuto, per la quota pari a **1/4** (un quarto) ciascuno dell'intero, in virtù di successione legittima della madre [REDACTED] (den. succ. n. 97/515/8 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 30.04.2008 e trascritta a Catanzaro il 12.05.2008 ai nn. 4611/7366).

Prima del maggio 2008, data di trascrizione dell'anzidetta successione, l'immobile apparteneva alla sig.ra [REDACTED] in forza atto di divisione del 07.03.1983, Rep. n. 33648, a rogito del notaio





Gennaro Anania (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 21.03.1983 al n. 4858 di R.P.

Giova precisare che, relativamente alla denuncia di successione citata, con atto del 5.05.2008 Rep. 93810/28728 trascritto in data 24.01.2025 R.P. n. 790 e R.G. n. 974, a rogito del notaio Mario Bilangione, è stata accettata l'eredità da parte degli eredi della signora [REDACTED]

Lotto 3

L'unità immobiliare sita a Serrastretta in vico I via Cavour (in visura vicolo 3 Colla n.5) e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 42, p.lla 562**, è di proprietà, piena ed esclusiva, del sig. [REDACTED] allo stesso così pervenuta:

- per la quota pari a **1/8** (un ottavo) di piena proprietà e per la quota pari a **7/8** (sette ottavi) dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. n. 12037 – R.G. n. 17893.
- per la quota pari a **7/8** (sette ottavi) di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED] nato a Serrastretta il 28.04.1930 e deceduto il 7.07.1998:
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. n. 18989;
 - den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. n. 10706;
 - den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. n. 12922.

Lotto 4

Le unità immobiliari site a Serrastretta in via San Giorgio n. 29-31 e censite al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 63, p.lla 3, sub. 2 e 3**, sono di proprietà, piena ed esclusiva, del sig. [REDACTED] allo stesso così pervenute:

- per la quota pari a **1/1** dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei





RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. n. 12037 – R.G. n. 17893.

- per la quota pari a **1/1** di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED]
[REDACTED]
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. n. 18989;
 - den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. n. 10706;
 - den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. n. 12922.

Lotto 5

L'unità immobiliare sita a Serrastretta in via San Giorgio e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 63, p.lla 241**, è di proprietà, piena ed esclusiva, del sig. [REDACTED] allo stesso così pervenuta:

- per la quota pari a 1/1 dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. n. 12037 – R.G. n. 17893.
- per la quota pari a 1/1 di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED]
[REDACTED]
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. n. 18989;
 - den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. n. 10706;
 - den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n. 2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. n. 12922.

In riferimento alla suddetta unità immobiliare si precisa che, in sede di sopralluogo, la sig.ra





_____ sorella del debitore esecutato, ha dichiarato di essere nel possesso del bene e di esserne esclusiva proprietaria e ciò in virtù di pubblicazione di testamento olografo del padre _____ del 14.12.1993 rep. n. 188819 a rogito del notaio Iadvida Palange di cui ha fornito copia (cfr. allegato 7).

Nell'evidenziare che trattasi del medesimo testamento richiamato nella summenzionata denuncia di successione di _____ si rileva che, effettivamente, dall'esame dell'atto emerge che tra gli immobili lasciati dal defunto _____ la figlia _____ vi è un "Magazzino e larghetto antistante sito in Via S./Giorgio, frazione Cancellò, composto di una stanzetta/e bagno, confinante con da due lati _____, e corte comune." Per lo stesso non sono presenti identificativi catastali.

La descrizione sembra coincidere con lo stato raffigurato in planimetria catastale e, ad eccezione del bagno esterno che risulta demolito, con lo stato dei luoghi, ma nonostante ciò nella Denuncia di Successione (prima dichiarazione), nella trascrizione della stessa e delle successive integrazioni, nonché nel successivo atto di cessione dell'usufrutto con relativa trascrizione, il bene che ci occupa, identificato catastalmente con il foglio 63, p.lla 241, è sempre stato assegnato al sig. _____ debitore esecutato.

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 di denaro;)*

Lotti 1 - 2 - 3 - 4 - 5

Gli immobili pignorati sono di piena proprietà dei debitori esecutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

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;)

Lotti 1 – 2 – 3 – 4

I beni pignorati, descritti nei lotti nn.1, 2, 3 e 4 sono nella disponibilità dei debitori eseguiti.

Lotti 5

Il lotto 5, identificato con il manufatto censito al N.C.E.U. di Serrastretta al foglio 63, p.lla 241, è nella disponibilità della sig.ra [REDACTED] sorella del debitore eseguito, sig. [REDACTED] la quale, in occasione del sopralluogo del 17.07.2025 (cfr. allegato 1), si è dichiarata esclusiva proprietaria del bene in forza di testamento del sig. [REDACTED] risalente al 1993 (di cui ha consegnato copia) e, pur consentendo l'accesso per il rilievo metrico e fotografico del bene, si è riservata di agire per la tutela dei propri diritti.

Quesito n° 8 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;)*

I debitori eseguiti, sig. [REDACTED] hanno contratto matrimonio a Serrastretta in data 01.04.1984.

Come si evince dall'annotazione all'estratto di matrimonio, con atto del 29.07.1998 a rogito del notaio Mario Bilangione i coniugi [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. allegato 6).

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;)

Lotti 1 – 2

Sui beni che ci occupano non grava alcun onere di tipo condominiale.

I fabbricati costituenti i lotto 1 e 2, ubicati in via Giordano Bruno ed in Corso Umberto I - frazione Migliuso del comune di Serrastretta (CZ), non sono sottoposti alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica, né a vincolo idrogeologico.

I predetti fabbricati sono ubicati in una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva inoltre che il fabbricato non ricade in zona classificata nel PAI (*Piano di assetto idrogeologico*) a rischio idraulico.

Si fa presente, infine, che i beni ricadono in zona "B Parzialmente Edificate" e, pertanto, sono assoggettati alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle N.T.A. allegate al P.R.G. del comune di Serrastretta approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Lotti 3

Sul bene che ci occupa non grava alcun onere di tipo condominiale.

Il fabbricato ubicato in vico I Cavour - frazione Angoli del comune di Serrastretta (CZ), non è sottoposto alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) da parte della Soprintendenza e non ricade in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica, né a vincolo idrogeologico.

Il predetto fabbricato è, poi, ubicato in una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva, inoltre, che il fabbricato ricade per una piccola parte in zona a rischio idraulico classificata nel PAI (*Piano di assetto idrogeologico*) come R3. In queste aree è vietata, dunque, la trasformazione urbanistico-edilizio, ad esclusione dei seguenti interventi: demolizione senza ricostruzione; interventi sul patrimonio esistente di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e





risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a),b),c) della Legge 05/08/78 n. 457; gli interventi di cui alla lettera d) Legge 05/08/78 n. 457 alle prescritte condizioni; interventi di adeguamento del patrimonio esistente per il rispetto delle norme di sicurezza, di abbattimento delle barriere architettoniche, nonché di adeguamento e miglioramento sismico; interventi di ampliamento degli edifici esistenti per necessità di adeguamento igienico-sanitario.

Si fa presente, infine, che il bene di cui trattasi ricade in zona “B Parzialmente Edificate” a prevalente destinazione residenziale e, pertanto, è assoggettato alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle N.T.A. allegate al P.R.G. del comune di Serrastretta, approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).

Lotti 4 – 5

Sui beni che ci occupano non grava alcun onere di tipo condominiale.

I fabbricati costituenti i lotti 4 e 5, ubicati in via San Giorgio - frazione di Canello del comune di Serrastretta (CZ), non sono sottoposti alla verifica d'interesse culturale e storico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) da parte della Soprintendenza ma ricadono in una zona sottoposta a vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 13 Q.T.R.P., del R.D. 11/12/1933 n. 1775 e del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., nonché a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923 e, pertanto, ogni intervento edilizio è soggetto all'ottenimento del parere favorevole degli enti tutori dei predetti vincoli.

I predetti fabbricati sono, poi, ubicati in una zona sismica di I categoria e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato e autorizzato dall'ufficio dell'ex Genio Civile.

Si osserva, inoltre, che i fabbricati non ricadono in zona classificata nel PAI (*Piano di assetto idrogeologico*) a rischio idraulico.

Si fa presente, infine, che i beni ricadono in zona “B Parzialmente Edificate” a prevalente destinazione residenziale e, pertanto, sono assoggettati alle prescrizioni e alle limitazioni contenute nelle N.T.A. allegate al P.R.G. del comune di Serrastretta approvato in data 14/7/1994 con delibera n. 28 del Commissario ad Acta e in data 29/07/1996 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 379 (Pubblicato sul BURC n. 97 del 16/09/1996), nonché alle limitazioni previste dalla legge urbanistica regionale (L. 19/2002 e s.m.i.).





Quesito n° 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;)

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED], relativamente ai beni oggetto della presente relazione, risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 54, p.lla 378 sub. 1 e 2 (ora p.lla 982 sub. 1 - 2) e foglio 54, p.lla 64 sub. 4 (ora p.lla 65 sub. 9).

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014

a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 54, p.lla 378 sub. 1 e 2 e foglio 54, e foglio 54, p.lla 64 sub. 4 (ora p.lla 65 sub. 9).

TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 54, p.lla 378 sub. 1 e 2 e foglio 54, p.lla 65 sub. 9 (già p.lla 64 sub. 4).





A nome dei sig.ri [REDACTED]

12.08.1944, proprietari degli immobili costituenti i **lotti 1 e 2** fino al 2008, non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).

A nome del debitore esecutato sig. [REDACTED], relativamente ai beni oggetto della presente relazione, risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 63, p.lla 241, foglio 63 p.lla 3 sub. 2 e 3 e foglio 42, p.lla 562.

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014

a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 63, p.lla 241, foglio 63 p.lla 3 sub. 2 e 3 e foglio 42, p.lla 562.

ISCRIZIONE – R.P. n° 1492 - R.G. n° 15164 del 29/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 1499 del 10/11/2014

a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO S.C. A R.L.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 42, p.lla 562.

TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

riferita a varie unità immobiliari tra cui quelle censite al NCEU del comune di Serrastretta al foglio 63, p.lla 241, foglio 63 p.lla 3 sub. 2 e 3 e foglio 42, p.lla 562.





A nome dei sig.ri [REDACTED] precedente proprietario degli immobili costituenti i **lotti 3, 4 e 5** fino al 1997 e [REDACTED] precedente proprietaria degli immobili costituenti i **lotti 3, 4 e 5** fino al 2009, non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1990)

LOTTO_1

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 54, p.lla 378, sub. 1 e sub. 2** (ora p.lla 982 subb. 1 – 2) risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

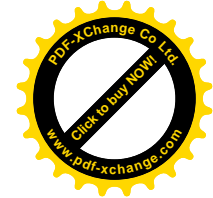
TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]

LOTTO_2

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 54, p.lla 65, sub. 9** (ex p.lla 64 sub. 4) risulta la seguente formalità cancellabile (cfr. allegato 3):

TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**





contro [REDACTED]

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 54, p.lla 64, sub. 4** (ora p.lla 65 sub. 9) risulta la seguente formalità cancellabile (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

LOTTO_3

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 42, p.lla 562** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 1492 - R.G. n° 15164 del 29/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 1499 del 10/11/2014
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO S.C. A R.L.**
contro [REDACTED]





TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

LOTTO_4

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 63, p.lla 3 sub. 2 e sub. 3** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**

contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 645 del 19/06/2014

a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

LOTTO_5

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Serrastretta al **foglio 63, p.lla 241** risultano le seguenti formalità cancellabili (cfr. allegato 3):

ISCRIZIONE – R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE – S.C.P.A.**

contro [REDACTED]

ISCRIZIONE – R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015





IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME** Repertorio 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

|
TRASCRIZIONE – R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Repertorio 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR.II., si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione dell'ipoteca giudiziale sconta un'imposta pari allo 0,50% sull'importo del totale dell'iscrizione ipotecaria, oltre a € 59,00 di tassa di bollo e € 35,00 di tassa ipotecaria, garantendo, comunque, con imposta minima di € 294,00.

La cancellazione delle trascrizioni sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00 (di cui € 200,00 per imposta ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e € 35,00 per tassa ipotecaria) per ciascuna trascrizione.

Nel caso che ci occupa, sui lotti considerati, risultano iscritte n. 3 ipoteche giudiziali e n. 1 pignoramento.

- | | | |
|-----------------------|------------------|--|
| 1. Ipoteca Giudiziale | Tot. € 65.000 € | R.P. n° 393 R.G. n° 4222 del 20/04/2015 |
| 2. Ipoteca Giudiziale | Tot. € 120.000 € | R.P. n° 434 R.G. n° 4748 del 04/05/2015 |
| 3. Ipoteca Giudiziale | Tot. € 180.163 € | R.P. n° 1492 R.G. n° 14164 del 29/12/2015 |
| 4. Atto Esecutivo | | R.P. n° 14030 R.G. n° 16737 del 15.11.2024 |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 59,00 + (0,5% x € 65.000) + € 35,00 + € 59,00 + (0,5% x € 120.000) + € 35,00 + € 59,00 + (0,5% x € 180.163 €) + € 294,00 = € 419,00 + € 694,00 + € 994,82 + € 294,00 = **€ 2401,82** circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

I costi occorrenti per le cancellazioni dipendono dalla quantità di beni per i quali occorrerà eseguire la formalità e trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.





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;)

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati 2 e 3.

Si evidenzia che gli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Serrastretta al foglio 54, p.lla 378, sub. 1 e 2, hanno subito una variazione catastale di identificativo da parte dell’Ufficio del Territorio in data 09.04.2025 “Pratica n. CZ0057608 in atti dal 09/04/2025 (variazione identificativi n. 57608.1/2025)”. Gli stessi sono attualmente censiti con la particella 982.

In riferimento ai medesimi immobili ed alla continuità ventennale, come già evidenziato in risposta al quesito n. 5, si rileva quanto segue.

Gli immobili di cui trattasi (**foglio 54, p.lla 982, subalterno 1 – 2**, ex foglio 54, p.lla 378, subalterno 1 – 2) sono di proprietà, piena ed esclusiva, della [REDACTED] che li ha acquistati dai sig.ri [REDACTED] con atto di compravendita del 05.05.2008, rep. n. 93810, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 04.06.2008 al R.P. n. 5632 – R.G. n. 9065.

Questi ultimi, con atto del 5.05.2008 Rep. 93810/28728 trascritto in data 24.01.2025 R.P. 789 - R.G. 973 e R.P. 790 - R.G. 974, a rogito del notaio Mario Bilangione, hanno accettato l’eredità dei

[REDACTED]

In effetti, sia dalla relazione notarile che dal summenzionato atto rep. n° 93810 del 05.05.2008 del notaio Bilangione, emerge che gli immobili in questione appartenevano fino al 2008 ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

- per la quota pari ad **1/3** (un terzo), corrispondente a 1/12 (un dodicesimo) ciascuno dell’intero, in virtù di successione legittima della madre [REDACTED] nata a Serrastretta il [REDACTED] (den. succ. n. 10/461 registrata presso l’ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 10.07.2000 e trascritta a Catanzaro il 22 novembre 2000 ai nn. 18627/23750);
- per la quota pari a **2/3** (due terzi), corrispondente a 1/6 (un sesto) ciascuno dell’intero, in





virtù di successione legittima, non trascritta, del padre [redacted] nato a Feroletto Antico il 7.01.1911 e deceduto il 31.01.1991.

Invero, a seguito di estrapolazione ed esame delle visure catastali (sia relative al foglio 54, p.lla 982, subalterni 1 – 2, che al foglio 54, p.lla 378, subalterni 1 – 2, in quanto, come evidenziato in risposta al quesito 4, c'è stata, in data 09/04/2025, una modifica di identificativo e precisamente “*VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 09/04/2025 Pratica n. CZ0057608 in atti dal 09/04/2025 (n. 57608.1/2025)*”), è emerso che l'attuale **particella 982** del foglio 54, ha origine dalla **particella 55** del foglio 54, della quale risultava esclusiva proprietaria la sig.ra [redacted] in forza di atto di divisione del 07/03/1983 Repertorio n. 33648 a rogito del notaio Gennaro Anania, trascritto in data 21.03.1983 al R.P. n. 4858 e R.G. n. 5470 (cfr. allegato 7).

Appare, dunque, oltremodo dubbia l'individuazione/attribuzione della quota di 1/3 indicata nella summenzionata denuncia di successione della sig.ra [redacted] e ancora più oscura quella della quota di 2/3 derivante dalla denuncia di successione di [redacted] tra l'altro non reperibile presso i pubblici registri. Al riguardo, si precisa che, per avere maggiori ragguagli, lo scrivente ha inutilmente richiesto, e poi sollecitato, copia delle predette denunce di successione, con istanza presentata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate in data 28.04.2025 prot. 47799, sollecitata in data 10.06.2025 prot. 70460; in effetti, le predette istanze sono rimaste completamente prive di riscontro.

Si evidenzia, altresì, che, relativamente all'unità immobiliare sita a Serrastretta in via San Giorgio e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio, al **foglio 63, p.lla 241**, sebbene la stessa risulti di proprietà, piena ed esclusiva, del sig. [redacted] allo stesso pervenuta, per la quota pari a 1/1 dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. 12037 – R.G. 17893 e, per la quota pari a 1/1 di nuda proprietà, in virtù di denuncia di successione del padre [redacted] [redacted] a [redacted] dichiarato di essere nel possesso del bene e di esserne esclusiva proprietaria e ciò in virtù di pubblicazione di testamento olografo del padre [redacted], del 14.12.1993 rep. 188819 a rogito del notaio Iadvida Palange di cui ha fornito copia.

Nell'evidenziare che trattasi del medesimo testamento richiamato nella summenzionata denuncia di successione di [redacted] si rileva che, effettivamente, dall'esame dell'atto emerge che tra gli immobili lasciati dal defunto [redacted] vi è un “*Magazzino e larghetto*”





antistante sito in Via S./Giorgio, frazione Canello, composto di una stanzetta/e bagno, confinante con da due lati [REDACTED] e corte comune.” Per lo stesso non sono presenti identificativi catastali.

La descrizione sembra coincidere con lo stato raffigurato in planimetria catastale e, ad eccezione del bagno esterno che risulta demolito, con lo stato dei luoghi, ma nonostante ciò nella Denuncia di Successione (prima dichiarazione), nella trascrizione della stessa e delle successive integrazioni, nonché nel successivo atto di cessione dell’usufrutto con relativa trascrizione, il bene che ci occupa, identificato catastalmente con il foglio 63, p.lla 241, è sempre stato assegnato al sig. [REDACTED] debitore esecutato.

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;)*

Per rispondere al presente quesito sono state effettuate apposite indagini presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Serrastretta al fine di accertare l’agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

Al riguardo, si evidenzia che l’Ufficio Tecnico del comune di Serrastretta non ha saputo fornire alcuna informazione in merito a tutti beni che ci occupano, comunicando, solo verbalmente, che non è presente alcuna pratica e che il loro archivio parte dall’anno 1967.

Alla luce di siffatta premessa, si aggiunge quanto segue.

Lotto 1

Dalla planimetria catastale si evince che gli immobili sono stati accatastati il 7.03.1964 per cui è presumibile che il fabbricato che ci occupa sia stato edificato tra gli anni '50 e '60.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce leggermente rispetto alle planimetrie catastali. Si annotano infatti la realizzazione di una saracinesca di accesso a piano terra





sul lato Ovest dell'edificio, la realizzazione di una porta di comunicazione tra la cucina ed il wc (in planimetria indicato come dispensa) a piano primo, altezze di interpiano differenti in particolare circa 15 cm in meno al piano terra e circa 8 cm in più a piano primo.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lotto 2

Il fabbricato che ci occupa è stato edificato intorno ai primi del 1900 e, da allora, non ha subito alcun intervento manutentivo essendo le condizioni generali risalenti all'epoca della costruzione. Per lo stesso non è presente neanche la planimetria catastale.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lotto 3

Il fabbricato che ci occupa è risalente ad epoca incerta, ma con ogni probabilità anteriore al 1967. Per lo stesso non sono presenti neanche le planimetrie catastali.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lotto 4

Il deposito della planimetria catastale del bene che ci occupa è avvenuto nel 1989; tuttavia, dalle caratteristiche costruttive è possibile ipotizzare che lo stesso sia stato edificato nei primi del 1900.

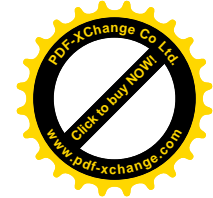
Si ribadisce, però, che il piano terra è in collegamento con lo stabile adiacente censito con la p.lla 2, in particolare con il subalterno 7 (sempre di proprietà del debitore esecutato) attraverso una porta in legno e, inoltre, la facciata posta sul lato Nord sia del piano terra che del piano primo è esposta sulla corte esterna, identificata con il subalterno 5 della p.lla 2 dell'anzidetto edificio che però appare chiusa a seguito di un ampliamento del corpo di fabbrica. Sul lato Nord, dunque, l'immobile che ci occupa affaccia all'interno dell'ampliamento di proprietà del medesimo debitore esecutato.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lotto 5

Il deposito della planimetria catastale dell'immobile costituente il lotto 5 è avvenuto nel 1989. Tuttavia dalla lettura dell'atto di divisione del 21.12.1988 rep. 134987, a rogito di notaio Iadviada Palange, (cfr. allegato 3) con cui i sig.ri [REDACTED] padre del debitore esecutato) e [REDACTED] sono proceduto alla divisione di alcuni beni, emerge che la **p.lla 241 del foglio 63**, assegnata al sig. [REDACTED] è descritta come terreno (ex p.lla 10/c) seminativo irriguo arborato





di 100 mq. Ciò fa presupporre che il fabbricato non fosse ancora stato edificato e sia stato, dunque, edificato in epoca successiva (anno 1989 a cui fa riferimento la planimetria catastale). Non essendo presenti pratiche edilizie di alcun tipo presso il comune di Serrastretta, è verosimile ipotizzare che l'immobile sia abusivo.

Giusto per completezza, si evidenzia, inoltre, che, dal sopralluogo effettuato, è emerso che il fabbricato ha subito una piccola trasformazione rispetto alla planimetria catastale risalente come detto al 1989: non è presente (perché, verosimilmente, demolito) il wc esterno posto in adiacenza al manufatto principale.

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;)*

Ribadito quanto già evidenziato in risposta al quesito precedente e cioè che l'Ufficio Tecnico del comune di Serrastretta non ha saputo fornire alcuna informazione in merito a tutti beni che ci occupano, comunicando, solo verbalmente, che non è presente alcuna pratica e che il loro archivio parte dall'anno 1967, si rileva quanto segue.

Lotto 1

Come descritto in risposta al quesito n. 12 il fabbricato ha subito piccole trasformazioni riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria che non hanno comportato aumenti di superficie e/o volume.

Le difformità riscontrate possono essere considerate “*interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*” previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Le stesse sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 1.032,00 euro, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale, con spese tecniche ammontanti a circa 2.000,00 €.





Si precisa che tali importi non sono comprensivi degli eventuali costi per l'adeguamento sismico delle strutture, nè per la redazione della relazione a struttura ultimata, né per le eventuali prove sui materiali.

Lotto 2

Non sono presenti opere abusive.

Lotto 3

Non essendo stati reperiti titoli abilitativi e presupponendo che l'immobile non sia abusivo, vanno considerate le spese tecniche, ammontanti a circa 2.000,00 €, per l'elaborazione ed il deposito delle planimetrie catastali allo stato non presenti.

Lotto 4

Il fabbricato che ci occupa è stato edificato nei primi del 1900 e dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta non è stato possibile trovare alcuna documentazione inerente eventuali titoli abilitativi.

Si ribadisce, però, che il piano terra è in collegamento con lo stabile adiacente censito con la p.lla 2, in particolare con il subalterno 7 (sempre di proprietà del debitore esecutato) attraverso una porta in legno ed inoltre, la facciata posta sul lato Nord sia del piano terra che primo, è esposta sulla corte esterna, identificata con il subalterno 5 della p.lla 2, dell'anzidetto edificio che però appare chiusa a seguito di un ampliamento del corpo di fabbrica. Sul lato Nord dunque, l'immobile che ci occupa affaccia all'interno dell'ampliamento di proprietà del medesimo debitore esecutato.

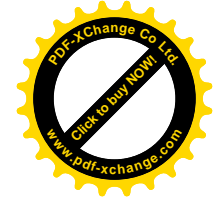
Ad ogni modo, al fine di tutelare un eventuale acquirente sub asta, occorrerà prevedere la separazione dell'unità pignorata dall'immobile cui risulta di fatto collegata (p.lla 2 sub. 7), e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria.

Lotto 5

Il deposito della planimetria catastale dell'immobile è avvenuto nel 1989.

Tuttavia, dalla lettura dell'atto di divisione del 21.12.1988 rep. 134987, a rogito di notaio Iadviada Palange, (cfr. allegato 3) con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] proceduto alla divisione di alcuni beni, emerge che la **p.lla 241 del foglio 63**, assegnata al sig. [REDACTED] è descritta come terreno (ex p.lla 10/c) seminativo irriguo arborato





di 100 mq. Ciò fa presupporre che il fabbricato non fosse ancora stato edificato e sia stato, dunque, edificato in epoca successiva (anno 1989 a cui fa riferimento la planimetria catastale).

Non essendo presenti pratiche edilizie di alcun tipo presso il comune di Serrastretta, è verosimile ipotizzare che l'immobile sia abusivo e ricadente tra gli "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali" previsti dall'**art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia** che dispone testualmente quanto segue:

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, plano-volumetriche 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.*
3. *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.*
4. *L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.*
- 4-bis. *L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.*
- 4-ter. *I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.*





- 4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.
5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.
6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.
- 9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Trattandosi di immobile (presumibilmente) non sanabile, lo stesso potrà, dunque, essere oggetto di ordinanza di demolizione o acquisizione al patrimonio comunale.





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;)*

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto è emerso che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello e uso civico.

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.)*

Premessa

Da quanto finora esposto, gli immobili da valutare consistono in:

- Lotto 1 - piena proprietà di un vetusto fabbricato a due livelli fuori terra ubicato a Serrastretta in via Giordano Bruno - frazione Migliuso, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n. 54, particella 982 (ex 378), subalterni 1 – 2;
- Lotto 2 - piena proprietà di un piccolo magazzino, censito come collabente, appartenente ad un corpo di fabbrica di antica fattura ubicato a Serrastretta in via Umberto I - frazione Migliuso, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n. 54, particella 65, subalterno 9;





- Lotto 3 - piena proprietà di un vetusto fabbricato a due livelli fuori terra, oltre seminterrato, ubicato a Serrastretta in vicolo I Cavour - frazione Angoli, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n. 42, particella 562;
- Lotto 4 - piena proprietà di un piccolo e vetusto fabbricato a due livelli fuori terra ubicato a Serrastretta in via San Giorgio - frazione Canello, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n. 63, particella 3, subalterni 2 – 3;
- Lotto 5 - piena proprietà di un piccolo manufatto a piano terra ubicato a Serrastretta in via San Giorgio - frazione Canello, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio n. 63, particella 241.

Già in risposta al quesito n. 4 si è provveduto ad effettuare la suddivisione dei beni da stimare in lotti, descrivendoli in modo generale.

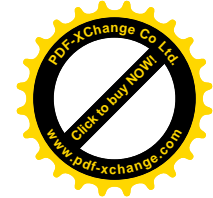
Allo scopo di eseguirne una stima, occorre, adesso, caratterizzarli, caso per caso, con gli elementi soggettivi e discriminanti di ognuno e confrontarli con altri simili, compravenduti nella zona dove essi ricadono. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

I procedimenti utilizzati nella valutazione dei lotti sono:

- Il **Market Comparison Approach (MCA)** che è, a livello internazionale, forse tra i più importanti procedimenti di stima diretta pluriparametrica.
Esso è basato sulla rilevazione di dati reali di mercato, sull'individuazione delle caratteristiche degli immobili più rilevanti (ai fini della formazione del prezzo), e sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto con caratteristiche simili, scambiati di recente e di prezzi noti.
- Il **Metodo del Valore d'uso** che esprime il valore di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale.
Per calcolare il valore d'uso si utilizza una stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI





LOTTI 1 – 3 – 4

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili costituenti i lotti 1, 3 e 4 è il Market Comparison Approach (M.C.A.).

Per ottenere il valore del bene si è dovuto indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni.

Il M.C.A. si può applicare a tutti gli immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni recenti e di prezzi attendibili rilevati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare.

Naturalmente, quanto maggiore è il numero delle transazioni rilevate, con dati affidabili e prezzi attendibili, tanto migliori saranno, sia le condizioni di svolgimento della stima, sia la verosimiglianza del risultato ottenuto.

Il principio su cui si fonda il procedimento M.C.A. poggia sulla considerazione per la quale: *“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili”* (Simonotti). Infatti, un compratore dal comportamento razionale e che ha un'adeguata conoscenza del mercato, non pagherà, per un immobile sostituibile con altri simili, un prezzo maggiore di quello che è stato pagato per un altro immobile con le stesse caratteristiche nello stesso mercato (Simonotti).

Il M.C.A. è fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi che compongono il prezzo complessivo del bene, ciascuno collegato a una specifica caratteristica che deve essere apprezzata dal mercato.

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità della corrispondente componente di prezzo, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto “prezzo marginale”. Tale prezzo esprime, per definizione, la variazione del prezzo totale al variare di un'unità della caratteristica stessa; si può, quindi, procedere alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio ai suddetti apprezzamenti, ed è attraverso tali punteggi che si effettua il confronto tra l'immobile in stima, il **Subject**, e gli immobili di confronto, i **Comparables**.

La stima mediante il M.C.A. prevede l'effettuazione di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di





trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del M.C.A., le cui fasi principali sono le seguenti:

1. analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
2. rilevazione dei dati immobiliari completi;
3. scelta delle caratteristiche immobiliari;
4. compilazione della tabella dei dati;
5. stima dei prezzi marginali;
6. redazione della tabella di valutazione;
7. sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Le fasi, dall'1 alla 3, riguardano la rilevazione dei dati e la scelta delle caratteristiche; le fasi da 4 a 7 riguardano la redazione del rapporto di valutazione che riporta il valore di stima.

Dopo aver analizzato la metodologia di stima si passa, ora, alla valutazione dei cespiti pignorati.

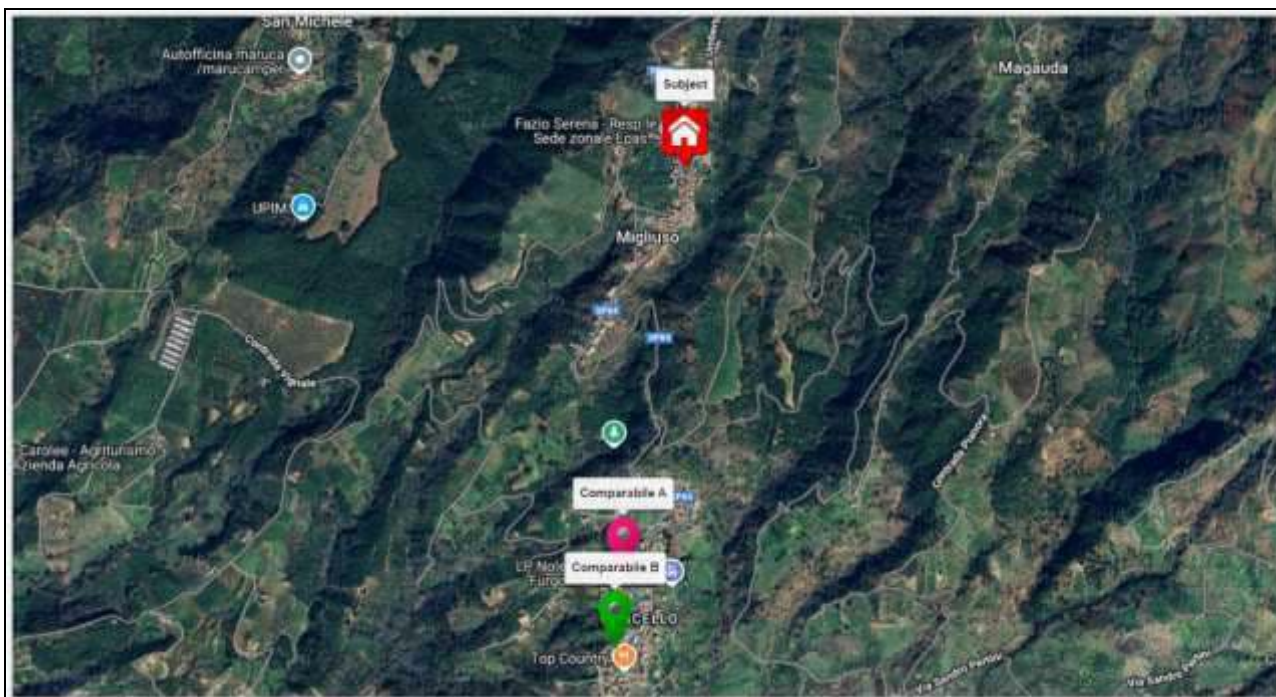
Lotto1

Si premette che la ricerca dei comparabili, nel mercato immobiliare in cui sono inseriti gli immobili da stimare, è stata eseguita avvalendosi della piattaforma SISTER ed ha riguardato uno spazio temporale di circa 36-40 mesi. Purtroppo non sono stati reperiti atti di compravendita relativi ad immobili, simili a quello in oggetto, ricadenti nella frazione di Migliuso di Serrastretta, per cui verranno adoperati gli atti reperiti per gli immobili ricadenti nella limitrofa frazione di Canello di Serrastretta.

Sono state individuate 2 compravendite (cfr. allegato 8) aventi ad oggetto beni immobili poco distanti da quelli oggetto di valutazione:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Prezzo (€)
A	notaio B. Fabiano Rep. 11561 del 30/10/2023	Via Mazzini, Serrastretta (CZ)	148,00	Unità abitativa - cat. A/3	77.000,00
B	notaio B. Fabiano Rep. 12457 del 26/09/2024	Vico I Viale Kennedy, Serrastretta (CZ)	90,00	Unità abitativa - cat. A/3	82.000,00





DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

- **Data (DAT):** la data della compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.
- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Unità di misura: metri quadrati.
- **Livello (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.
- **Presenza di ascensore (ASC):** è una caratteristica posizionale che tiene conto della presenza o meno dell'ascensore e del costo per la realizzazione dello stesso. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore.





- **Servizi (SER):** i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= trascurato; 3=sufficiente; 4=buono; 5=ottimo.
- **ZONA:** caratteristica qualitativa che tiene conto della diversità della zona di ubicazione del fabbricato rispetto ai comparabili.

TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	77.000,00	82.000,00	-
Data (DAT) mese	20	9	0
Superficie (SUP) mq	148	90	102
LIV	1	1	1
SER	1	2	2
STM	2	4	1
ASC	0	0	0
ZONA	1	1	0

Come già spiegato, la stima mediante il Market Comparison Approach consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.





La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] \times (-[i(\text{DAT})]/12)$$

Con $[i(\text{DAT})] = 0,02$ indice mercantile che indica una leggera ripresa dei prezzi di mercato.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale (€/mq)
A	77.000,00	2%	-128,33
B	82.000,00	2%	-136,66

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Prezzo marginale della Superficie (SUP)

Il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a:

$$P_{\text{SUP}} = \text{PRZ} / \text{SUP}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate.

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	77.000,00	148,00	520,27
B	82.000,00	90,00	911,11
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 520,27			

Prezzo marginale del livello (LIV)

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_i del piano considerato e il prezzo $P_{(i+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{i+1} - P_i}{P_i}$$





Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{1+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{1+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{1-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{1-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = 0,01$.

Prezzo marginale servizi (SER)

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times (1 - t/n)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 8.000;

t = vetustà media (anni) 35;

n = vita media (anni) 50.

Prezzo marginale stato di manutenzione (STM)

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5; il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo e si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 15.000,00 €.

Prezzo marginale ZONA

Caratteristica qualitativa che tiene conto del maggiore o minore pregio della zona di ubicazione del fabbricato. Nella valutazione in questione si considererà una decurtazione del 10%.

Tabella di valutazione





Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

TABELLA VALUTAZIONE FG. 54, P.LLA 982 sub. 1-2					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	unità di misura
Ubicazione	via Mazzini	vico I viale Kennedy		via G. Bruno	via
destinazione immobile	appartamento	appartamento		---	-
prezzo rilevato	77 000,00 €	82 000,00 €		---	Euro
data	20	9		0	mesi

Superficie principale	148	90		102	mq
Superficie balconi	0	0		0	
Superficie terrazze	0	0		0	
Superficie soffitte	0	0		0	
Superficie garage	0	0		0	mq

Livello di piano (LIV)	1	1		1	n.
Servizi igienici (SER)	1	2		2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (STM)	2	4		1	n.
Zona	1	1		0	n.
Qualità	0	0		0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	2,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,3
terrazze	0,3
cantine	0,25
soffitte	0,25
loc.accessori	0,5
giardino	0,1
garage	0,5





Livello di piano - saggio di incremento	1,00%
---	-------

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	8000
	vetustà dei servizi igienici (anni)	35
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50

Ascensore	costo a nuovo ascensore (€)	50000
	quota millesimale (%)	50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	30
	vita utile impianto ascensore	40

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15 000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Qualità - incremento	0%
Zona - incremento	10%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	148	Prezzo marginale	520,27 €
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	90	Prezzo marginale	911,11 €
Comparabile 3 :	Sup. comm.le		Prezzo marginale	- €
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	102	Prezzo marginale assunto	
				520,27 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	- 128,33	- 136,67	
Superficie principale	520,27	520,27	
Superficie balconi	156,08	156,08	
Superficie terrazzo	156,08	156,08	
Superficie soffitte	130,07	130,07	
Superficie garage	260,14	260,14	
Livello di piano (LIV)	770,00	820,00	
Servizi igienici (SER)	2 400,00	2 400,00	
Ascensore (no=0 / si=1)	625,00	625,00	
Manutenzione (STM)	15 000,00	15 000,00	
Qualità	-	-	
Zona	7 700,00	8 200,00	





Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzi	77 000,00 €	82 000,00 €	- €
Data	2 566,67	1 230,00	-
Superficie principale	- 23 932,43	6 243,24	-
Superficie balconi	-	-	-
Superficie terrazzo	-	-	-
Superficie soffitte	-	-	-
Superficie garage	-	-	-
Livello di piano (LIV)	-	-	-
Servizi igienici (SER)	2 400,00	-	-
Ascensore (no=0 / si=1)	-	-	-
Manutenzione (STM)	- 15 000,00	- 45 000,00	-
Qualità	-	-	-
Zona	- 7 700,00	- 8 200,00	-
Prezzo corretto (€)	35 334,23	36 273,24	-

Prezzo corretto medio (€)	€ 35 803,74
----------------------------------	--------------------

Errore medio % su prezzi corretti	2,66%	< 5%
--	--------------	------

In linea teorica, i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$, che si calcola tra un prezzo massimo (P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}), è inferiore o uguale al 5%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) \times 100] / P_{min} = [(36.273,24 - 35.334,23) \times 100] / 35.334,23 = 2,66\% < 5\%$$

Il valore dell'immobile è dunque pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V = (36.273,24 + 35.334,23) / 2 = 35.803,74 \text{ €}$$

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 10% dovuto ad eventuali vizi occulti, vanno poi decurtate le spese tecniche e gli oneri di sanatoria relativi alle difformità riscontrate, per un ammontare complessivo di circa € 3.000,00.



Il valore finale dell'immobile costituente il lotto 1 è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_1} = (35.803,74 \text{ €} \times 0,90) - 3.000,00 \text{ €} = 29.223,36 \text{ €} \approx 29.000,00 \text{ €}$$

Lotto 3

Per quanto riguarda il fabbricato costituente il lotto 3, ai fini della stima, sono state individuate 2 compravendite (cfr. allegato 8) aventi ad oggetto beni immobili siti nella frazione Angoli di Serrastretta e poco distanti da quello oggetto di valutazione:

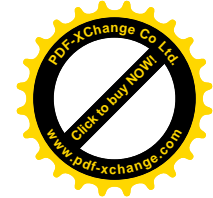
Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Prezzo (€)
A	notaio A. Areniello Rep. 9172 del 15/01/2024	Via Cavour n° 32, Serrastretta (CZ)	113,00 + 17,00	Unità abitativa - cat. A/4 + C/2	20.000,00
B	notaio F. Sapone Rep. 4589 del 4/11/2024	Vico V Manzoni, Serrastretta (CZ)	97,00	Unità abitativa - cat. A/4	7.000,00



DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

- **Data (DAT):** la data della compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.





- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Unità di misura: metri quadrati.
- **Livello (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.
- **Presenza di ascensore (ASC):** è una caratteristica posizionale che tiene conto della presenza o meno dell'ascensore e del costo per la realizzazione dello stesso. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore.
- **Servizi (SER):** i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.
- **Stato di manutenzione (STM):** la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= trascurato; 3=sufficiente; 4=buono; 5=ottimo.

TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	20.000,00	7.000,00	-
Data (DAT) mese	17	7	-
Superficie (SUP) mq	113	97	160
Superficie_acces(SUP) mq	17	-	-
LIV	0	0	0
SER	1	1	2
STM	2	1	2
ASC	0	0	0





Come già spiegato, la stima mediante il Market Comparison Approach consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(DAT) = [PRZ] \times (-[i(DAT)]/12)$$

Con $[i(DAT)] = 0,02$ indice mercantile che indica una leggera ripresa dei prezzi di mercato.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale (€/mq)
A	20.000,00	2%	-33,33
B	7.000,00	2%	-11,66

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Prezzo marginale della Superficie (SUP)

Il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a:

$$P_{SUP} = PRZ / SUP$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate.

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.





Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	20.000,00	113,00 + (17x0.5%)	164,60
B	7.000,00	97,00	72,16
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 72,16			

Prezzo marginale del livello (LIV)

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_1 del piano considerato e il prezzo $P_{(l+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{l+1} - P_1}{P_1}$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{l+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{l-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = 0,01$.

Prezzo marginale servizi (SER)

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times (1 - t/n)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 8.000;

t = vetustà media (anni) 35;





n = vita media (anni) 50.

Prezzo marginale stato di manutenzione (STM)

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5; il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo e si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 12.000,00 €.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.

Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

TABELLA VALUTAZIONE FG. 42, P.LLA 562					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	unità di misura
Ubicazione	vico Manzoni	via Cavour		vico I Cavour	via
destinazione immobile	appartamento	appartamento		---	-
prezzo rilevato	20 000,00 €	7 000,00 €		---	Euro
data	17	7		0	mesi

Superficie principale	113	97		200	mq
Superficie balconi	0	0		0	
Superficie terrazzo	0	0		0	
Superficie soffitte	0	0		0	
Superficie cantina	17	0		0	mq

Livello di piano (LIV)	0	0		0	n.
Servizi igienici (SER)	1	1		2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (STM)	2	1		3	n.





Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	2,00%
--	-------

Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,3
terrazze	0,3
cantine	0,25
soffitte	0,25
loc.accessori	0,5
giardino	0,1
garage	0,5

Livello di piano - saggio di incremento	1,00%
---	-------

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	8000
	vetustà dei servizi igienici (anni)	35
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40

Ascensore	costo a nuovo ascensore (€)	50000
	quota millesimale (%)	50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	30
	vita utile impianto ascensore	40

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	15 000,00
-----------------------	----------------------------------	-----------

Qualità - incremento	0%
Zona - incremento	0%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	121,5	Prezzo marginale	164,61 €
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	97	Prezzo marginale	72,16 €
Comparabile 3 :	Sup. comm.le	0	Prezzo marginale	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	160	Prezzo marginale assunto	





Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	- 33,33	- 11,67	
Superficie principale	72,16	72,16	
Superficie balconi	21,65	21,65	
Superficie terrazzo	21,65	21,65	
Superficie soffitte	18,04	18,04	
Superficie garage	36,08	36,08	
Livello di piano (LIV)	200,00	70,00	
Servizi igienici (SER)	2 400,00	2 400,00	
Ascensore (no=0 / si=1)	625,00	625,00	
Manutenzione (STM)	12 000,00	12 000,00	
Qualità	-	-	
Zona	-	-	

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzi	20 000,00 €	7 000,00 €	
Data	566,67	81,67	-
Superficie principale	6 278,35	7 432,99	-
Superficie balconi	-	-	-
Superficie terrazzo	-	-	-
Superficie soffitte	-	-	-
Superficie garage	- 613,40	-	-
Livello di piano (LIV)	-	-	-
Servizi igienici (SER)	2 400,00	2 400,00	-
Ascensore (no=0 / si=1)	-	-	-
Manutenzione (STM)	12 000,00	24 000,00	-
Prezzo corretto (€)	40 631,62	40 914,66	-

Prezzo corretto medio (€)	€ 40 773,14
----------------------------------	--------------------

Errore medio % su prezzi corretti	0,70%
--	--------------

< 5%





In linea teorica, i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$, che si calcola tra un prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin), è inferiore o uguale al 5%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) \times 100] / P_{\min} = [(40.914,66 - 40.631,62) \times 100] / 40.631,62 = 0,70\% < 5\%$$

Il valore dell'immobile è dunque pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V = (40.914,66 + 40.631,62) / 2 = 40.773,14 \text{ €}$$

Da tale importo va considerato un abbattimento forfettario pari al 10% dovuto ad eventuali vizi occulti oltre a circa 2.000 € per il deposito della planimetria catastale.

Il valore finale dell'immobile costituente il lotto 3 è, dunque, pari a:

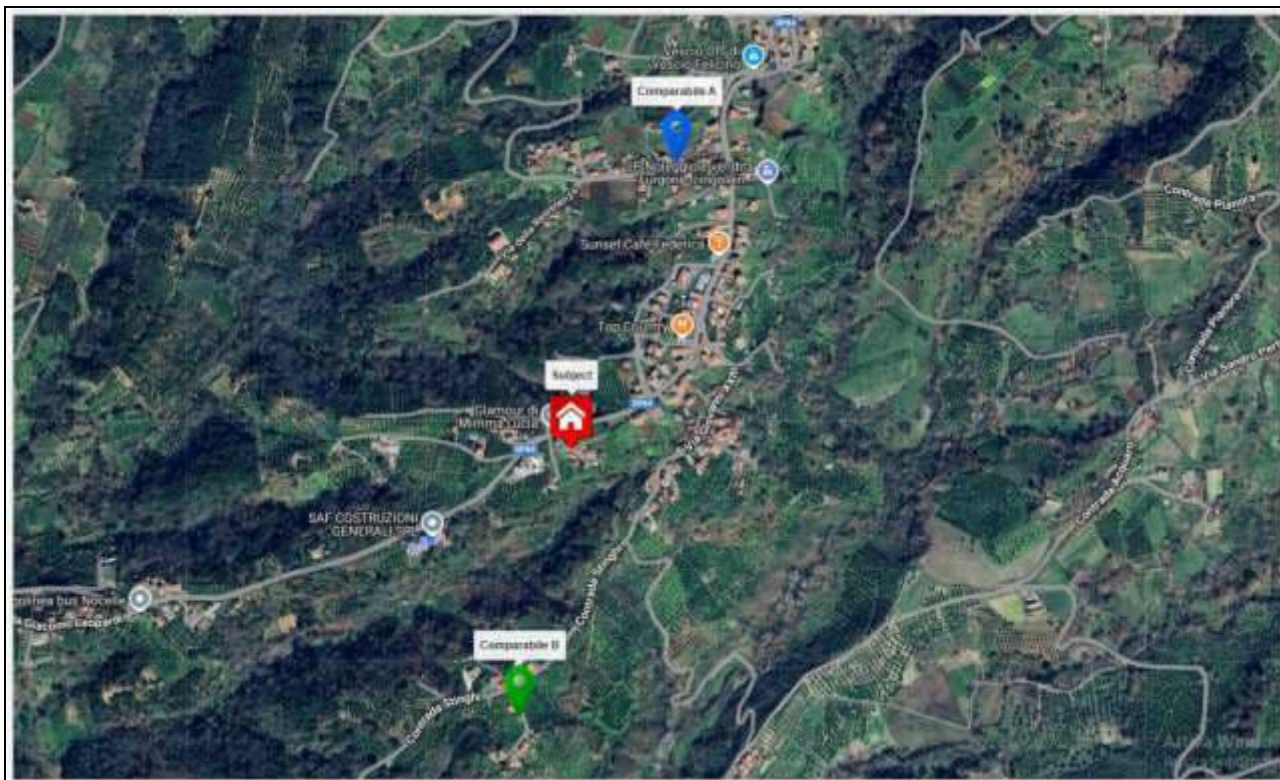
$$V_{\text{lotto}_3} = (40.773,14 \text{ €} \times 0,90) - 2.000,00 \text{ €} = 34.695,82 \text{ €} \approx 34.500,00 \text{ €}$$

Lotto 4

Per il lotto 4 sono state individuate 2 compravendite (cfr. allegato 11) aventi ad oggetto beni immobili poco distanti da quelli oggetto di valutazione:

Comparabile	Estremi atto di compravendita	Ubicazione	Superficie commerciale (mq)	Destinazione	Prezzo (€)
A	notaio B. Fabiano Rep. 11561 del 30/10/2023	Via Mazzini, Serrastretta (CZ)	148,00	Unità abitativa - cat. A/3	77.000,00
B	notaio P.S. Placida Rep. 12447 del 28/06/2022	Via G. Garibaldi, Serrastretta (CZ)	57,00	Unità abitativa - cat. A/3	27.000,00





DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE

- **Data (DAT):** la data della compravendita è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: mesi.
- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate in base all'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Unità di misura: metri quadrati.
- **Livello (LIV):** il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. Il piano terra è pari a 0, il primo a 1, ecc... Unità di misura: numero.
- **Presenza di ascensore (ASC):** è una caratteristica posizionale che tiene conto della presenza o meno dell'ascensore e del costo per la realizzazione dello stesso. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può





essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza di ascensore.

- *Servizi (SER)*: i servizi sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile. Il compito della caratteristica consiste nel tener conto della presenza dei servizi (in genere oltre al primo) nella formazione del prezzo dell'immobile. Unità di misura: numero.
- *Stato di manutenzione (STM)*: la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti. Unità di misura: 1=scarso; 2= trascurato; 3=sufficiente; 4=buono; 5=ottimo.

TABELLA DEI DATI			
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	77.000,00	27.000,00	-
Data (DAT) mese	20	36	0
Superficie (SUP) mq	148	57	52
LIV	1	0	1
SER	1	1	0
STM	3	2	1
ASC	0	0	0

Come già spiegato, la stima mediante il Market Comparison Approach consiste nell'effettuare una serie di "aggiustamenti" dei prezzi di mercato noti riferiti agli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari, così facendo, alla fine, verrà determinato il valore probabile di mercato del bene oggetto di stima.

Di seguito si chiariranno i concetti per la determinazione dei prezzi marginali presi a confronto e l'analisi verrà rappresentata tramite una tabella riassuntiva dei dati.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo marginale della data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.





La formula che determina il prezzo marginale è:

$$P(\text{DAT}) = [\text{PRZ}] \times (-[i(\text{DAT})]/12)$$

Con $[i(\text{DAT})] = 0,02$ indice mercantile che indica una leggera ripresa dei prezzi di mercato.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Saggio annuale variazione (%)	Prezzo marginale (€/mq)
A	77.000,00	2%	-128,33
B	27.000,00	2%	-45,66

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) perché la caratteristica è retrograda; viceversa il segno atteso della data è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

Prezzo marginale della Superficie (SUP)

Il prezzo marginale della superficie commerciale è pari a:

$$P_{\text{SUP}} = \text{PRZ} / \text{SUP}$$

Dove PRZ rappresenta il prezzo totale di compravendita e SUP la superficie lorda dei vani principali, dei vani accessori, dei balconi, ecc, opportunamente omogenizzate.

Come prezzo marginale della superficie commerciale del cespite si assume il minore dei prezzi medi calcolati.

Il prezzo marginale della caratteristica superficiera è sintetizzato nella successiva tabella:

Comparabile	Prezzo (€)	Sup. comm. (mq)	Prezzo medio (€/mq)
A	77.000,00	148,00	520,27
B	27.000,00	57,00	473,68
Prezzo marginale superficie principale = €/mq 473,68			

Prezzo marginale del livello (LIV)

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_1 del piano considerato e il prezzo $P_{(1+1)}$ del piano superiore

$$l = \frac{P_{1+1} - P_1}{P_1}$$





Se l'immobile da valutare si trova a un piano superiore a quello dell'immobile di confronto o sullo stesso livello, il prezzo marginale P_{l+1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l+1} = P \times l$$

Se l'immobile da valutare si trova a un piano inferiore a quello dell'immobile di confronto, il prezzo marginale P_{l-1} del livello di piano è pari a:

$$P_{l-1} = P \cdot \frac{l}{1+l}$$

Il segno del prezzo marginale varia in presenza o assenza di ascensore e si assume $l = 0,01$.

Prezzo marginale servizi (SER)

Per servizi si intende una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alla dotazione dell'immobile. Il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato, di norma in modo lineare, in funzione della vetustà secondo la formula:

$$C_n = C \times (1 - t/n)$$

Con:

C_n = costo impianto deprezzato;

C = costo dell'impianto a nuovo che si ipotizza pari a € 8.000;

t = vetustà media (anni) 0;

n = vita media (anni) 50.

Prezzo marginale stato di manutenzione (STM)

Si considerano cinque classi alle quali sono attribuiti i punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5; il prezzo marginale è definito pari al costo di intervento necessario per passare da un livello al successivo e si ipotizza che tale passaggio abbia un costo di 5.000,00 €.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione sono riportate le unità immobiliari di confronto in base al loro prezzo e alle loro caratteristiche, in modo da calcolare i prezzi corretti nell'ultima riga, per indicare idealmente i prezzi che avrebbero presentato le unità immobiliari di confronto se fossero state uguali all'immobile oggetto di stima.





Le caselle della tabella di valutazione rappresentano il prodotto tra il prezzo marginale e la differenza della caratteristica rispetto all'immobile oggetto di stima.

TABELLA VALUTAZIONE FG. 63, P.LLA 3 sub. 2-3					
Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	unità di misura
Ubicazione	via Mazzini	via G. Garibaldi		via San Giorgio	via
destinazione immobile	appartamento	appartamento		---	-
prezzo rilevato	77 000,00 €	27 000,00 €		---	Euro
data	20	36		0	mesi

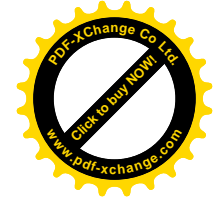
Superficie principale	148	57		52	mq
Superficie balconi	0	0		0	
Superficie terrazzo	0	0		0	
Superficie soffitte	0	0		0	
Superficie garage	0	0		0	mq

Livello di piano (LIV)	1	0		1	n.
Servizi igienici (SER)	1	1		0	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0		0	n.
Manutenzione (STM)	3	2		1	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	2,00%
Coefficienti di ragguglio superfici	
balconi	0,3
terrazze	0,3
cantine	0,25
soffitte	0,25
loc.accessori	0,5
giardino	0,1
garage	0,5
Livello di piano - saggio di incremento	1,00%





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€)	8000
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50

Ascensore	costo a nuovo ascensore (€)	50000
	quota millesimale (%)	50
	impianto ristrutturato da anni (anni)	30
	vita utile impianto ascensore	40

Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€)	7 000,00
-----------------------	----------------------------------	----------

Comparabile 1 :	Sup. comm.le	148	Prezzo marginale	520,27 €
Comparabile 2 :	Sup. comm.le	57	Prezzo marginale	473,68 €
Comparabile 3 :	Sup. comm.le	0	Prezzo marginale	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le	52	Prezzo marginale assunto	
				473,68 €

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	- 128,33	- 45,00	
Superficie principale	473,68	473,68	
Superficie balconi	142,11	142,11	
Superficie terrazzo	142,11	142,11	
Superficie soffitte	118,42	118,42	
Superficie garage	236,84	236,84	
Livello di piano (LIV)	770,00	270,00	
Servizi igienici (SER)	8 000,00	8 000,00	
Ascensore (no=0 / si=1)	625,00	625,00	
Manutenzione (STM)	7 000,00	7 000,00	



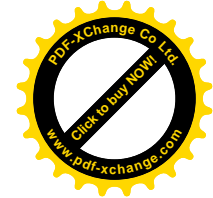


Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzi	77 000,00 €	27 000,00 €	- €
Data	2 566,67	1 620,00	-
Superficie principale	- 45 473,68	- 2 368,42	-
Superficie balconi	-	-	-
Superficie terrazzo	-	-	-
Superficie soffitte	-	-	-
Superficie garage	-	-	-
Livello di piano (LIV)	-	270,00	-
Servizi igienici (SER)	- 8 000,00	- 8 000,00	-
Ascensore (no=0 / si=1)	-	-	-
Manutenzione (STM)	- 14 000,00	- 7 000,00	-
Prezzo corretto (€)	12 092,98	11 521,58	-

Prezzo corretto medio (€)	€ 11 807,28
---------------------------	-------------

Errore medio % su prezzi corretti	4,96%	< 5%
-----------------------------------	-------	------

In linea teorica, i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta, ciò è puramente casuale anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza.

La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta se l'analisi della divergenza percentuale assoluta d%, che si calcola tra un prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin), è inferiore o uguale al 5%.

Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) \times 100] / P_{\min} = [(12.092,98 - 11.521,58) \times 100] / 11.521,58 = 4,96\% < 5\%$$

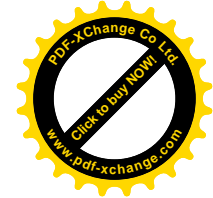
Il valore dell'immobile è dunque pari alla media ponderata dei valori calcolati:

$$V = (12.092,98 + 11.521,58) / 2 = 11.807,28 \text{ €}$$

Da tale importo va considerato un abbattimento forfettario pari al 10% dovuto ad eventuali vizi occulti ed un abbattimento del 20% in considerazione dei costi di chiusura del collegamento con l'immobile adiacente, nonché dell'affaccio all'interno della proprietà di terze parti.

Il valore finale dell'immobile costituente il lotto 4 è, dunque, pari a:





$$V_{\text{lotto}_4} = (11.807,28 \text{ €} \times 0,90 \times 0,80) = 8.501,24 \text{ €} \approx 8.500,00 \text{ €}$$

LOTTI 2 – 5

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili costituenti i lotti 2 e 5 è il **metodo del valore d'uso**.

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale.

Il valore d'uso si determina mediante una stima prudentiale considerando l'incertezza della commerciabilità futura dei beni pignorati.

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari capitalizzandoli utilizzando il saggio di capitalizzazione del mutuo.

Lotto 2

Per quanto riguarda il lotto 2, lo stesso è costituito da un locale accessorio ad uso residenziale.

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, è stato assunto pari ad anni 4+4 (durata di un contratto di locazione comprensivo di un rinnovo).

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari e, nel caso di specie, come precedentemente evidenziato, si è ipotizzato che il bene pignorato possa generare al massimo reddito per 8 anni (durata di un contratto di locazione) e tale reddito è stato capitalizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione del mutuo.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui è inserito il bene pignorato è, poi, emerso che i redditi prodotti, in funzione della loro destinazione d'uso, possono essere considerati pari a 600,00 €/anno.

Considerando che la durata media dei mutui è pari a 20 anni (m), con un saggio medio di circa 4,30% (r), si ha che il saggio di capitalizzazione del mutuo, calcolato con la seguente formula:

$$\frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$$

è pari a 7,55 %.

Il valore del bene (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:





$$A = R \cdot \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= valore prudenziale del bene

R = canone di locazione annuale del bene

n= durata di due cicli di locazione pari a 4 anni

i= saggio di capitalizzazione del mutuo pari a 7,55 %

Il valore prudenziale del lotto è dunque pari ad € 3.506,99.

Tale importo va, poi, decurtato di un 10% per tener conto degli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_2} = 3.506,99 \times 0,90 = 3.156,93 \text{ €} \approx 3.000 \text{ €}.$$

Lotto 5

Come già esposto, il bene costituente il lotto 5 potrebbe essere abusivo e potrebbe dunque essere oggetto di provvedimento di demolizione (i cui costi risulterebbero ben più elevati del valore stesso degli immobili) e/o di acquisizione al patrimonio comunale.

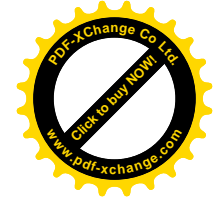
Per tale motivo, la stima del lotto avverrà tramite il **metodo del valore d'uso** e non già del valore di mercato.

Il valore d'uso esprime il valore di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore e in un determinato arco temporale che, nel caso di specie, è stato assunto pari ad anni 4+4 (durata di un contratto di locazione comprensivo di un rinnovo).

Per calcolare il valore d'uso si è utilizzata la stima per capitalizzazione del reddito, che fonda il valore di un immobile sulla sua capacità di generare benefici monetari e, nel caso di specie, come precedentemente evidenziato, si è ipotizzato che il bene pignorato possa generare al massimo reddito per 8 anni (durata di un contratto di locazione) e tale reddito è stato capitalizzato utilizzando il saggio di capitalizzazione del mutuo.

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare in cui è inserito il bene pignorato è, poi, emerso che i redditi prodotti, in funzione della loro destinazione d'uso, possono essere considerati pari a 600,00 €/anno.





Considerando che la durata media dei mutui è pari a 20 anni (m), con un saggio medio di circa 4,30% (r), si ha che il saggio di capitalizzazione del mutuo, calcolato con la seguente formula:

$$\frac{r}{1 - (1 + r)^{-m}}$$

è pari a 7,55 %.

Il valore del bene (A), quindi, è stato calcolato con la seguente formula:

$$A = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

A= valore prudenziale del bene

R = canone di locazione annuale del bene

n= durata di due cicli di locazione pari a 4 anni

i= saggio di capitalizzazione del mutuo pari a 7,55 %

Il valore prudenziale del lotto è dunque pari ad € 3.506,99.

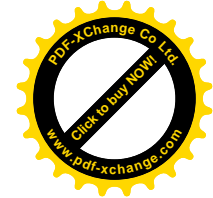
Da tale importo va considerato un abbattimento forfettario pari al 10% dovuto ad eventuali vizi occulti.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_5} = 3.506,99 \times 0,90 = 3.156,93 \text{ €} \approx 3.000 \text{ €}.$$

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;)

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l'allegato n. 4 e n. 5.

DESCRIZIONE LOTTO 1

Piena proprietà di un vetusto fabbricato a due livelli fuori terra ubicato a Serrastretta, frazione Migliuso, in via Giordano Bruno (già via Piazza).

L'edificio distributivamente si compone di garage ed un locale magazzino a piano terra e tre camere, una cucina, un bagno ed un wc posto sul ballatoio esterno a piano primo.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Serrastretta, fraz. Migliuso (CZ), via Giordano Bruno (già via Piazza).

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Serrastretta (CZ)

Foglio 54, p.lla 982 sub. 1

piano T; categ. C/6; cl. 2; cons. 26 mq; Rendita € 29,54

Foglio 54, p.lla 982 sub. 2

piano T-1; categ. A/4; cl. 2; cons. 5 vani; Rendita € 170,43

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/98): 102,00 mq

PROPRIETARIO: sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 05.05.2008, Rep. n. 93810, a rogito del notaio Bilangione Mario, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 04.06.2008 al R.P. 5632 – R.G. 9065.

FORMALITA'

ISCRIZIONE **R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE **R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE **R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Rep. 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]





STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalle indagini compiute presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta (CZ) è emerso che il fabbricato che ci occupa è risalente ad epoca incerta, ma anteriore al 1967.

Non è stata reperita alcuna pratica edilizia e, inoltre, non è stata presentata alcuna domanda di condono.

Il sopralluogo ha permesso di accertare la presenza di piccole difformità riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria che non hanno comportato aumenti di superficie e/o volume.

Le difformità riscontrate possono essere considerate *“interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità”* previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e per le quali i costi di regolarizzazione sono stati già posti in detrazione al valore del bene.

VALORE STIMATO: 29.000,00 € (euro ventinovemila/00).

DESCRIZIONE LOTTO 2

Piena proprietà di un piccolo magazzino, censito come collabente, appartenente ad un corpo di fabbrica di antica fattura ubicato a Serrastretta, frazione Migliuso, in via Umberto I.

L'immobile, posto a piano seminterrato, è sostanzialmente costituito da due vani adibiti a magazzino.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Serrastretta, fraz. Migliuso (CZ), via Umberto I.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Serrastretta (CZ)

Foglio 54, p.lla 65 sub. 9

piano T-1; categ. A/4; cl. 2; cons. 5 vani; Rendita € 170,43

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/98): 34,00 mq

PROPRIETARIO: sig.ra [redacted] in forza di atto di compravendita del 05.05.2008, Rep. n. 93810, a rogito del notaio Bilangione Mario, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 04.06.2008 al R.P. 5632 – R.G. 9065.

FORMALITA'

ISCRIZIONE

R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE**

contro [redacted]

ISCRIZIONE

R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015





IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Rep. 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA: immobile di antica fattura risalente ai primi del '900.

VALORE STIMATO: 3.000,00 € (euro tremila/00).

DESCRIZIONE LOTTO 3

Piena proprietà di un vetusto fabbricato a due livelli fuori terra, oltre seminterrato, ubicato a Serrastretta, frazione Angoli, in vico I Cavour.
L'immobile è costituito da cucina, sala da pranzo, bagno e disimpegno a piano seminterrato, soggiorno, disimpegno e due camere al piano terra, uno studiolo, un wc, disimpegno e due camere al piano primo.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Serrastretta, fraz. Angoli (CZ), vico I via Cavour.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Serrastretta (CZ)

Foglio 42, p.lla 562

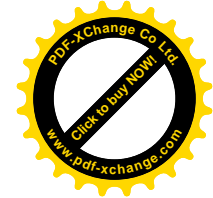
piano S1-T-1; categ. A/6; cl. 2; cons. 6 vani; Rendita € 111,55

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/98): 200,00 mq

PROPRIETARIO: sig. [REDACTED] allo stesso così pervenuto:

- per la quota pari a **1/8** (un ottavo) di piena proprietà e per la quota pari a **7/8** (sette ottavi) dell'usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. 12037 – R.G. 17893.
- per la quota pari a **7/8** (sette ottavi) di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED] nato a Serrastretta il 28.04.1930 e deceduto il 7.07.1998:
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. 18989;





- den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. 10706;
- den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. 12922.

FORMALITA'

ISCRIZIONE

R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE

R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE

R.P. n° 1492 - R.G. n° 15164 del 29/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 1499 del 10/11/2014
a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL LAMETINO**
contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE

R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Rep. 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalle indagini compiute presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta (CZ) è emerso che il fabbricato che ci occupa è risalente ad epoca incerta, ma anteriore al 1967.
Non è stata reperita alcuna pratica edilizia e, inoltre, non è stata presentata alcuna domanda di condono.

VALORE STIMATO: 34.500,00 € (euro trentaquattromilacinquecento/00).





DESCRIZIONE LOTTO 4

Piena proprietà di un vetusto fabbricato a due livelli fuori terra ubicato a Serrastretta, frazione Canello, in via San Giorgio.

L'immobile è costituito da due vani a piano terra, adibiti a magazzino, e da due vani a piano primo. Non è presente bagno ed il fabbricato comunica con altro fabbricato di proprietà del debitore esecutato.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Serrastretta, fraz. Canello (CZ), via San Giorgio.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Serrastretta (CZ)

Foglio 63, p.lla 3, sub. 2

piano T; categ. C/2; cl. 1; cons. 31 mq; Rendita € 38,42

Foglio 63, p.lla 3, sub. 3

piano 1; categ. A/4; cl. 2; cons. 2 vani; Rendita € 58,88

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/98): 52,00 mq

PROPRIETARIO: sig. [REDACTED] allo stesso così pervenuto:

- per la quota pari a 1/1 di usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. 12037 – R.G. 17893.
- per la quota pari a 1/1 di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED] nato a Serrastretta il 28.04.1930 e deceduto il 7.07.1998:
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. 18989;
 - den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. 10706;
 - den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. 12922.

FORMALITA'

ISCRIZIONE

R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 471 del 14/03/2015

a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE**

contro [REDACTED]





ISCRIZIONE

R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 645 del 19/06/2014

a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE

R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Rep. 1123 del 20/09/2024

a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**

contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalle indagini compiute presso l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta (CZ) è emerso che il fabbricato che ci occupa è risalente ad epoca incerta, ma anteriore al 1967.

Non è stata reperita alcuna pratica edilizia e, inoltre, non è stata presentata alcuna domanda di condono.

A seguito del sopralluogo si è avuto modo di accertare che il piano terra è in collegamento con lo stabile adiacente, sempre di proprietà del debitore esecutato, attraverso una porta in legno ed inoltre, la facciata posta sul lato Nord sia del piano terra che primo, è esposta sulla corte esterna dell'anzidetto edificio che però appare chiusa a seguito di un ampliamento del corpo di fabbrica. Sul lato Nord dunque, l'immobile che ci occupa affaccia all'interno dell'ampliamento di proprietà del medesimo debitore esecutato.

Ad ogni modo, al fine di tutelare un eventuale acquirente sub asta, occorrerà prevedere la separazione dell'unità pignorata dall'immobile cui risulta di fatto collegata (p.lla 2 sub. 7), e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria. Costi già posti in detrazione al valore del bene.

VALORE STIMATO: 8.500,00 € (euro ottomilacinquecento/00).

DESCRIZIONE LOTTO 5

Piena proprietà di un locale magazzino ad un piano fuori terra con annessa corte esclusiva, ubicato a Serrastretta, frazione Cannello, in via San Giorgio.

COMUNE DI UBICAZIONE: Comune di Serrastretta, fraz. Cannello (CZ), via San Giorgio.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Serrastretta (CZ)

Foglio 63, p.lla 241

piano T; categ. A/4; cl. 2; cons. 1,5 vani; Rendita € 51,13





ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/98): 28,00 mq

PROPRIETARIO: sig. [REDACTED] allo stesso così pervenuto:

- per la quota pari a 1/1 di usufrutto, in forza di atto di donazione del 05.11.2009, Rep. n. 88952, a rogito del notaio Bilangione Mario (cfr. allegato 7), trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catanzaro in data 23.11.2009 al R.P. 12037 – R.G. 17893.
- per la quota pari a 1/1 di nuda proprietà in virtù di denuncia di successione del padre [REDACTED] nato a Serrastretta il 28.04.1930 e deceduto il 7.07.1998:
 - den. succ. n. 46/422 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 29.09.1997 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 30.11.1999 al R.P. 18989;
 - den. succ. n. 45/468 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 13.06.2001 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 25.07.2002 al R.P. 10706;
 - den. succ. n. 99/527/9 registrata presso l'ufficio Registro di Lamezia Terme (CZ) in data 04.11.2009 devoluta in virtù di testamento registrato a Lamezia Terme il 21.12.1993 n.2021, trascritta in data 18.12.2009 al R.P. 12922.

FORMALITA'

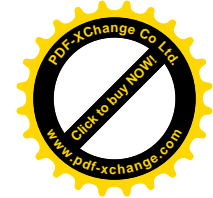
ISCRIZIONE **R.P. n° 392 - R.G. n° 4222 del 20/04/2015**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 471 del 14/03/2015
a favore di **BANCA POPOLARE DELLE PROVINCE CALABRE**
contro [REDACTED]

ISCRIZIONE **R.P. n° 434 - R.G. n° 4748 del 04/05/2015**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale Tribunale di Lamezia Terme Rep. 645 del 19/06/2014
a favore di **BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**
contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE **R.P. n° 14030 - R.G. n° 16737 del 15/11/2024**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale Uff. Giudiziario c/o il tribunale Rep. 1123 del 20/09/2024
a favore di **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A.**
contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

REGOLARITÀ EDILIZIA: l'ufficio tecnico del comune di Serrastretta (CZ) non ha reperito alcuna documentazione e/o pratica edilizia atta a definire lo stato legittimo dell'immobile.

Lo stesso potrebbe essere abusivo e, come tale, potrebbe essere oggetto di ordinanza di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale.

VALORE STIMATO: 3.000,00 € (euro tremila/00).



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;)



LOTTO_1 – prospetto principale fabbricato



LOTTO_1 – accesso da via Giordano Bruno





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



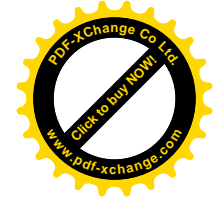
LOTTO_1 – prospetto Est



LOTTO_1 – prospetto Ovest

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – camera P1



LOTTO_1 – camera P1





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – cucina P1



LOTTO_1 – camera P1





Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – bagno esterno



LOTTO_1 – bagno interno



LOTTO_1 – bagno esterno





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – sottotetto



LOTTO_1 – garage





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – garage



LOTTO_1 – magazzino





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_1 – magazzino



LOTTO_2 – locale collabente





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_2 – locale collabente



LOTTO_3 – prospetto Nord





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_3 – prospetto Sud



LOTTO_3 – soggiorno PT

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

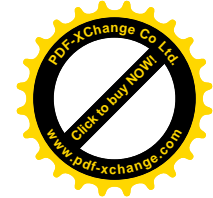


LOTTO_3 – camera PT



LOTTO_3 – camera PT





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_3 – studiolo P1



LOTTO_3 – camera P1

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_3 – camera P1



LOTTO_3 – bagno P1



LOTTO_3 – bagno P1





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_3 – cucina PS1



LOTTO_3 – sala da pranzo





LOTTO_3 – bagno PS1



LOTTO_3 – disimpegno PS1



LOTTO_4 – prospetto principale





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_4 – vano PT



LOTTO_4 – vano PT

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



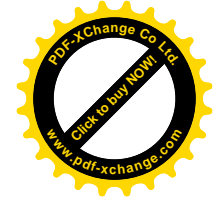
LOTTO_4 – vano P1



LOTTO_4 – vano P1

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 59/2024 R.G.E.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



LOTTO_5 – prospetto principale



LOTTO_5 – vano PT





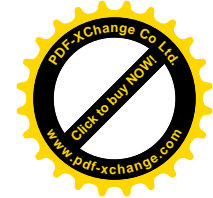
Quesito 18 - *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

Gli immobili costituenti i lotti 1 – 3 – 4 - 5, sono tutti sprovvisti di impianto termico e per gli stessi è stato redatto l'attestato di prestazione depositato presso il catasto informatizzato della Regione Calabria la cui copia può essere consultata nell'allegato 9.





Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



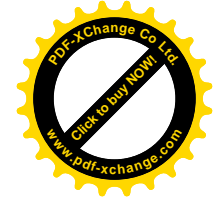
Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 28.07.2025

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri





Allegati

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Planimetrie rilevate dal CTU;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di provenienza;
- All. n. 08 – Mercato immobiliare;
- All. n. 09 – Attestati di prestazione energetica;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotti.

