

TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n. 35/2024

Promossa da MAUI SPV SRL e per essa procuratrice speciale, BAYVIEW
106 SPA

Contro: [REDACTED]

Giudice Esecutivo Dott.ssa Alessia Iavazzo

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)
Cod. Fisc. VRAMRA72P55M208U
P. IVA 02847380793
Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di
Catanzaro con il n. 1416 e-mail
maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Indice _ Parte I

1. Premessa	Pag. 3
2. Svolgimento indagini peritali	Pag. 6
3. Risposta ai quesiti del Giudice	Pag. 7
4. Conclusioni	pag.29

Parte II _ Allegati

Allegato n.1	Relazione notarile
Allegato n. 2	Visure Catastali e Planimetrie catastali
Allegato n.3	Verbale di sopralluogo inizio operazioni peritali
Allegato n.4	Atto di Compravendita e Titoli provenienza
Allegato n.5	Regolarità edilizia
Allegato n.6	Atto di Pignoramento
Allegato n.7	Estratto di matrimonio
Allegato n.8	Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie
Allegato n.9	Elaborato planimetrico bene pignorato
Allegato n.10	Documentazione fotografica
Allegato n. 11	Criteri di stima
Allegato n. 12	Attestazione Prestazione Energetica
Allegato n.13	n. 2 copie relazione su supporto digitale



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n. 35/2024

1. Premessa

In data 06.12.2024, nella procedura esecutiva n.35/2024, promossa da MAUI SPV SRL e per essa procuratrice speciale, BAYVIEW, nei confronti del signor [REDACTED] [REDACTED] la S.V. ill.ma nominava la sottoscritta arch. Maria Varia, iscritta all'Albo degli "Architetti e PPC" di Catanzaro con il n. 1416, residente in Lamezia Terme (CZ) in via N. Sauro 12, con studio in Maida f. ne Vena in Viale I Maggio 34, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e le comunicava di espletare l'incarico di cui al provvedimento del 06.12.2024 con i seguenti quesiti :

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;

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), 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 – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

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

2. Svolgimento indagini peritali

La sottoscritta, dopo aver visionato il fascicolo riguardante la Procedura Esecutiva n.35/2024, ha rilevato la presenza della certificazione notarile, ma la mancanza delle planimetrie catastali e delle visure catastali. La documentazione aggiuntiva e necessaria, ai fini della corretta esecuzione dell'incarico, è stata reperita dalla sottoscritta, effettuando le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Accesso al Portale Servizi Telematici, Pst, Ministero della Giustizia;
- Archivio Notarile Distrettuale di Catanzaro (rilascio copie Atti di proprietà);
- Ufficio Anagrafe – del Comune di Lamezia Terme (rilascio copia estratto di Matrimonio);



- Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica Archivio - del Comune di Lamezia Terme (individuazione del bene, accertamento di regolarità edilizia);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro (CZ) online – Ufficio Catasto Comune di Lamezia Terme (accertamento della corrispondenza del bene, del debitore esecutato, dei dati indicati nell'atto di pignoramento, dell'accatastamento degli immobili; copia della planimetria catastale di riferimento);
- Ufficio Agenzia del Territorio di Catanzaro online – Conservatoria del R.R. II. (aggiornamento formalità presenti sugli immobili e sui soggetti a favore e contro riferite all'ultimo ventennio);
- Infine, per valutare correttamente gli immobili pignorati, effettuava indagini sul mercato immobiliare della zona mediante il sito www.immobiliare.it , www.idealista.it, www.borsino.it, le O.M.I. sul sito dell' <https://www.agenziaentrate.gov.it> .

Successivamente, in data 30 gennaio 2025 alle ore 15:30, è stato effettuato, unitamente al custode giudiziario, Avv. Riccardo Folino, il sopralluogo programmato. L'operazione è stata regolarmente comunicata tramite distinte raccomandate A.R., seguite da successiva comunicazione via PEC, inviate in data 20 gennaio 2025.

Durante il sopralluogo, la debitrice era assente per motivi di lavoro, ma aveva delegato il padre a parteciparvi. Il custode, dopo aver contattato la debitrice, ha concordato con lei di rinviare l'incontro, che si è dunque svolto il 31 gennaio 2025, alla presenza della stessa. In tale occasione, la scrivente consulente tecnico d'ufficio ha proceduto al rilievo metrico e fotografico dei beni, con la collaborazione della debitrice, che ha fornito supporto durante la ricognizione dell'immobile oggetto di valutazione.

Alla luce delle verifiche effettuate, si redige la presente relazione di consulenza tecnica.

3. Risposta ai quesiti del giudice.

- 3.1.** *“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;*



A seguito della verifica degli atti effettuata tramite PST (Portale dei Servizi Telematici), è risultata l'idoneità parziale della documentazione ex art. 567 c.p.c. con certificazione notarile. La mancanza delle planimetrie catastali dell'immobile pignorato e delle visure catastali, essendo facilmente reperibili, è stata sopperita con la produzione diretta della sottoscritta. In seguito, si è proceduto all'acquisizione della documentazione aggiuntiva e necessaria all'espletamento dell'incarico e con le operazioni peritali.

3.2. *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;*

A fronte della documentazione in atti reperita, si è proceduto con lo svolgimento delle operazioni peritali.

3.3. *se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inadeguata, 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 inadeguata (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;*

La documentazione presente agli atti e/o reperita dalla sottoscritta, è stata sufficiente per il prosieguo delle operazioni peritali.

3.4. *per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea: 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;*



Dalla certificazione notarile agli atti e dalle ispezioni ipotecarie aggiornate al 26 marzo 2025, si evince che non sussiste altra trascrizione di pignoramento eccetto quella del creditore precedente, pertanto, si è ritenuto opportuno procedere con le operazioni.

Descrizione del bene nell'atto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento e dalla successiva trascrizione si evince che oggetto del pignoramento è il seguente bene:

- ✓ *Locale sito in Lamezia Terme, al piano seminterrato rispetto a via Belvedere, e piano terra rispetto al largo Gualtieri, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, al largo Gualtieri n. 2 al foglio di mappa 9, particella 1046 sub 20, P.T., cat. C/1 classe 5, Consistenza 90 m².*

Ubicazione del bene pignorato

Il bene descritto nell'atto di pignoramento ed oggetto della presente stima, è ubicato in zona centrale, precisamente in Lamezia Terme (CZ) in largo Gualtieri, in una zona residenziale, limitrofa al Corso Numistrano distante circa 230 mt.

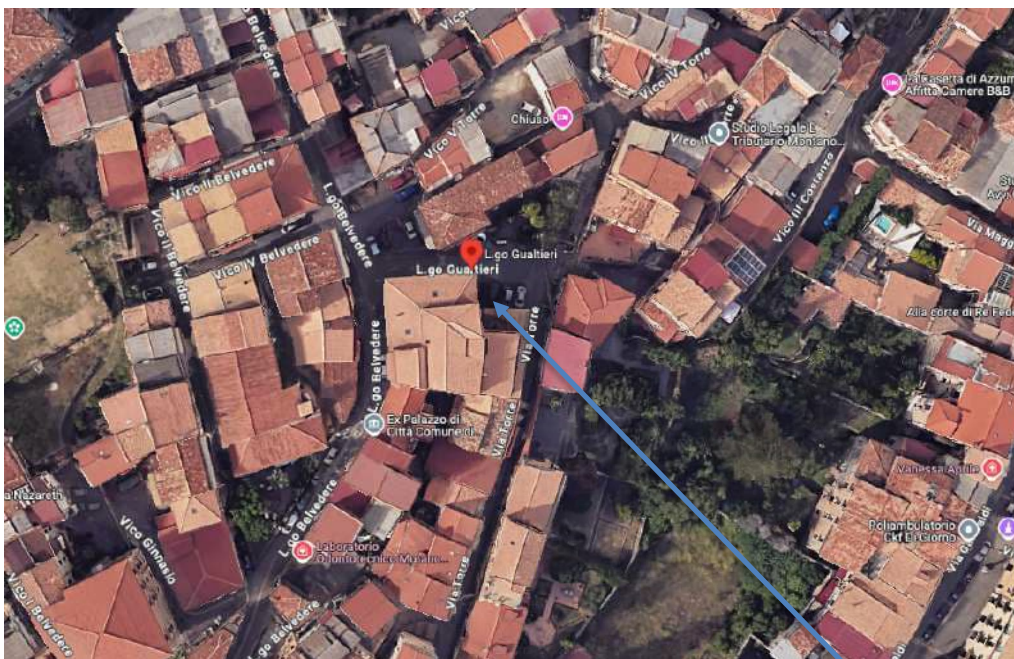


Figura 1 Stralcio Orto satellitare Individuazione bene pignorato

Confini:

Largo Gualtieri, salita largo Gualtieri, salvo altri e più precisi confini.

Coordinate GPS:

Latitudine: 38.977857239116005 Longitudine: 16.320739422263333



Descrizione zona urbanistica

L'immobile ricade nel Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme in zona a prevalente destinazione residenziale del Territorio urbanizzato, individuate nella Tav. 2.1 Centro storico di Nicastro, in cui l'attività edilizia è regolata dall'art. 61 Centro storico del REU , categoria d'intervento R4- Restauro e risanamento conservativo , di cui all'Art. 26, "di cui all' Art. 3 comma 1 lettera c) del D.P.R. n°380 del 06/06/2001 e s.m.i. *Gli interventi di Restauro e risanamento conservativo si applicano all'intera Unità fondiaria; tali interventi sono efficaci, al di fuori della città storica per i fabbricati di valore testimoniale, secondo quanto previsto all'Art. 62" (All. 6).*



Figura 2 Stralcio PSC Lamezia Terme Tav. 2.1 _ Individuazione bene pignorato

Descrizione catastale del bene pignorato

NCEU del Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ) Sezione NICASTRO Foglio 9
Particella 1046 Subalterno 20 Classamento: Rendita: Euro 1.185,27 Zona censuaria 1,
Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 90 m² Dati di superficie: Totale: 170 m²



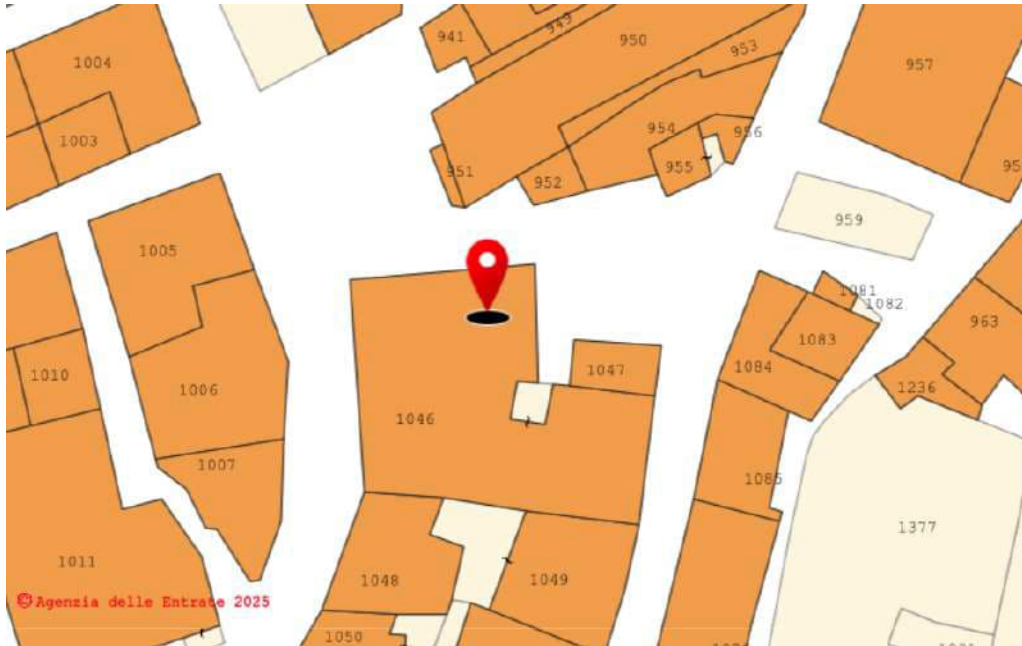


Figura 3 Stralcio mappa Catastale

Descrizione immobile



Figura 4 Ingresso immobile pignorato

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è destinata ad uso commerciale e si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile fa parte di un fabbricato costruito prima del 1942, articolato su cinque piani fuori terra. L'accesso avviene direttamente da



Largo Gualtieri tramite una scalinata esterna di quattro gradini. Attualmente non utilizzato, l'immobile è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario e di aerazione forzata), che però risultano non funzionanti a causa della sospensione dei servizi di fornitura. Nelle aree destinate alla ristorazione, la pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti alternano muratura in pietra a vista con superfici rivestite in gres porcellanato o tinteggiate con pittura lavabile. Il rivestimento della cucina è in gres porcellanato bianco. Sono presenti due servizi igienici, uno per gli avventori e uno per il personale all'interno del locale deposito, ciascuno composto da antibagno e bagno, con rivestimenti in piastrelle di monocottura fino a 2 metri di altezza. Entrambi dispongono di un vaso e un lavabo in ceramica e sono dotati di aerazione forzata. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di 4,00 metri. Le finiture interne, sebbene di discreta qualità, mostrano segni di usura a causa del tempo e dell'uso. In particolare, sono evidenti fenomeni di umidità di risalita che hanno causato distacchi di intonaco sulle pareti e danni anche al pavimento. In generale, l'immobile si presenta in condizioni mediocri. Dal punto di vista distributivo, gli spazi risultano ben organizzati; l'immobile è composto come segue:

- Accoglienza _Sala ristorante con superficie utile pari a circa 56,00 mq;
- Area cucina con superficie utile pari a circa 10,00mq;
- Servizio igienico avventori, composto da antibagno e bagno, con superficie utile pari a circa 3,20 mq;
- Deposito, destinato allo stoccaggio di materiale, con superficie utile pari a circa 18,00 mq;
- Servizio igienico personale con superficie utile pari a 3,20 mq.

Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti:

Superficie utile unità immobiliare pari a circa	90 mq
Superficie lorda unità immobiliare pari a	170 mq



Superficie convenzionale di vendita pari a 170 mq

La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

L'unità immobiliare pignorata risulta catastalmente in testa a: [REDACTED]
proprietà 1/1.

3.5. " 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;

La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al signor [REDACTED], debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Risulta coniugata in regime di separazione dei beni e ha acquisito il bene mediante atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa Rosaria Carmela Agapito in data 16 marzo 2006 (rep. 77338/14003), trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 22 marzo 2006 (Registro Particolare 3608, Registro Generale 5314), acquistandolo da [REDACTED] [REDACTED] (All.5).

Ai fini della continuità storica, la proprietà dell'immobile era precedentemente pervenuta al signor [REDACTED] tramite atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Sebastiano Panzarella il 18 novembre 2005 (rep. 2076/1087), trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 25 novembre 2005 (Registro Particolare 14496, Registro Generale 25264), a seguito dell'acquisto da [REDACTED].

In conclusione, il bene pignorato risulta essere di piena proprietà dell'esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1, stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.



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

Il bene pignorato è di piena proprietà dell'esecutato, per la proprietà 1/1, stato civile coniugata in regime di separazione dei beni; pertanto, non si ritiene necessario eseguire una divisione a tal fine.

3.7. *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;*

Alla data attuale, l'immobile non risulta locato e si trova in stato di inutilizzo. Non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, né diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che ne limitino la piena fruibilità.

3.8. *"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;*

In seguito alla richiesta effettuata presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme, è stato rilasciato l'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale si



evince che il debitore esecutato, [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.

L'annotazione a margine dell'atto riporta che, con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Il matrimonio è stato celebrato in data 31 agosto 2019, e la convenzione patrimoniale è stata annotata in pari data (All.7)

3.9. *“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);*

Non sussiste un'amministrazione condominiale costituita.

Servitù trascritte: no.

Convenzioni matrimoniali: no.

Domanda giudiziale: no.

Vincoli edificatori: dalla consultazione online del sito Sitap, della cartografia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, è emerso che l'area è vincolata ai sensi del D.Lgs. 42/2004.



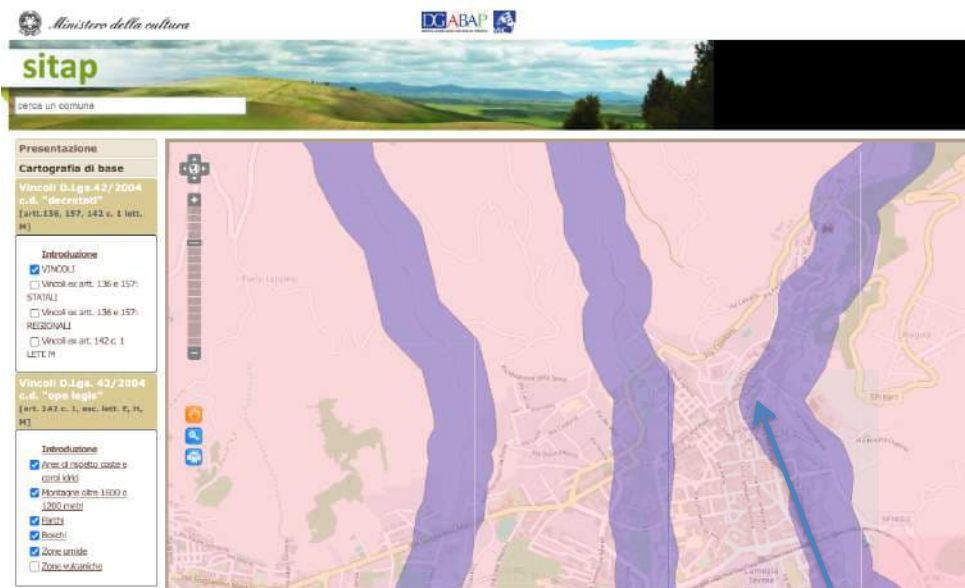


Figura 5 Stralcio Cartografia SITAP_ Individuazione bene pignorato

Nello specifico risulta il vincolo "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, e di 300 metri dalla linea di battigia costiera del mare e dei laghi, vincolate ai sensi dell'art.142 c. 1 lett. a), b), c) del Codice. Si specifica che l'edificio, di cui il bene fa parte, è stato realizzato ante 1942.

Servitù trascritte: no.

Convenzioni matrimoniali: no.

Domanda giudiziale: no.

3.10. *"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;*

Dalla certificazione notarile agli atti che dalle visure ipotecarie effettuate per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte



integrante (cfr. All.1 e All. 9), a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura, alla data del 26.03.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:

1. TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 8016 Registro Generale 9570
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 674 del 03/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Costi Cancellazioni:

La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto, il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 800,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

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

Le visure catastali storiche e ipotecarie (cfr. All. 2_9), acquisite in forma aggiornata, relative all'immobile oggetto di perizia della presente relazione, oltre alla certificazione notarile (cfr. All. 1), già presente negli atti, evidenziano che non sono emerse discrasie in ordine alle visure catastali storiche ed ipotecarie per immobile (a favore e contro). Si



precisa che l'esito di quanto riportato alla presente relazione è scaturito dal controllo incrociato di tutti i documenti reperiti.

3.12. *“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;*

A seguito delle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), è emerso che il fabbricato in oggetto, preesistente al 1942, non è stato oggetto di specifico titolo abilitativo. L'attuale Giurisprudenza evidenzia e specifica che quando non viene rilasciato titolo edilizio abilitativo all'edificazione, debbono verificarsi almeno due condizioni perché un immobile esistente di cui non si conosce la data di costruzione possa essere legittimo e cioè:

- 1- l'immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato (di solito questo corrisponde all'attuale centro storico, nel Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme in Ambito Centro storico) - altrimenti dovrebbe essere stato costruito in data antecedente al 1942;
- 2- deve essere “dimostrabile” che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967.

Dato che il fabbricato ricade in ambito Centro storico del P.S.C. la prima condizione è provata. Per verificare la seconda condizione, la scrivente ha eseguito una ricerca sulle planimetrie storiche urbanistiche del Comune di Lamezia Terme _ Sezione Nicastro. Premettendo che il Comune di Lamezia Terme fu costituito il 4 gennaio



1968, a seguito dell'unione amministrativa dei precedenti comuni di Nicastro, Sambiasse e Sant'Eufemia Lamezia, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Lamezia Terme, ossia il primo strumento regolatore utilizzato in urbanistica e nella pianificazione territoriale, si evince che il fabbricato, fg 9 part.928 sub 5 era già presente nella Zona A, come dalla prima planimetria catastale risalente al 1951.

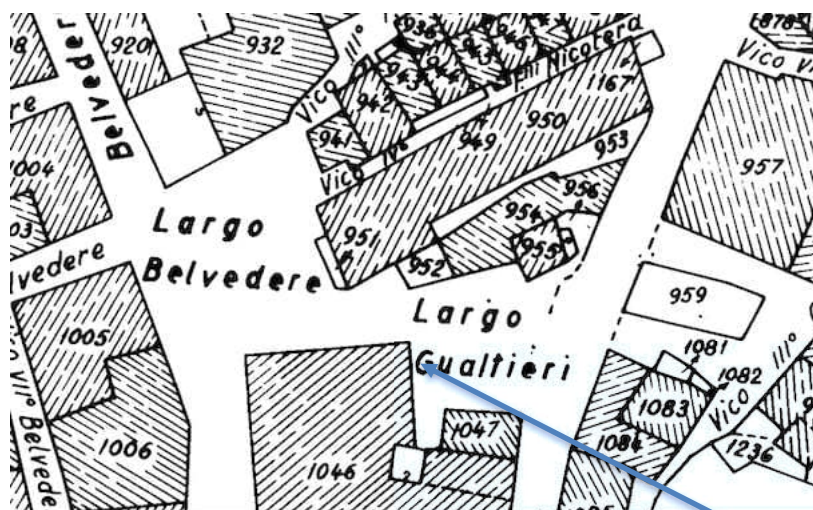


Figura 6 Stralcio Planimetria catastale del 1958 _ Centro storico Nicastro

L'unico documento reperito relativo all'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è una DIA presentata in data 31.07.2007 dalla signora [REDACTED] per lavori di "Realizzazione di un tramezzo interno e adeguamento impianto elettrico" (All. 5). La pratica è corredata di Comunicazione di fine lavori e del relativo Collaudo fine lavori in data 6.11.2007. Alla pratica inoltre è allegato anche un certificato rilasciato dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Lamezia Terme in data 6 settembre 2007 che riconosce e certifica che attesta la destinazione d'uso dell'immobile come attività commerciale. L'unità in oggetto, situata in Largo Gualtieri n. 2, fa parte del piano terra di un edificio di vecchia costruzione e risulta censita al foglio di mappa n. 9, particella n. 1046, subalterno 20 (ex sub 19) del Catasto del Comune di Nicastro.

Pertanto, l'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio e urbanistico. Tuttavia, la planimetria catastale non è stata aggiornata dopo l'ultimazione dei lavori. Per ottenere la conformità catastale è necessario presentare una pratica Docfa, il cui costo stimato è di circa € 800,00.



L'immobile è privo di certificato di agibilità, il cui rilascio non è più previsto dai Comuni dal novembre 2016. Per ottenerne la validazione, è necessaria una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) con:

- Attestazione tecnica di sicurezza;
- Collaudo statico o relazione strutturale, con probabili necessarie prove sui materiali;
- Documentazione su barriere architettoniche, impianti, conformità catastale ed efficienza energetica (APE).

Il costo stimato per la SCA è di circa € 3.000,00, esclusi oneri per eventuali sanatorie.

3.13. *“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;*

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), dal sopralluogo svolto e dall'analisi della documentazione urbanistico-edilizia disponibile, non sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

Di conseguenza, non si rende necessaria alcuna procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né risultano istanze di condono edilizio presentate per l'immobile oggetto di pignoramento.



3.14. *“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;*

A seguito della richiesta inviata tramite PEC (prot. n. 98227 del 17.12.2024) relativa all'immobile pignorato (NCEU - Sezione Nicastro, Foglio 19, Particella 370, Subalterno 6), l'ufficio comunale "Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio" di Lamezia Terme ha risposto in data 22.01.2025, comunicando che le particelle indicate non risultano nello studio demaniale comunale (All.5). Tuttavia, viene suggerito di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici, il cui costo graverebbe sulla procedura esecutiva.

L'accertamento dell'uso civico non è necessario, in quanto la vendita del bene pignorato rimane valida anche in presenza di usi civici, come stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. Tale pronuncia ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma 3, della legge 168/2017, escludendo l'inalienabilità delle proprietà private gravate da usi civici non ancora liquidati, nel rispetto dell'art. 42 della Costituzione. La sentenza chiarisce che la tutela ambientale non è compromessa dalla compravendita di tali beni e che la loro circolazione è ammessa anche nell'ambito delle procedure esecutive.

3.15. *“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.

Per determinare la valutazione delle unità immobiliari, è necessario fare una fondamentale premessa: da un'attenta analisi degli annunci immobiliari in vendita a Lamezia Terme, si è riscontrato che il prezzo al m² dei locali commerciali in vendita mediamente richiesto in città è oggi pari a 1.120 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 755 €/m² e 1.635 €/m². Il prezzo richiesto a Lamezia Terme è quindi circa il 24% superiore alla media di tutta la regione.



Figura 7 Quotazione media al mq locali commerciali a Lamezia Terme negli ultimi 6 mesi

Pertanto, a seguito dell'analisi delle compravendite di locali commerciali similari in zona, è emersa l'assenza di transazioni recenti, alla base del criterio di stima degli IVS; rendendo necessario l'impiego del metodo "Comparativo diretto per punti di merito", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una moltitudine di beni similari presenti della stessa zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, consultando sia le quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del



Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate sia fonti dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali.

Le caratteristiche principali individuate per i beni simili sono state l'ubicazione, la tipologia commerciale e la superficie espressa in metri quadrati. Noto il valore medio di mercato degli immobili simili liberi, la scrivente ha proceduto all'applicazione dei "punti di merito" al fine di stimare il coefficiente di aggiustamento in modo da apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento testé individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto della valutazione rispetto a quelle medie rilevate nei fabbricati presenti in zona e presi a confronto. Con questa procedura si ottiene il valore di mercato più appropriato al mercato immobiliare del bene pignorato.

Si puntualizza che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Gli immobili a destinazione commerciale sono valutati applicando specifici coefficienti di merito, differenti da quelli utilizzati per gli immobili residenziali. Tali coefficienti influenzano il valore di mercato in funzione della posizione, dell'altezza interna e della loro eventuale locazione. Di seguito la tabella con i coefficienti di merito riscontrati per il bene pignorato:

	Coefficiente di merito	U.i. pignorata
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	50%	0%
Posizioni favorevoli al commercio	20%	0%
Posizioni ordinarie	0%	0%
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%	-30%
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	20%	0%
Avviamento commerciale	-30%	-30%
	Coefficiente di merito	-60%



Per la determinazione del valore di mercato medio unitario per locali commerciali simili al bene oggetto di causa, consultando fonti emerografiche, dirette ed indirette nonché contatti avuti con operatori del settore degli immobili residenziali, è stato possibile definire il più probabile valore di mercato unitario attuale per locali commerciali, ottenuto per confronto con immobiliari ordinari e simili a quello in esame negli aspetti tipologici e localizzativi. Dall'analisi fatta sulle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ADE – www.agenziaterritorio.it (cfr. All. 12), si evince che, nel comune di Lamezia Terme per immobili ricadenti nella fascia/zona B5/ Centrale / Centro Storico Nicastro con riferimento al 2° semestre 2024, relativamente alla Tipologia “Negozi”, per la tipologia specifica i prezzi oscillano da un min. di 740€/mq ad un massimo di 1100€/mq: nel caso in specie il valore più appropriato è pari a 1100€/mq. Analogamente si è tenuto conto della banca dati del Borsino immobiliare – www.borsinoimmobiliare.it Fascia di riferimento: semiperiferia Tipologia prevalente: Abitazioni in stabili di 1° fascia. Possono pertanto applicarsi i seguenti prezzi unitari (minimi e massimi): valore minimo 601 €/mq, valore medio e valore massimo 869€/mq. Nel caso del bene in oggetto, il valore più opportuno è 869 €/mq.

Infine, si è fatto riferimento a pubblicazioni di agenzie immobiliari per la vendita di immobili a destinazione residenziali, posizionati nella zona periferica individuata, con superficie pari a circa 150 mq, simili al bene pignorato, presenti nella zona di riferimento e per la medesima tipologia, su www.immobiliare.it, www.idealista.it:

	U.I.	mq	prezzo di vendita	€/mq
1	Locale commerciale 1	120	120.000,00 €	1.000,00 €
2	Locale commerciale	100	140.000,00 €	1.400,00 €
			Prezzo medio	1.200,00 €

Dunque, con riferimento ai valori ottenuti dalle suddette fonti, già allineate, per la valutazione del valore di mercato medio unitario da adottare nella presente stima, si procederà alla media dei valori, come così riportato nella seguente tabella:



	Valore di mercato medio unitario
OMI	1.100,00 €
Borsino immobiliare	869,00 €
Agenzie immobiliari	1.200,00 €
Media	1.056,33 €

Pertanto, il valore di mercato del bene sarà così calcolato:

Valore di mercato medio unitario	1.056 €
Coefficiente di merito	-60%
Valore di mercato medio unitario ponderato €/mq	423 €
Superficie complessiva mq	170
VALORE DI MERCATO	71.831 €

Il valore del bene immobiliare oggetto di pignoramento, catastalmente individuato al Fg. 9 particella 1046 sub 20, arrotondato, viene stimato complessivamente in €71.831,00~ €72.000,00 (settantaduemilaeuro).

Detraendo le spese necessarie per la regolarizzazione edilizia e catastale, ossia: DOCFA: €800,00 ed Agibilità: €3.000,00, si ottiene un valore netto di:

$$72.000,00€-800,00€-3000,00€= 68.200, 00€$$

Ai fini della determinazione del valore effettivo del lotto, occorre considerare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti che, può essere stimato in una detrazione pari a circa il 5%.

$$\text{Quindi si avrà: } 68.200,00€-5\%= 64.790,00€ \sim \underline{\underline{€65.000,00}}$$

Pertanto, **il valore del lotto di vendita è €65.000,00 (sessantacinquemila euro).**

3.16. “ *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 si veda l'Allegato 11.:

Lotto UNICO:

<i>Descrizione</i>	Locale sito in Lamezia Terme, al piano seminterrato rispetto a via Belvedere, e piano terra rispetto al largo Gualtieri, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza.
<i>Ubicazione</i>	Largo Gualtieri n. 2 LAMEZIA TERME (CZ).
<i>Confini</i>	Largo Gualtieri, salita largo Gualtieri, salvo altri e più precisi confini.
<i>Estremi catastali</i>	Unità immobiliare censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, al largo Gualtieri n. 2 al foglio di mappa 9, particella 1046 sub 20, P.T., cat. C/1 classe 5, Consistenza 90 m ²
<i>Proprietario</i>	██████████ per la quota di 1/1, stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.
<i>Provenienza dei beni</i>	La piena proprietà dell'immobile è pervenuta al signor ██████████ debitore esecutato, per la quota di 1/1 di piena proprietà. Risulta coniugata in regime di separazione dei beni e ha acquisito il bene mediante atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio Dott.ssa Rosaria Carmela Agapito in data 16 marzo 2006 (rep. 77338/14003), trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 22 marzo 2006 (Registro Particolare 3608, Registro Generale 5314), acquistandolo da ██████████ ██████████ Ai fini della continuità storica, la proprietà dell'immobile era precedentemente pervenuta al ██████████ tramite atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Sebastiano Panzarella il 18 novembre 2005 (rep. 2076/1087), trascritto presso la Conservatoria di Catanzaro il 25 novembre 2005 (Registro Particolare 14496, Registro Generale 25264), a seguito dell'acquisto ██████████ ██████████ In conclusione, il bene pignorato risulta essere di piena proprietà dell'esecutato ██████████ per la quota di 1/1, stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.
<i>Descrizione</i>	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è destinata ad uso commerciale e si sviluppa interamente al piano terra. L'immobile fa parte di un fabbricato costruito prima del 1942, articolato su cinque piani fuori terra. L'accesso avviene direttamente da Largo Gualtieri tramite una scalinata esterna di quattro gradini. Attualmente non utilizzato, l'immobile è dotato di impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario e di aerazione forzata), che però risultano non funzionanti a causa della sospensione dei servizi di fornitura. Nelle aree destinate



alla ristorazione, la pavimentazione è in gres porcellanato. Le pareti alternano muratura in pietra a vista con superfici rivestite in gres porcellanato o tinteggiate con pittura lavabile. Il rivestimento della cucina è in gres porcellanato bianco. Sono presenti due servizi igienici, uno per gli avventori e uno per il personale all'interno del locale deposito, ciascuno composto da antibagno e bagno, con rivestimenti in piastrelle di monocottura fino a 2 metri di altezza. Entrambi dispongono di un vaso e un lavabo in ceramica e sono dotati di aerazione forzata. L'altezza interna dell'unità immobiliare è di 4,00 metri. Le finiture interne, sebbene di discreta qualità, mostrano segni di usura a causa del tempo e dell'uso. In particolare, sono evidenti fenomeni di umidità di risalita che hanno causato distacchi di intonaco sulle pareti e danni anche al pavimento. In generale, l'immobile si presenta in condizioni mediocri. Dal punto di vista distributivo, gli spazi risultano ben organizzati; l'immobile è composto come segue: Accoglienza _Sala ristorante con superficie utile pari a circa 56,00 mq; Area cucina con superficie utile pari a circa 10,00mq; Servizio igienico avventori, composto da antibagno e bagno, con superficie utile pari a circa 3,20 mq; Deposito, destinato allo stoccaggio di materiale, con superficie utile pari a circa 18,00 mq; Servizio igienico personale con superficie utile pari a 3,20 mq. Le superfici rilevate, valide ai fini della stima, sono le seguenti: Superficie utile unità immobiliare pari a circa 90 mq; Superficie lorda unità immobiliare pari a 170 mq; Superficie convenzionale di vendita pari a 170 mq. *La superficie è arrotondata al mq per difetto o per eccesso (DPR 138/98).*

<i>Comproprietari</i>	Il bene pignorato è di piena proprietà dell'esecutato, per la proprietà 1/1, stato civile coniugata in regime di separazione dei beni; pertanto, non si ritiene necessario eseguire una divisione a tal fine.
<i>Occupazione</i>	Alla data attuale, l'immobile non risulta locato e si trova in stato di inutilizzo. Non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento, né diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che ne limitino la piena fruibilità.

<i>Regime patrimoniale</i>	No
<i>Spese condominiali</i>	No
<i>Vincoli edificatori</i>	No
<i>Servitù trascritte</i>	No
<i>Convenzioni matrimoniali</i>	No
<i>Domanda giudiziale</i>	No

Formalità
Trascrizioni contro

Dalla certificazione notarile agli atti che dalle visure ipotecarie effettuate per immobile, a favore e contro, che si allegano alla presente relazione come parte integrante (cfr. All.1 e All. 9) , a seguito di un accurato controllo incrociato, si evince che sull'immobile oggetto della procedura, alla data del 26.03.2024 gravano le seguenti formalità di seguito descritte:1.TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 8016 Registro Generale 9570 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 674 del 03/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI



PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Costi Cancellazioni: La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo di € 300,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo. La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 40,00 per tasse ipotecarie. Pertanto, il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se eseguite nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari a circa € 800,00. Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei Si specifica che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento e che gli stessi costi potrebbero subire delle variazioni.

*Regolarità
edilizie*

A seguito delle verifiche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), è emerso che il fabbricato in oggetto, preesistente al 1942, non è stato oggetto di specifico titolo abilitativo. L'attuale Giurisprudenza evidenzia e specifica che quando non viene rilasciato titolo edilizio abilitativo all'edificazione, debbono verificarsi almeno due condizioni perché un immobile esistente di cui non si conosce la data di costruzione possa essere legittimo e cioè: 1- l'immobile deve essere stato costruito al di fuori del centro abitato (di solito questo corrisponde all'attuale centro storico, nel Piano Strutturale Comunale di Lamezia Terme in Ambito Centro storico) - altrimenti dovrebbe essere stato costruito in data antecedente al 1942; 2- deve essere "dimostrabile" che l'immobile sia stato costruito effettivamente prima del primo settembre 1967. Dato che il fabbricato ricade in ambito Centro storico del P.S.C. la prima condizione è provata. Per verificare la seconda condizione, la scrivente ha eseguito una ricerca sulle planimetrie storiche urbanistiche del Comune di Lamezia Terme _ Sezione Nicastro. Premettendo che il Comune di Lamezia Terme fu costituito il 4 gennaio 1968, a seguito dell'unione amministrativa dei precedenti comuni di Nicastro, Sambiase e Sant'Eufemia Lamezia, nel Programma di Fabbricazione del Comune di Lamezia Terme, ossia il primo strumento regolatore utilizzato in urbanistica e nella pianificazione territoriale, si evince che il fabbricato, fg 9 part.928 sub 5 era già presente nella Zona A, come dalla prima planimetria catastale risalente al 1951. L'unico documento reperito relativo all'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è una DIA presentata in data 31.07.2007 dalla signora [REDACTED] per lavori di "Realizzazione di un tramezzo interno e adeguamento impianto elettrico". La pratica è corredata di Comunicazione di fine lavori e del relativo Collaudo fine lavori in data 6.11.2007. Alla pratica inoltre è allegato anche un certificato rilasciato dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Lamezia Terme in data 6 settembre 2007 che riconosce e certifica che attesta la destinazione d'uso dell'immobile come attività commerciale. L'unità in oggetto, situata in Largo Gualtieri n. 2, fa parte del piano terra di un edificio di vecchia costruzione e risulta censita al foglio di mappa n. 9, particella n. 1046, subalterno 20 (ex sub 19) del Catasto del Comune di Nicastro. Pertanto, l'immobile risulta conforme sotto il profilo edilizio e urbanistico. Tuttavia, la planimetria catastale non è stata aggiornata dopo l'ultimazione dei lavori. Per ottenere la conformità catastale è necessario presentare una pratica Docfa, il cui costo stimato è di circa € 800,00.

Condono

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ), dal sopralluogo svolto e dall'analisi della



documentazione urbanistico-edilizia disponibile, non sono emerse difformità edilizie rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

Di conseguenza, non si rende necessaria alcuna procedura di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, né risultano istanze di condono edilizio presentate per l'immobile oggetto di pignoramento.

Censo, livello, uso civico A seguito della richiesta inviata tramite PEC (prot. n. 98227 del 17.12.2024) relativa all'immobile pignorato (NCEU - Sezione Nicastro, Foglio 19, Particella 370, Subalterno 6), l'ufficio comunale "Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio" di Lamezia Terme ha risposto in data 22.01.2025, comunicando che le particelle indicate non risultano nello studio demaniale comunale. Tuttavia, viene suggerito di presentare un'istanza di Verifica Usi Civici, il cui costo graverebbe sulla procedura esecutiva.

L'accertamento dell'uso civico non è necessario, in quanto la vendita del bene pignorato rimane valida anche in presenza di usi civici, come stabilito dalla sentenza 119/2023 della Corte Costituzionale. Tale pronuncia ha dichiarato incostituzionale l'art. 3, comma 3, della legge 168/2017, escludendo l'inalienabilità delle proprietà private gravate da usi civici non ancora liquidati, nel rispetto dell'art. 42 della Costituzione. La sentenza chiarisce che la tutela ambientale non è compromessa dalla compravendita di tali beni e che la loro circolazione è ammessa anche nell'ambito delle procedure esecutive.

Valore bene **65.000,00 (sessantacinquemila euro)**

3.17. *estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato jpeg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;*

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'*Allegato 10*.

3.18. *provveda a rilasciare la certificazione energetica APE secondo la normativa vigente.*

La scrivente non ha rinvenuto, nella documentazione acquisita, il Certificato Energetico A.P.E. Pertanto, in qualità di certificatore energetico accreditato presso l'albo dei certificatori sul portale APE CALABRIA, allega copia dell'APE generato dal sistema, identificato da un numero univoco e corredato dal numero di protocollo assegnato dall'amministrazione regionale in data 04.04.2025 (*All. 12*).



4. Conclusioni

In conclusione, il più probabile valore di mercato da attribuire al compendio immobiliare pignorato è di **65.000,00 (sessantacinquemila euro)**.

Si precisa che gli allegati sono parte integrante della relazione. I valori indicati sono esclusi IVA, e i costi dei paragrafi 3.12 e 3.13, a carico degli acquirenti, non sono esaustivi poiché dipendono da fattori temporali e dall'approvazione degli enti competenti.

Per usi diversi del bene rispetto a quelli indicati in perizia, è necessario un parere di fattibilità dagli uffici comunali e sovracomunali. I costi per la cancellazione delle formalità e la registrazione del decreto di trasferimento (paragrafo 3.10), anch'essi a carico degli acquirenti, non sono definitivi e dipendono dall'approvazione della conservatoria dei registri immobiliari.

La vendita avverrà a corpo e non a misura, senza possibilità di richieste di risarcimento per eventuali differenze di misura. Sono inclusi tutti i diritti, azioni, pertinenze, servitù e quote di comproprietà sulle parti comuni.

Si auspica che la relazione sia stata utile al Giudice delle esecuzioni. Il redattore ringrazia per la fiducia e si rende disponibile per chiarimenti o integrazioni.

Lamezia Terme 04.04.2025

L'esperto arch. Maria Varia



TRIBUNALE CIVILE DI LAMEZIA TERME

Procedura Esecutiva n. 35/2024

Promossa da MAUI SPV SRL e per essa procuratrice speciale, BAYVIEW 106 SPA

Contro



Giudice Esecutivo Dott.ssa Alessia Iavazzo

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Arch. Maria Varia

V.le I Maggio n°34
88020 Vena di Maida (CZ)
Cod. Fisc. VRAMRA72P55M208U
P. IVA 02847380793
Iscritta Albo degli Architetti PCC Provincia di
Catanzaro con il n. 1416 e-mail
maravaria@gmail.com pec: mariavaria@pec.it

ALLEGATI



Parte II _ Allegati

- Allegato n.1** Relazione notarile
- Allegato n. 2** Visure Catastali e Planimetrie catastali
- Allegato n.3** Verbale di sopralluogo inizio operazioni peritali
- Allegato n.4** Atto di Compravendita e Titoli provenienza
- Allegato n.5** Regolarità edilizia
- Allegato n.6** Atto di Pignoramento
- Allegato n.7** Estratto di matrimonio
- Allegato n.8** Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie
- Allegato n.9** Elaborato planimetrico bene pignorato
- Allegato n.10** Documentazione fotografica
- Allegato n. 11** Criteri di stima
- Allegato n. 12** Attestazione Prestazione Energetica



Allegato n.1 Relazione notarile



CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

[REDACTED]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 03/06/2024 Numero di repertorio 674 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME trascritto il 26/06/2024 ai nn. 9570/8016 a favore di MAUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05254070260 sui seguenti immobili:

* [REDACTED] piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in LAMEZIA TERME Sezione NICASTRO (CZ) Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 20 Natura C1 Consistenza 90 metri quadri Indirizzo LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catanzaro-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 26/06/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Lamezia Terme Sezione NICASTRO Foglio 9 Particella 1046 Sub. 20 (già Foglio 9 Particella 1046 Sub. 18), è pervenuta per atto di compravendita del 16/03/2006 Numero di repertorio 77338/14003 Notaio AGAPITO ROSARIA CARMELA Sede LAMEZIA TERME (CZ) trascritto il 22/03/2006 nn. 5314/3608 da [REDACTED]

* [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Lamezia Terme Sezione NICASTRO Foglio 9 Particella 1046 Sub. 18 è pervenuta per atto di compravendita del 18/11/2005 Numero di repertorio 2076/1087 Notaio PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO trascritto il 25/11/2005 nn. 25264/14496 [REDACTED]

* [REDACTED] a quota dell'intero in piena proprietà, del predetto immobile, è pervenuta per atto di compravendita del 26/06/1970 rep. n. 22291 di notar Cortese Giovan Giuseppe, trascritto il 09/07/1970 ai nn. 96408455, [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 27147/6735 del 21/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 12/12/2005 Numero di repertorio 2127/1128 Notaio PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO A favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** Sede ROMA Codice fiscale 00651990582 cont. [REDACTED]

capitale € 70.000,00 Totale € 140.000,00 Durata 20 anni

Grava su Lamezia Terme Sezione NICASTRO Foglio 9 Particella 1046 Sub. 18



TRASCRIZIONE NN. 9570/8016 del 26/06/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 03/06/2024 Numero di repertorio 674 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Sede LAMEZIA TERME (CZ)

A favore di MAUI SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05254070260 (Richiedente: EUROPA CS SRL PER MAUI SPV S.R. L. VIA VITTORIO ALFIERI,1 CONEGLIANO),

contro [REDACTED]

Grava su Lamezia Terme Sezione NICASTRO Foglio 9 Particella 1046 Sub. 20

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

aitresi che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 26/06/2024**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di LAMEZIA TERME Sezione NICASTRO (CZ) Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 20 Natura C1 Classe 5 Consistenza 90 mq Totale: 170 mq Totale escluse aree scoperte 170 mq Rendita catastale Euro 1.185,27 Indirizzo LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

in ditta a [REDACTED] piena proprietà 1/1

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2007 in atti dal 27/07/2007 (n.007389/2007)

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2007 Pratica n. CZ0216714 in atti dal 27/07/2007 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI-NEGOZIO O BOTTEGA (n. 7389.1/2007) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2007 Pratica n. CZ0299147 in atti dal 21/11/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16305.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. CZ0341387 del 13/12/2007 - Annotazioni: classamento e rendita rettifica

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Corleone 28 giugno 2024



Allegato n. 2 Visure Catastali e Planimetrie catastali



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/12/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/12/2024

Dati identificativi: Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ) Sezione NICASTRO

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 20

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LAMEZIA TERME (M208A) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046

Classamento:

Rendita: Euro 1.185,27

Zona censuaria 1,

Categoria C/1^a, Classe 5, Consistenza 90 m²

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 20

Indirizzo: LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 170 m²

> Intestati catastali

> 1 [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 16/11/2005 al 22/05/2007

Immobile predecessore

Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n. 2865.1/2005)

📅 dal 22/05/2007 al 27/07/2007

Immobile predecessore

Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 19

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/05/2007 Pratica n. CZ0155301 in atti dal 22/05/2007 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-ARTIGIANALE (n. 4251.1/2007)



📅 dal 27/07/2007

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **20**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2007
Pratica n. CZ0216714 in atti dal 27/07/2007
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI-NEGOZIO O
BOTTEGA (n. 7389.1/2007)

> Indirizzo

📅 dal 16/11/2005 al 22/05/2007

Immobile predecessore

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **18**
LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti
dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n.
2865.1/2005)

📅 dal 22/05/2007 al 27/07/2007

Immobile predecessore

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **19**
LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/05/2007
Pratica n. CZ0155301 in atti dal 22/05/2007
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-ARTIGIANALE
(n. 4251.1/2007)

📅 dal 27/07/2007

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **20**
LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2007
Pratica n. CZ0216714 in atti dal 27/07/2007
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI-NEGOZIO O
BOTTEGA (n. 7389.1/2007)

> Dati di classamento

📅 dal 16/11/2005 al 09/02/2006

Immobile predecessore

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **18**
Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/3^b**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti
dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n.
2865.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 09/02/2006 al 22/05/2007

Immobile predecessore

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**
Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **18**
Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/3^b**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2006
Pratica n. CZ0015498 in atti dal 09/02/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1857.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati



📅 dal 22/05/2007 al 27/07/2007

Immobile predecessore

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**

Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **19**

Rendita: **Euro 318,14**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/3^o**, Classe **4**, Consistenza **88 m²**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/05/2007
Pratica n. CZ0155301 in atti dal 22/05/2007
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-ARTIGIANALE
(n. 4251.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 27/07/2007 al 21/11/2007

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**

Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **20**

Rendita: **Euro 929,62**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1^a**, Classe **3**, Consistenza **90 m²**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 27/07/2007
Pratica n. CZ0216714 in atti dal 27/07/2007
LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI-NEGOZIO O
BOTTEGA (n. 7389.1/2007)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

📅 dal 21/11/2007

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**

Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **20**

Rendita: **Euro 1.185,27**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/1^a**, Classe **5**, Consistenza **90 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/11/2007
Pratica n. CZ0299147 in atti dal 21/11/2007
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16305.1/2007)
Notifica effettuata con protocollo n. CZ0341387 del
13/12/2007

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.
701/94)

> Dati di superficie

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**

Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **20**

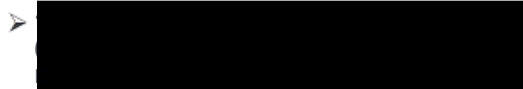
Totale: **170 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
27/07/2007, prot. n. CZ0216714

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q)(CZ)** Foglio **9** Particella **1046** Sub. **18**



📅 dal 16/11/2005 al 18/11/2005

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. (ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti
dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n.
2865.1/2005)

2. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale PANZARELLA
SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n.
2076 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 14496.1/2005 Reparto PI di CATANZARO in
atti dal 28/11/2005



▼ [REDACTED]

📅 dal 18/11/2005 al 16/03/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

▼ [REDACTED]

📅 dal 16/03/2006 al 22/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 16/03/2006 Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 77338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3608.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 23/03/2006

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di LAMEZIA TERME (M208Q)(CZ) Foglio 9 Particella 1046 Sub. 19

▼ [REDACTED]

📅 dal 22/05/2007 al 27/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/05/2007 Pratica n. CZ0155301 in atti dal 22/05/2007 ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-ARTIGIANALE (n. 4251.1/2007)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di LAMEZIA TERME (M208Q)(CZ) Foglio 9 Particella 1046 Sub. 20

▼ [REDACTED]

📅 dal 27/07/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 16/03/2006 Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 77338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3608.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 23/03/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

LAMEZIA TERME (M208) (CZ)
Foglio 9 Particella **1046** Subalterno 18

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C/1: Negozi e botteghe
- b) A/3: Abitazioni di tipo economico
- c) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- d) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2025

Dati identificativi: Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ) Sezione NICASTRO

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

Unità immobiliare soppressa - Partita speciale C

Indirizzo: LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

Variazione in soppressione del 22/05/2007, pratica n. CZ0155301, in atti dal 22/05/2007 - VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO-ARTIGIANALE (n.4251.1/2007)

La dichiarazione di Variazione della destinazione ha:

Comune: LAMEZIA TERME (M208) (CZ) Sezione Q

- costituito i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 19

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

> Dati identificativi

📅 dal 16/11/2005 al 22/05/2007

Immobile attuale

Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n. 2865.1/2005)

> Indirizzo

📅 dal 16/11/2005 al 22/05/2007

Immobile attuale

Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

LARGO GUALTIERI n. 2 Piano T

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n. 2865.1/2005)

> Dati di classamento

📅 dal 16/11/2005 al 09/02/2006

Immobile attuale

Comune di LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)

Foglio 9 Particella 1046 Subalterno 18

(ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n. 2865.1/2005)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Rendita: **Euro 216,91**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

📅 dal **09/02/2006** al **22/05/2007**

Immobile attuale

Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q) (CZ)**

Foglio **9** Particella **1046** Subalterno **18**

Rendita: **Euro 216,91**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2006
Pratica n. CZ0015498 in atti dal 09/02/2006
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1857.1/2006)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **LAMEZIA TERME (M208Q)(CZ)** Foglio **9** Particella **1046**
Sub. **18**

▼ [REDACTED]

1. (ALTRE) del 16/11/2005 Pratica n. CZ0137115 in atti dal 16/11/2005 RECUPERO DI SUBALTERNO (n. 2865.1/2005)

📅 dal 16/11/2005 al 18/11/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

▼ [REDACTED]

2. Atto del 18/11/2005 Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Sede CATANZARO (CZ) Repertorio n. 2076 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14496.1/2005 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 28/11/2005

📅 dal 18/11/2005 al 16/03/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

▼ [REDACTED]

3. Atto del 16/03/2006 Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Sede LAMEZIA TERME (CZ) Repertorio n. 77338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3608.1/2006 Reparto PI di CATANZARO in atti dal 23/03/2006

📅 dal 16/03/2006 al 22/05/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

Legenda

- a) A/3: Abitazioni di tipo economico
- b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catanzaro**

Dichiarazione protocollo n. CZ0216714 del 27/07/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lamezia - Nicastro

Largo Gualtieri

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 1046

Subalterno: 20

Compilata da:

Borelli Romano

Isoritto all'albo:

Geometri

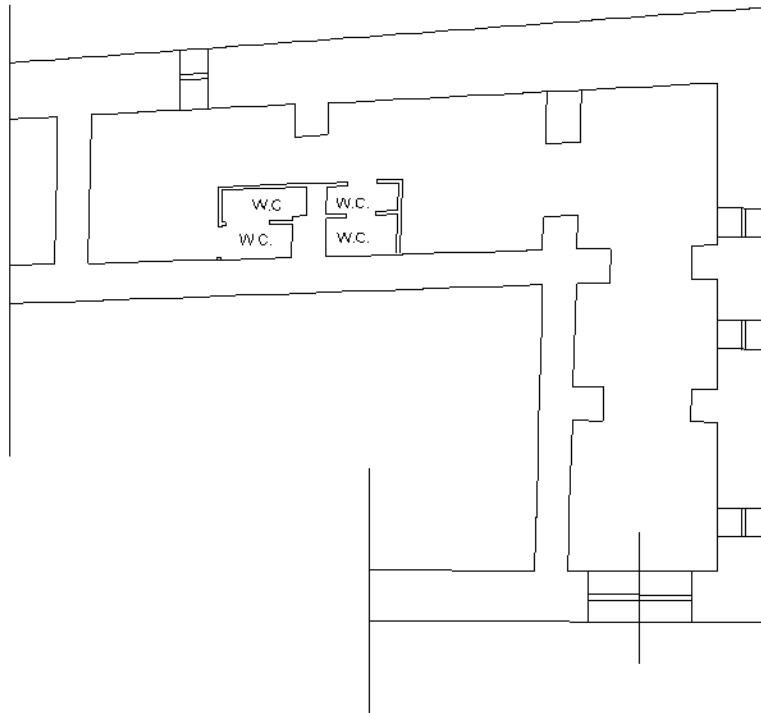
Prov. Catanzaro

N. 3009

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=4.00



NORD



Ultima planimetria in atti



Allegato n.3 Verbale di sopralluogo inizio operazioni peritali



Avv. Riccardo Folino
Via Piave, n. 22 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
pec: riccardo.folino@avvlamezia.legalmail.it

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Esecuzione Immobiliare n. 35/2024 R.E.

a carico di [REDACTED]

G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Immobile oggetto del pignoramento e della custodia:

Immobile sito in Lamezia Terme, Largo Gualtieri n.2, piano T, in catasto al Fg.9, part. 1046, sub.20 (già part. 1046/1/), categoria C/1, classe 5.

*** * ***

Il giorno 30 del mese di gennaio 2025, alle ore 15:00, il sottoscritto avv. Riccardo Folino, con studio in Lamezia Terme alla via Piave n. 22, nella sua qualità di custode giudiziario, nominato dal Tribunale di Lamezia Terme con provvedimento emesso dal G.E. Dr.ssa Alessia Iavazzo in data 06.12.2024, ha proceduto al sopralluogo del bene pignorato, recandosi in Lamezia Terme, Largo Gualtieri n.2, unitamente all'esperto stimatore Arch. Maria Varia, giusta comunicazione inviata a mezzo pec alla debitrice in data 20.01.2025.

Giunto sul posto ha rinvenuto il sig. [REDACTED] padre della debitrice, stante l'assenza di quest'ultima per motivi di lavoro. Contattata telefonicamente la debitrice, si è, di comune accordo, rinviato il sopralluogo al 31.01.2025 ore 16.

[REDACTED]

Arch. Varia



Il custode

Avv. Riccardo Folino



Avv. Riccardo Folino
Via Piave, n. 22 - 88046 Lamezia Terme
pec: riccardo.folino@avvlamezia.legalmail.it

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

Esecuzione Immobiliare n. 35/2024 R.E.

a carico di [REDACTED]

G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Immobile oggetto del pignoramento e della custodia:

Immobile sito in Lamezia Terme, Largo Gualtieri n.2, piano T, in catasto al Fig.9, part. 1046, sub.20 (già part. 1046/1/), categoria C/1, classe 5.

*** * ***

Il giorno 31 del mese di Gennaio 2025, alle ore 16:00, il sottoscritto avv. Riccardo Folino, con studio in Lamezia Terme alla via Piave, n.22, nella sua qualità di custode giudiziario, nominato dal Tribunale di Lamezia Terme con provvedimento emesso dal G.E. Dr.ssa Alessia Iavazzo in data 6/12/2024, ha proceduto al sopralluogo del bene pignorato, recandosi in Lamezia Terme, Largo Gualtieri n.2, unitamente all'esperto stimatore Arch. Maria Varia, giusto appuntamento concordato telefonicamente anche con la debitrice esegutata in data 30.01.2025, in occasione del primo sopralluogo non svoltosi per assenza della stessa debitrice.

Giunto sul posto, ha rinvenuto la debitrice esegutata, dott.ssa [REDACTED]

Preliminarmente il custode ha provveduto ad esibire alla sig.ra [REDACTED] i provvedimenti notificati, a mezzo pec, in data 16 .01.2025 ed a rappresentare le ragioni della nomina di custode giudiziario come di seguito indicate.

In particolare si avverte che:

- 1) che l'udienza ex art. 569 c.p.c. è stata fissata per il giorno 07-05-2025, alle ore00, spiegando al contempo le modalità con le quali avrà svolgimento;
- 2) che in forza della procedura esecutiva la debitrice esegutata è divenuta mera detentrica del compendio immobiliare pignorato;
- 3) che è ancora possibile evitare la vendita, in caso di concreta ed effettiva volontà di

Avv. Riccardo Folino
Via Piave, n. 22 - 88046 Lamezia Terme
pec: riccardo.folino@avvlamezia.legalmail.it

sanare i debiti e le ulteriori spese di procedura, contattando tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati dei creditori eventualmente intervenuti ovvero chiedendo la conversione del pignoramento ex art. 495 c.p.c.;

4) l'intero compendio oggetto d'incarico sarà posto in vendita secondo le modalità e i tempi che saranno stabiliti nell'avviso di vendita del quale avrà comunicazione a cura del professionista delegato che sarà nominato;

5) è nell'interesse della parte esecutata pervenire nel più breve tempo possibile al soddisfacimento delle ragioni creditorie del procedente e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode.

6) è preciso obbligo dell'esecutato assolvere agli oneri fiscali inerenti i beni oggetto di custodia.

7) se vorrà mantenere il possesso temporaneo dell'immobile, salvo l'applicazione dell'art. 560 c.p.c. per la prima abitazione, dovrà concludere con la custodia un contratto di locazione temporaneo, ossia sottoposto alla condizione risolutiva della vendita dell'immobile, ma, anche in tal caso, non potrà apporre modifiche o migliorie (né interventi di straordinaria manutenzione) senza apposita autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione da inoltrare per il tramite del Custode.

8) a far data dalla data di notifica del pignoramento 03.06.2024, tutte le somme eventualmente percepite e/o da percepire a titolo di frutti del bene pignorato dovranno essere direttamente corrisposti alla custodia giudiziaria, salva in ogni caso l'autorizzazione o la diversa determinazione del Giudice dell'Esecuzione.

9) la debitrice esecutata ha l'onere e la responsabilità di custodire il compendio pignorato sopra identificato ed a perfezionare idonea copertura assicurativa contro incendio, distruzione e responsabilità civile verso terzi, esonerando, sin da subito, la scrivente custode da qualsivoglia responsabilità e ad attenersi a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione nei provvedimenti notificati e comunque già ricevuti.

10) che gli occupanti non devono, in alcun modo, ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;



Avv. Riccardo Folino
Via Piave, n. 22 - 88046 Lamezia Terme
pec: riccardo.folino@avvlamezia.legalmail.it

11) che nei giorni preventivamente concordati con il custode, gli occupanti devono consentire la visita del bene ai potenziali interessati all'acquisto, se possibile lasciando l'appartamento, le visite non potranno avere luogo con soggetti interessati in assenza del custode;

12) che in caso di mancata collaborazione o inadeguata conservazione dei beni staggiti, il Giudice può disporre l'immediata liberazione del compendio pignorato.

Sottoscrive per presa visione e comprensione di quanto sopra la sig.ra [REDACTED]

A questo punto, la signora [REDACTED] non si oppone alle attività dell'ausiliare e acconsente che il custode e l'esperto procedano alla visita del compendio immobiliare pignorato, ubicato in sito in Lamezia Terme, Largo Gualtieri n.2, piano T, in catasto al Fg.9, part. 1046, sub.20 (già part. 1046/1/), categoria C/1, classe 5.

L'esperto procede al rilievo metrico e fotografico. Rilievo che è stato manufatto sull'immobile pignorato e in certezze metriche e comunque si riserva di meglio illustrare nell'elaborato peritale l'immobile attualmente risulta non occupato

A questo punto, la debitrice [REDACTED] consegna le chiavi dell'immobile al custode giudiziario e dichiara di non averne altre a disposizione.

Sig. [REDACTED]

Arch. Varia Maria

Avv. Riccardo Folino

10/10/2024

10/10/2024

10/10/2024



Allegato n.4 Atto di Compravendita e Titoli provenienza



Repertorio n. 77338

Raccolta n. 14003

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

VF 3608

L'anno duemilasei, il giorno sedici del mese di marzo, in Lamezia Terme, nel mio studio sito in Piazza Fiorentino n. 24

16 marzo 2006

Innanzi a me dott. Rosaria Carmela Agapito, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

SONO PRESENTI:

1)

[Redacted names]

2)

[Redacted names]

I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo ai sensi di legge, previa rinunzia tra loro d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, vengono quanto segue:

Art.= 1) CONSENSO ED OGGETTO

Il signor [Redacted] che accetta ed acquista, la proprietà del seguente immobile:

- Casetta di vecchia costruzione sita in Lamezia Terme, al piano seminterrato rispetto a via Belvedere, e piano terra rispetto al largo Gualtieri, facente parte di un fabbricato di

ANNUNTAZIONE (Art. 2 D.M. 308/2001)
 Atto registrato mediante bollo telematico all'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme il 21-03-2006 n. 558 serie 1/T con esatte Euro 1387.00
 (mi ha ricevuto in autentica) (come da "ricevuta di trasmissione e di registrazione" di pari data del suddetto Ufficio).



Repertorio n. 77338

Raccolta n. 14003

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

UF 3608

L'anno duemilasei, il giorno sedici del mese di marzo, in Lamezia Terme, nel mio studio sito in Piazza Fiorentino n. 24

16 marzo 2006

Innanzi a me dott. Rosaria Carmela Agapito, Notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia,

SONO PRESENTI:

1)

[Redacted name]

[Redacted name]

[Redacted name]

2)

[Redacted name]

[Redacted name]

I predetti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo ai sensi di legge, previa rinuncia tra loro d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, convengono quanto segue:

Art.= 1) CONSENSO ED OGGETTO

Il signor [Redacted] che accetta ed acquista, la proprietà del seguente immobile:

- Casetta di vecchia costruzione sita in Lamezia Terme, al piano seminterrato rispetto a via Belvedere, e piano terra rispetto al largo Gualtieri, facente parte di un fabbricato di

ANNOTAZIONE (ART. 2 D.P.R. 509/2000)
Atto registrato mediante l'unico telematico all'Ufficio delle Entrate di Lamezia Terme il 21-03-2006 n. 558 serie 1T con esate Euro 1387.00
(mi assiste mio ottavo figlio) (come di "risultato di trascrizione e di registrazione" di pari data del suddetto Ufficio).



maggior consistenza, confinante con stessa via di accesso, salita largo Gualtieri, largo Gualtieri, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, ⁻²⁻ al largo Gualtieri n. 2, al foglio di mappa 9, particella 1046 sub 18, P.T., cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. euro 216,91;

Art. = 2) PREZZO

Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in euro 74.400,00 (settantaquattromila quattrocento virgola zero zero) regolato come segue:

a) quanto a euro 4.574,27 (quattromila cinquecentosettantaquattro virgola ventisette) la parte venditrice dichiara di aver ricevuto, prima d'ora, dall'acquirente, a favore della quale rilascia liberatoria quietanza;

c) quanto ai residuali euro 69.825,73 (sessantanovemila ottocentoventicinque virgola settantatre) vengono pagate dall'acquirente mediante accollo della quota di pari importo, dell'originario mutuo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), concesso dalla Banca Nazionale del Lavoro S.P.A, con sede in Roma, Via V. Veneto n. 119, giusta contratto di mutuo a rogito notar Sebastiano Panzarella da Catanzaro in data 12 dicembre 2005, repertorio n. 2127, ivi registrato il 20 dicembre 2005 al n. 5586 ed iscritto in Catanzaro il 21 dicembre 2005 ai n.ri 27147/6735, contratto che l'acquirente dichiara di ben conoscere, impegnandosi, anche per i suoi eredi od a-



venti causa, a rispettarne, per la parte che la riguarda, i relativi patti ed impegnandosi altresì a notificare, a sua cura e spese, questo atto all'Istituto mutuante.

A seguito del totale regolamento del prezzo, come sopra convenuto ed eseguito, la parte venditrice rilascia a favore dell'acquirente quietanza del prezzo stesso.

Ai sensi ed effetti dell'art. 1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005, n. 266, la parte acquirente dichiara che la base imponibile ai fini della percezione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali è di euro 27.350,00 (ventisettemila trecentocinquanta virgola zero zero) - così determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986 (T.U.I.R.)

Art.= 3) POSSESSO

Oggi stesso si trasferiscono a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni ed in condominio, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

Art.= 4) PROVENIENZA E GARANZIE

Quanto in oggetto, è pervenuto alla parte alienante, dal signor [REDACTED] con atto di compravendita a rogito notar Sebastiano Panzarella, da Catanzaro, in data 18 novembre 2005, repertorio n. 2076, ivi registrato il 25 novembre 2005

Trascritto
In CATANZARO

il 22-03-2006

Al n. 5314 R. G. e

n. 3608 R. P.

al n. 5083 e trascritto in Catanzaro il 25 novembre 2005 ai
n.ri 25264/14496.

La parte alienante dichiara e garantisce che quanto in oggetto
è di sua piena proprietà e libera disponibilità, immune da i-
poteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro
vincolo od onere di sorta ad eccezione dell'ipoteca iscritta
in Catanzaro il 21 dicembre 2005 ai n.ri 27147/6735, sopra ci-
tata.

Art.= 5) IPOTECA LEGALE

Le parti rinunziano all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale
che possa loro competere in dipendenza del presente atto.

Art.= 6) SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali tutte sono a cari-
co della parte acquirente, la quale, chiede l'applicazione
delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 del D.L. 7 feb-
braio 1985 n. 12, convertito in legge 5 aprile 1985, n. 118,
dalla Legge 28 dicembre 1995, n. 549, dalla legge 23 dicembre
1998, n. 408, nonché dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488, e
successive modificazioni, integrazioni e proroghe ed all'uopo
dichiara:

- di essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile oggi
acquistato.

- che quanto acquistato non ha caratteristiche di abitazione
di lusso, secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, pubblicato
sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969;



- che non è titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggi acquistato;

- che non è titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni cosiddette "prima casa".

Art.7= PRECISAZIONI

La parte alienante dichiara di essere consapevole sulle conseguenze fiscali nel caso di mancato acquisto di altra abitazione adibita a residenza principale entro un anno dalla data odierna.

Art.= 8) DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi ed effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia ed in particolar modo del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la parte alienante, da me Notaio richiamata sulle conseguenze giuridiche per le dichiarazioni false o per le reticenze, dichiara che quanto in oggetto è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente è stata presentata al Comune di Lamezia Terme, in data 21 novembre 2005, comunicazione di lavori manutenzione ordinaria, e che successivamente, relativamente all'immobile in oggetto, non sono state eseguite variazioni di sorta e che quindi rispetto ad esso non sono stati mai adottati né risul-



tano pendenti provvedimenti sanzionatori.

-1-

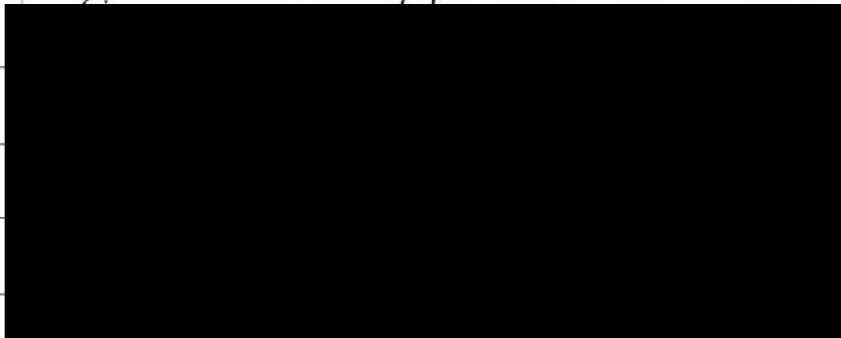


-2- adde "già

Nicastro" Sono numero due postille.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai componenti i quali mi dichiarano di approvarlo perché conforme alla loro volontà.

Scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia su due fogli per pagine cinque e sin qui della sesta.



Repertorio n. 2076

Raccolta n. 1087

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno diciotto del mese di novembre,
in Lamezia Terme, presso lo studio del notaio Rosaria Carmela
Agapito, sito in Piazza Fiorentino n. 24

18 novembre 2005

Innanzi a me dott. Sebastiano Panzarella, Notaio in Catanzaro,
con studio al Corso Mazzini n. 269, iscritto nel Ruolo del
Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotone,
Lamezia Terme e Vibo Valentia,

Registrato in
Catanzaro
il 25/11/2005
al n. 5083
Serie 1 T

Trascritto in
CATANZARO
il 25/11/2005
al n. R.G. 25264
al n. R.P. 14496

SONO PRESENTI:

1) [REDACTED] il

quale dichiara di avere il [REDACTED] di esse-
re coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che
quanto in oggetto è bene personale.

2) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I predetti comparenti, della cui identità personale io Notaio
sono certo ai sensi di legge, previa rinunzia tra loro d'ac-
cordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, con-
vengono quanto segue:

Art. = 1) CONSENSO ED OGGETTO



Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795

Il signor [REDACTED], vende al [REDACTED], che

accetta ed acquista, la proprietà del seguente immobile:

- Locale sito in Lamezia Terme, al piano seminterrato rispetto a via Belvedere, e piano terra rispetto al largo Gualtieri, facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, confinate con stessa via di accesso, salita largo Gualtieri, largo Gualtieri, salvo altri e più precisi confini, censito nel N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, al largo Gualtieri n. 2, al foglio di mappa 9, particella 1046 sub 18, P.T., cat. A/3, classe 2, vani 4, R.C. euro 216,91;

Art. = 2) PREZZO

Il prezzo è stato convenuto tra le parti ed a me Notaio dichiarato in **euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero)** somma che la parte alienante dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente a favore della quale rilascia quietanza.

Art. = 3) POSSESSO

Oggi stesso si trasferiscono a favore della parte acquirente la proprietà ed il possesso di quanto in oggetto, con tutti i diritti, accessioni, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, parti comuni ed in condominio, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

Art. = 4) PROVENIENZA E GARANZIE

Quanto in oggetto, è pervenuto alla parte alienante, dai si-



Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795

gnori C

entrambi

residenti in Lamezia Terme, con atto di compravendita a rogito notar Giovan Giuseppe Cortese, da Lamezia Terme, in data 26 giugno 1970, repertorio n. 22291, ivi registrato il 1 luglio 1970 al n. 1132 e trascritto in Catanzaro il 9 luglio 1970 ai n.ri 9640/8455.

La parte alienante dichiara e garantisce che quanto in oggetto è di sua piena proprietà e libera disponibilità, immune da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da qualsiasi altro vincolo od onere di sorta.

Art.= 5) IPOTECA LEGALE

Le parti rinunziano all'iscrizione di qualsiasi ipoteca legale che possa loro competere in dipendenza del presente atto.

Art.= 6) SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali tutte sono a carico della parte acquirente, la quale, chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12, convertito in legge 5 aprile 1985, n. 118, dalla Legge 28 dicembre 1995, n. 549, dalla legge 23 dicembre 1998, n. 408, nonché dalla legge 23 dicembre 1999 n. 488, e successive modificazioni, integrazioni e proroghe ed all'uopo dichiara:

- di **essere residente** nel Comune ove è ubicato l'immobile oggi acquistato.



Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795

- che quanto acquistato non ha caratteristiche di abitazione di lusso, secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969;

- che non è titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggi acquistato;

- che non è titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni cosiddette "**prima casa**".

La parte acquirente mi dichiara di voler corrispondere le imposte sul valore di euro 27.350,00 (ventisettemila trecentocinquanta virgola zero zero)

Art.= 7) DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi ed effetti delle vigenti leggi in materia urbanistica ed edilizia ed in particolar modo del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) la parte alienante, da me Notaio richiamata sulle conseguenze giuridiche per le dichiarazioni false o per le reticenze, dichiara che quanto in oggetto è stato costruito anteriormente all'1 settembre 1967 ed in merito non sono stati mai adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori, relativamente all'immobile acquistato con il presente atto.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho letto

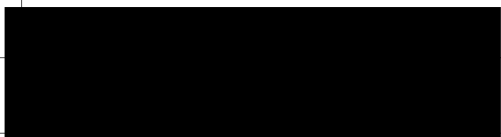


Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795

ai componenti i quali mi dichiarano di approvarlo perché conforme alla loro volontà.

Scritto con mezzo elettromeccanico da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su di due fogli per pagine quattro e sin qui della quinta

FIRMATO:



SEBASTIANO PANZARELLA, NOTAIO (IMPRONTA DI SIGILLO)



Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795



**Certificazione di conformità di copia redatta su supporto digitale a originale redatto su
supporto analogico**

**(art. 22, comma I, D. Lgs 7 marzo 2005, n. 82 – art. 68-ter, Legge 16 febbraio 1913, n. 89
modificato dal D. Lgs. n. 235 del 30 settembre 2010)**

Certifico io sottoscritto dottor Sebastiano Panzarella, notaio in Lamezia Terme, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catanzaro, Crotona, Lamezia Terme e Vibo Valentia, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di Vigenza valido sino al 17 luglio 2026 rilasciato dal Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia consta di numero 5 (cinque) facciate esclusa la presente autentica e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale analogico scaricato nel mio repertorio degli atti tra vivi al n. 2076 registrato a Catanzaro il 25 Novembre 2005 al n. 5083 serie 1 T, firmato a norma di Legge. Ai sensi dell'articolo 22, D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82, l'esecuzione e produzione della presente copia di documento analogico formata su supporto informatico, "sostituisce quella dell'originale".

Lamezia Terme, nel mio studio, in Piazza Fiorentino, n. 24. li 27 (ventisette) Marzo 2025 (duemilaventicinque).

(file firmato digitalmente dal notaio Sebastiano Panzarella)



Firmato digitalmente da
SEBASTIANO PANZARELLA
C: IT
O: DISTRETTO NOTARILE DI
CATANZARO:97009890795



Allegato n.5 Regolarità edilizia





CITTÀ DI LAMEZIA TERME

PROVINCIA DI CATANZARO

SEZIONE URBANISTICA ED AMBIENTE
CARTELLA PRATICA EDILIZIA

PRATICA
669 - 2007

D.I.A.

ARCHIVIAZIONE PER FINE LAVORI DEL 06/11/2007

PROTOCOLLO

67069

DEL

31/10/2007

LOCALITA' D'INTERVENTO
LARGO GUALTIERI SNC

DESCRIZIONE OPERE DA ESEGUIRE
REALIZZAZIONE TRAMEZZO INTERNO, ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO

Cartella

88/07





CITTA' DI LAMEZIA TERME
PROVINCIA DI CATANZARO

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' DECRETO 662/96

CARPETTA ISTRUTTORIA

PRATICA 669 - 2007	D.I.A.	ART.23 D.P.R. 380/2001 MANUTENZIONE STRAORDINARIA
PROTOCOLLO	67069	DEL <u>31/10/2007</u>

DITTA
SERRA ARIANNA

LOCALITA' D'INTERVENTO
LARGO GUALTIERI SNC

DESCRIZIONE OPERE DA ESEGUIRE
**REALIZZAZIONE TRAMEZZO INTERNO, ADEGUAMENTO IMPIANTO
 ELETTRICO**

DATA CONSEGNA **31/10/2007**
 IL RESPONSABILE DELL'ARCHIVIO
 U.T.C.
 ASS.TECNICO **GABRIELE BERNARDI**

APPUNTI

GEOM. VESCIO SANTO
 PRESA D'ATTO
 FIRMA TECNICO ISTRUTTORE

88/07

1169

vedi
precedenti

06/11/07
B

Arolino

Spett.le COMUNE di
LAMEZIA TERME
SEDE

Oggetto: Comunicazione fine lavori
 manutenzione ordinaria prot. n° _____ del _____
 Denuncia Inizio Attività edilizia prot. n° 67069 del 31-10-07;

Il sottoscritto _____
residente in _____

comunica, ai sensi del comma 2 dell'art. 23 del DPR n° 380/2001 (T.U.edilizia), che i lavori in oggetto contrassegnati sono stati ultimati in data 06-11-2007 e ne attesta, per quanto di competenza, la regolare esecuzione e conformità a quanto denunciato.

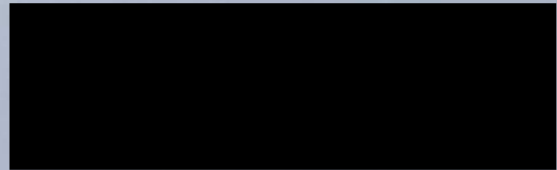
trasmette, ai sensi del comma 7 del citato art. 23 del DPR 380/2006, il certificato di collaudo finale, a firma del tecnico progettista/asseverante, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

dichiara:
 ai sensi dell'art. 1 comma 336 della legge 311/2004, che i lavori eseguiti:
 hanno comportato variazione della rendita catastale per cui si allega la relativa variazione;
 non hanno comportato variazione della rendita catastale.

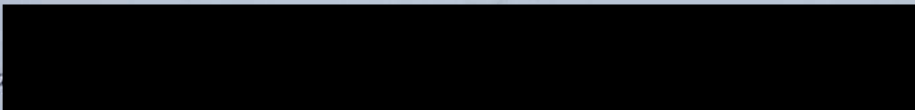
in adempimento delle disposizioni dell'ordinanza n° 1495/2001 del commissario delegato per l'emergenza ambientale della regione Calabria:
 non sono stati prodotti inerti;
 sono stati prodotti inerti per il cui smaltimento si allega la bolletta di conferimento presso l'impianto autorizzato della ditta _____.

Allegati:
COLLAUDO FINALE

Lamezia Terme li 06-11-2007



Io sottoscritto



avendo presentato domanda di sanatoria n° 04559525111 del

7-2-1986 riguardante un fabbricato sito in loc. Marzomiglio.

Delega

Il Geometra Borelli Romano al completamento della pratica di condono sopra citata

Data

firma

è stato realizzato con regolare autorizzazione comunale (cicare gli estremi) o fornime fotocopia o
 è stato realizzato prima dell'anno 1942 all'interno della perimetrazione urbana;
 è stato realizzato prima dell'anno 1967 fuori dalla perimetrazione urbana;

COMUNE DI LAMEZIA TERME
PRONIP OFFICE
PER L'INIZIO DEI LAVORI
IL TECNICO
Mario Sante



- che i lavori per come descritti nell'allegata relazione asseverativa a firma del tecnico Signor BORELLI ROMANO, nat. a LAMEZIA TERME il 16/05/1974, residente in LAMEZIA TERME (cap 88040) via ARDUCCI n° 27, codice fiscale/partita I.V.A. _____, iscritto all'Ordine Professionale dei/degli GEOMETRI della Provincia di CATANZARO con il n° 3009, avranno inizio non prima di **30 (TRENTA) giorni** decorrenti dalla data di protocollo della presente e comunque non prima di aver fornito eventuale documentazione integrativa e/o mancante;

- che in adempimento delle disposizioni di cui all'ordinanza n° 1495/2001 del Commissario Delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, tutti gli inerti derivanti dall'intervento di cui sopra, quantificati dal tecnico nella relazione asseverativa in mc. 0,00 circa, saranno smaltiti mediante conferimento presso l'impianto autorizzato al trattamento finalizzato al recupero degli stessi della ditta: _____;

- che ai sensi del comma 2 del citato art. 23 del T.U. edilizia, i predetti lavori saranno realizzati dalla ditta denominata: IN ECONOMIA con sede legale in _____ (cap _____) via _____ n° _____ codice fiscale/partita I.V.A. _____.

Si obbliga, inoltre, a lavori realizzati:

- a) di comunicare la fine dei lavori;
- b) di trasmettere la certificazione di conformità e di regolare esecuzione delle opere realizzate redatta dal tecnico incaricato dell'asseverazione;
- c) di presentare idonea documentazione fiscale dell'avvenuto conferimento dei rifiuti presso l'impianto autorizzato sopra indicato;
- d) nel caso in cui ricorrano le specifiche condizioni di cui all'art. 1 comma 336 della legge 311/2004 di presentare la ricevuta della variazione catastale.

Allega alla presente la documentazione sotto contrassegnata:

- fotocopia di un documento di riconoscimento;
- copia titolo di proprietà o atto equipollente di disponibilità;
- relazione asseverativa;
- stralci cartografici (catastali, aerofotogrammetrici, P.R.G.);
- elaborati progettuali (piante, prospetti, sezioni);
- rilievo fotografico;
- copia DURC (documento unico di regolarità contributiva);
- ricevuta versamento di € 51,65 per diritti di segreteria;
- copia certificato di agibilità;
- copia certificato di destinazione d'uso;
- Altro (specificare):
 _____;
 _____;

Si riserva di presentare, prima dell'effettivo inizio dei lavori, i seguenti atti:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____;

RELAZIONE TECNICA **di asseverazione di opere edilizie**

(redatta ai sensi comma 1 dell'art.23 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni – Testo Unico dell'edilizia)

Il sottoscritto Geometra Borelli Romano con studio professionale in Lamezia Terme alla Via Carducci n°27 iscritto regolarmente al collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro col n. 3009 in ottemperanza all'incarico conferitogli dall' [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di proprietaria dell'immobile in oggetto, eseguiti i rilievi del caso nel suddetto immobile, assevera quanto segue :

Consistenza attuale dell'immobile

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Largo Gualtieri n°snc ricade nel vigente strumento urbanistico in Zona "A"-CENTRO STORICO - risulta censito al N.C.E.U. – Sezione Nicastro, al Foglio di Mappa n°9 P.IIa n°1046 sub 20; è consiste in un immobile adibito ad Attività Commerciale posto al piano Terra del suddetto fabbricato, avente una superficie utile di mq 90 ed altezza netta di ml 4.00;

Descrizione delle opere da eseguire

Si tratta di eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria, la costruzione di un tramezzo interno per una migliore distribuzione e fruizione degli spazi, e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Pertanto all'interno dell'immobile, di cui trattasi, verranno realizzati i seguenti lavori (si vedano le allegate planimetrie):

- costruzione di un tramezzo in cartongesso;
- Adeguamento e revisione dell'impianto elettrico e termico, in stretta osservanza alle vigenti norme CEI ed alla legge 46/90.

Opere per la cui esecuzione, in relazione al disposto dell'art.22 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni), l'interessato si è avvalso della facoltà della denuncia di inizio attività in quanto:

- ricadono in quelle previste dal comma 3 lettera a) dell'art.22 del T.U. edilizia;

RELAZIONE TECNICA **di asseverazione di opere edilizie**

(redatta ai sensi comma 1 dell'art.23 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni – Testo Unico dell'edilizia)

Il sottoscritto Geometra Borelli Romano con studio professionale in Lamezia Terme alla Via Carducci n°27 iscritto regolarmente al collegio dei Geometri della Provincia di Catanzaro col n. 3009 in ottemperanza all'incarico conferitogli dalla

in qualità di proprietaria dell'immobile in oggetto, eseguiti i rilievi del caso nel suddetto immobile, assevera quanto segue :

Consistenza attuale dell'immobile

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Via Largo Gualtieri n°snc ricade nel vigente strumento urbanistico in Zona "A"-CENTRO STORICO - risulta censito al N.C.E.U. – Sezione Nicastro, al Foglio di Mappa n°9 P.IIa n°1046 sub 20; è consiste in un immobile adibito ad Attività Commerciale posto al piano Terra del suddetto fabbricato, avente una superficie utile di mq 90 ed altezza netta di ml 4.00;

Descrizione delle opere da eseguire

Si tratta di eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria, la costruzione di un tramezzo interno per una migliore distribuzione e fruizione degli spazi, e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Pertanto all'interno dell'immobile, di cui trattasi, verranno realizzati i seguenti lavori (si vedano le allegate planimetrie):

- costruzione di un tramezzo in cartongesso;
- Adeguamento e revisione dell'impianto elettrico e termico, in stretta osservanza alle vigenti norme CEI ed alla legge 46/90.

Opere per la cui esecuzione, in relazione al disposto dell'art.22 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e succ. mod. ed integrazioni), l'interessato si è avvalso della facoltà della denuncia di inizio attività in quanto:

- ricadono in quelle previste dal comma 3 lettera a) dell'art.22 del T.U. edilizia;

- non interessano immobili sottoposti a tutela storico-artistico o paesaggistico ambientale di cui al D.Lgs n.490/1999;
- non sono in contrasto con lo strumento urbanistico ed il regolamento vigente;
- rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie.

Ai sensi delle disposizioni di cui all'Ordinanza n.1495/2001 del Commissario delegato per l'emergenza ambientale nel territorio della Regione Calabria, ed al fine di consentire alla ditta in oggetto di poter effettuare l'apposita dichiarazione, sotto la propria responsabilità, circa lo smaltimento degli inerti derivanti dal presente intervento, quantifica gli stessi in m. 0.00 circa.

Lamezia Terme, 30 ottobre '07



Stralcio ca



PLANIMETRIA STATO DI FATTO



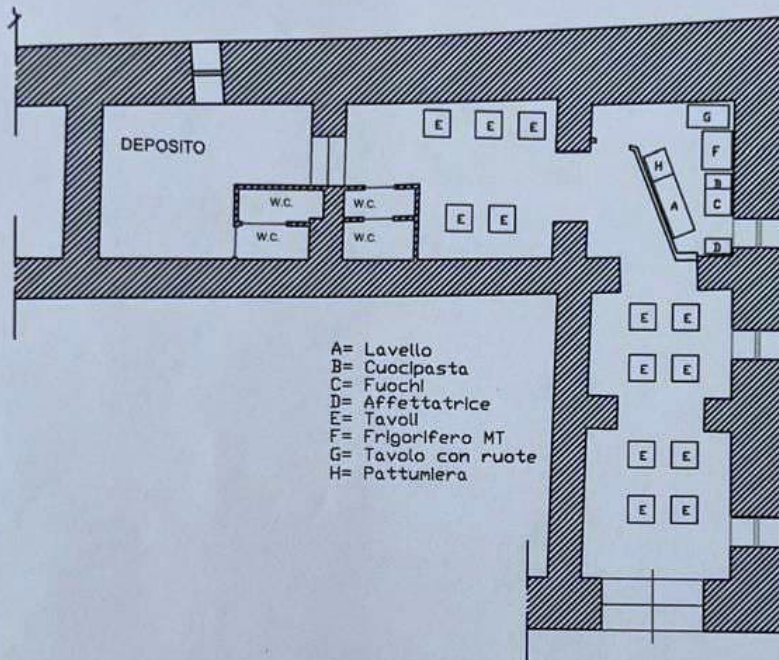
PLANIMETRIA PREVENTIVA
PIANO TERRA

- A= Lettello
- B= Cucinapaista
- C= Fuochi
- D= Piastra
- E= Frigirice
- F= Forno a convezione
- G= Frigorifero BT
- H= Lettello lavastoviglie
- I= Frigorifero HT
- L= Tavolo
- M= Tavoli

NORD



PLANIMETRIA STATO FUTURO



- A= Lavello
- B= Cuocipasta
- C= Fuochi
- D= Affettatrice
- E= Tavoli
- F= Frigorifero MT
- G= Tavolo con ruote
- H= Pattumiera

NORD





CITTA' DI LAMEZIA TERME

PROVINCIA DI CATANZARO

SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE

IL DIRIGENTE



Vista l'istanza corredata di documentazione ed elaborati grafici, prot. n° 45499 del 30.7.2007, con la quale la ditta Sirianni Carmelina Isabella chiede il riconoscimento della destinazione d'uso dei locali siti in Largo Gualtieri n° 2 del centro storico di Nicastro;

Vista l'attestazione del Comando della Polizia Municipale in data 1.9.2007;

Vista la relazione istruttoria dell'Ufficio datata 5 settembre 2007;

Visto il vigente Regolamento Edilizio ed il Piano Regolatore Generale,

RICONOSCE e CERTIFICA

che i locali siti in Largo Gualtieri n° 2, del centro storico di Nicastro, facenti parte del piano terra di un immobile di vecchia costruzione, riportati nel catasto del Comune di Nicastro sul foglio di mappa n° 9, particella n° 1046 sub 20 (ex sub 19), hanno la destinazione per **attività commerciale**.

Si rilascia a richiesta del [redacted] per gli usi consentiti dalla legge.

Lamezia Terme li 6 settembre 2007

Il Tecnico
(Geom. Santo Vescio)



IL DIRIGENTE
Ing. Pasqualino Nicoletta



Articolo 12 - Vincoli di tutela dovuti e vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata e di settore. Vincoli di natura sismica, idraulica e di stabilità dei versanti. Carta dei vincoli

1. Ai fini dell'applicazione dei vincoli di tutela dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali e delle reti infrastrutturali, si fa riferimento alla Carta dei vincoli, Tav. 1.1, oltre che alla Tav. 3 sulla Vincolistica della pianificazione sovraordinata, le cui prescrizioni si applicano integrando previsioni e modalità di intervento riportate nella Tav. 1.2 del Progetto urbano del PSC.
2. Negli Ambiti vincolati per rischio idraulico e di stabilità dei versanti (Classe 4, Carta di fattibilità geologica della Relazione geomorfologica) e nell'Ambito di particolare tutela sismica, individuati nella richiamata Carta dei vincoli, fermo restando quanto previsto all'Art. 26, comma 2, è vietata ogni nuova

138

edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti, entro tali Ambiti, sono sempre ammessi, ai sensi del DPR 380/01, gli interventi di Manutenzione Ordinaria R1 e Straordinaria R2, oltre agli interventi di Restauro R3 e di Restauro e risanamento conservativo R4, ove previsti. Gli interventi di Ripristino tipologico R5, di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.1, R6.2 ed R6.3B sono ammessi, anche nei casi di demolizione e ricostruzione, a condizione che operino in adeguamento alla normativa antisismica e di riduzione del rischio idraulico o di stabilità dei versanti, in conformità alle specifiche modalità di intervento richiamate al citato Art. 26. Tali interventi operano, di norma, nel quadro di una conferma degli usi esistenti, anche secondo quanto disciplinato dall'Art. 57 della LR 19/2002. Sono altresì ammessi interventi particolari quali: recinzioni leggere, ricoveri attrezzi in precario e simili.

3. Fermo restando quanto previsto all'Art. 42, comma 4, nelle Aree boscate, come individuate ancora nella Tav. 1.1, è vietata ogni nuova edificazione. Sui fabbricati e sui manufatti esistenti si opera come al comma 2.
4. Nelle Aree Archeologiche vincolate ai sensi del Codice dei Beni Culturali, come individuate nella Tav. 1.1, tutti gli interventi che prevedano opere di scavo di qualsiasi genere dovranno essere sottoposti, previo invio del relativo progetto, all'approvazione della Soprintendenza archeologica della Calabria, che si può riservare di:
 - a) valutare la fattibilità delle opere;
 - b) richiedere saggi archeologici preliminari;
 - c) dettare in esito ai saggi ulteriori prescrizioni o modifiche dei progetti, a tutela dei resti di interesse archeologico;
 - d) procedere se del caso all'apposizione di vincoli di inedificabilità, ai sensi del D.L.vo 22/01/2004 n° 42.

139





5. Negli Ambiti di accertata concentrazione di materiale archeologico, come individuate nella Tav. 1.1, ed anche in un loro circoscritto intorno, individuato opportunamente dal Dirigente del Settore in fase attuativa, per la realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e dello stato dei luoghi, il Soggetto attuatore di concerto con l'Amministrazione provvede a formale consultazione della competente Soprintendenza archeologica. Gli scavi di qualsiasi genere che dovessero essere effettuati, negli ambiti di interesse archeologico come sopra individuati, saranno ammessi previo preventivo parere della Soprintendenza archeologica competente.
6. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, come individuate nella Tav. 1.1, e nelle fasce fluviali sottoposte al medesimo ordine di tutela, di cui alla Tav. 3, si applica quanto previsto dal D.Lgs. 42/2004. Per i Beni paesaggistici individuati ai sensi dell'art. 134 del Codice, di cui all'art. 3 punto 4 del Tomo IV del QTRP, valgono le norme di Salvaguardia prescritte dallo stesso QTRP;





essi sono comunque assoggettati ad un vincolo tutorio (a meno che non siano soggetti ad un esplicito vincolo inibitorio per inedificabilità), ovvero ogni trasformazione è condizionata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Codice da parte dell'autorità competente alla gestione del vincolo. Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico si applica ancora il D.Lgs. 42/2004. Nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico si applica il R.D.L. 30/12/23 n° 3267. Nelle aree sottoposte a vincolo sismico si applica il DM Infrastrutture 14/1/2008 e la Circolare 617 12/2/2009, con l'O.P.C. 3274/2003. Nelle aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico regionale, PAI, in vigore, di cui alla Tav.3, si applicano le relative normative, tenuto conto di quanto previsto al citato comma 2 dell'Art. 26. Nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le norme della L. 166/2002 e del DPR 803/1975, nei limiti di quanto previsto all'Art. 59. Nelle aree di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti, come riportati nella Tav. 1.1, si applicano le norme di tutela prescritte dall'ente di gestione, ed è vietata ogni nuova edificazione. Nelle fasce di rispetto stradale, in conformità al Codice della Strada, si applica quanto previsto all'Art. 44; nelle fasce di rispetto ferroviario quanto previsto all'Art. 43, in conformità al DPR 753/80, Art. 49. Nelle fasce di rispetto aeroportuale, definite dal Piano di rischio di cui all'Art. 707 del Codice della Navigazione, e dal conseguente Regolamento del 21 Dicembre 2011, si opera nei limiti di legge, ferma restando, comunque, la possibilità di realizzare parcheggi a raso ed a prato stabilizzato, oltre a sistemazioni del verde, anche sportivo e ricreativo all'aperto, e ad opere di difesa idrogeologica. Nelle fasce di rispetto delle discariche, dei depuratori, dei pozzi ad uso idropotabile e simili è vietata ogni nuova edificazione; sono ammessi, sui fabbricati esistenti, esclusivamente interventi di tipo R1, R2, R6.1 ed R6.3B/3C, nonché, ai fini di favorirne il trasferimento, interventi di tipo R6.6. Nelle aree di concessione di utilizzo delle sorgenti delle acque termominerali si applicano le normative di cui al Decreto della Regione Calabria 51/1999. Tali aree e fasce sono individuate nelle Tavv. 1.1 e 1.2. In tutte le Zone agroforestali di cui al Capo 20 trovano comunque applicazione le cautele derivanti dalle normative proposte dalla Relazione geomorfologica, di cui all'Art. 6. Negli Ambiti corrispondenti alla Classe 3 della Carta di fattibilità geologica della Relazione geomorfologica, individuati nella Carta dei vincoli, Tav. 1.1, si opera con le particolari limitazioni e cautele prescritte ai Capitoli 7 e 8 della medesima Relazione geomorfologica.

7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.3A, R6.3B, R6.3C, R6.4, R6.5 sono comunque ammessi, fermi restando gli usi esistenti, attraverso demolizione e trasferimento dei fabbricati al di fuori degli Ambiti vincolati di cui al comma 6, nelle Zone agroforestali adiacenti, come individuate nella Tav. 1.2, entro la medesima superficie fondiaria di proprietà. Nel caso di trasferimento entro aree di proprietà, o comunque rese disponibili, pur non





adiacenti, nelle Zone agroforestali, di cui al Capo 20, è data facoltà di operare attraverso intervento di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.6. Le Tavv. 1.2 e 2.1 individuano i casi specifici di possibile applicazione degli interventi di tipo R6.6, negli Ambiti dei Centri storici e del Territorio urbanizzato.

8. Nei casi in cui nella Tav. 1.2 del Progetto urbano il Territorio urbanizzato ed il Territorio urbanizzabile, o altre diverse previsioni insediative del PSC, investano, anche solo parzialmente, suoli sottoposti a vincolo di inedificabilità, come identificato nella Tav.1.1, la relativa Capacità edificatoria potrà integralmente venire realizzata nelle adiacenti porzioni di proprietà non sottoposte a vincolo, nei limiti delle presenti Norme, oltre che secondo le modalità di trasferimento dei diritti edificatori previste al comma 6 dell'Art. 63, al comma 2 dell'Art. 65 ed al comma 2 dell'Art. 66.
9. Più in generale, a garanzia dell'efficienza e dell'integrità delle opere a rete, il processo attuativo del PSC tiene conto dell'articolazione e della consistenza delle stesse opere a rete, riportate nei loro assetti essenziali nel Quadro conoscitivo del PSC, oltre che nella Tav. 1.1, Carta dei vincoli.
10. La tutela dei Centri storici viene attivata attraverso la specifica Disciplina particolareggiata di cui all'Art. 61, ed ai relativi Elaborati grafici 2.1 e 2.2.
11. Circa l'Ambito di particolare tutela sismica della "Faglia attiva e capace", di cui al comma 2, l'individuazione dell'estensione del relativo vincolo di inedificabilità, recepita nel PSC, Tav.1.1, in seguito all'approvazione regionale dello Studio di Microzonazione sismica di primo livello, di cui alla Delibera di presa d'atto del Consiglio comunale del 14/04/2016, e del successivo completamento approvato con Delibera di Consiglio N. 115 del 05/05/2017 viene messa a punto definitivamente in sede di Studio di Microzonazione sismica di Livello III, di cui alla delibera della Giunta regionale 263/2012, in attuazione dell'OPCM 4007/2012. In caso di riduzione dell'Ambito tutelato, il Dirigente del Settore, con propria specifica Determina, provvede al relativo adeguamento della Tav.1.1, tenuto conto degli esiti del suddetto studio, senza che ciò comporti Variante al PSC, ferme restando tutte le altre condizioni di cui alle presenti Norme ed alle Tavv. 1.2, 2.1 e 2.2. In tale caso le previsioni urbanistiche contenute nelle Tav. 1.2, 2.1, 2.2 sono attuabili solo dopo la definitiva individuazione cartografica dell'Ambito di particolare tutela sismica conseguente ai suddetti studi di Microzonazione. Nel caso in cui le modifiche possano comportare adeguamenti maggiormente impegnativi, il Comune procede ai necessari adeguamenti in sede di pianificazione operativa. Fino al termine delle suddette procedure, i suoli in oggetto sottoposti al vincolo sono classificati come inedificabili. Nelle more dell'approvazione dello studio di microzonazione sismica di III livello, anche i privati possono presentare al Comune uno studio di microzonazione sismica di III livello per determinate





aree del territorio, la cui procedura di approvazione segue la normativa vigente.

12. Con riferimento all'Ambito riservato alle funzioni produttive integrate di Rotoli, di cui agli Artt. 14, commi 5 e 6, e 75, comma 1, qualora il Comune, ovvero l'ente proprietario o gestore del corso d'acqua, o altri soggetti comunque interessati regolarmente abilitati, provveda a predisporre apposito studio che verifichi le condizioni di adeguata sicurezza idraulica del torrente Cantagalli, nella tratta compresa tra l'Autostrada Salerno-Reggio Calabria e la confluenza dello stesso torrente con il fosso Fella, trova applicazione, previo utilizzo della procedura di cui all'Art. 2, comma 2 bis delle NTA del PAI vigente, quanto previsto al comma 5 dell'Art. 14, con la conferma del possibile utilizzo dei suoli interessati ad uso produttivo, ricompresi nel medesimo Ambito, lungo il corso fluviale, nel rispetto dei vincoli di tutela dal massimo rischio idraulico, fissati dal PAI Calabria.
13. Negli Ambiti vincolati per rischio idraulico, di cui al comma 2, trovano ancora applicazione le procedure del citato Art. 2, comma 2 bis delle NTA del PAI vigente, di cui al comma precedente, ai fini di assicurare adeguati livelli di compatibilità della vincolistica relativa alla sicurezza idraulica con le previsioni urbanistiche del PSC. Fino a tale data, ai suoli interessati, sottoposti al vincolo, ai fini della valutazione del valore venale, di cui al comma 1 dell'Art. 18, vengono attribuiti valori corrispondenti all'effettiva possibilità di trasferimento della relativa capacità edificatoria.
14. Nelle due Aree cacuminali, di cui all'Art. 40 delle NTA del PTCP, individuate nella Carta dei Vincoli di cui al presente articolo, è vietata qualsiasi nuova edificazione. La pianificazione operativa opera attraverso azioni di messa in sicurezza e qualificazione ambientale dell'ambito interessato.
15. Al Sito di Importanza Comunitaria, SIC, delle Dune dell'Angitola, di cui all'Art. 42, in conformità all'Art. 7 delle Disposizioni normative del QTRP, si applica un areale di rispetto in cui è vietata ogni nuova edificazione per una fascia estesa per 100 ml. Sui fabbricati esistenti entro gli areali, sono ammessi interventi di Recupero di tipo R1, R2, R3, R5, R6.1 ed R6.2.
16. Nel rispetto dell'Art. 3, comma 4, Tipologia dei beni paesaggistici, punto 3 c), delle Disposizioni normative del QTRP, le fasce non costruite comprese entro 150 ml dalle sponde o dai piedi degli argini dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, di cui alla Legge Galasso, riportati nella Tav. 3 del PSC, limitatamente alle aree non antropizzate e non urbanizzate, al di fuori dei Centri abitati, come definite all'Art. 11, Prescrizioni, delle Disposizioni normative del QTRP, sono mantenute inedificabili, e ad esse si applica quanto previsto nel comma citato. Ai sensi del medesimo Art.3, come aree non urbanizzate e non antropizzate si intendono le Zone agricole del PRG vigente, oltre agli ambiti dei piani attuativi non ancora approvati o valutati ed autorizzati, come meglio definito nell'Art.





11 delle citate Disposizioni normative, Prescrizioni, posti all'esterno dei suddetti Centri abitati. Non sono sottoposte al suddetto vincolo fluviale: l'Ambito di competenza del Consorzio ASICAT, sottoposto a Piano Regolatore Territoriale, approvato ai sensi della normativa di settore vigente; l'ambito dell'insediamento produttivo di c.da Rotoli, per la porzione non stralciata dal PSC; gli ambiti dei piani attuativi approvati, pur esterni al perimetro dei Centri abitati; nonché gli altri ambiti, a loro volta esterni ai Centri abitati, a destinazione diversa, non compresi tra i piani attuativi non ancora approvati o valutati ed autorizzati e le Zone a destinazione agricola del PRG vigente. Nelle suddette fasce, nelle porzioni sopra individuate, classificate come inedificabili, sui fabbricati esistenti si opera come negli Ambiti vincolati per rischio idraulico, di cui al precedente comma 2. A tali corsi d'acqua si applica, inoltre, anche nei Centri abitati, quanto previsto all'Art. 25 delle Disposizioni normative del QTRP, con l'inedificabilità assoluta entro 10 mt dagli argini e 20 mt dal piede delle sponde naturali; per i fabbricati ivi esistenti si opera come al precedente comma 2.

17. Nel rispetto delle Prescrizioni per l'Ambito costiero naturale di cui all'Art. 11 delle Disposizioni normative del QTRP, la fascia costiera interna ai 300 ml dal confine del Demanio marittimo, fino ad un massimo di 500 ml dalla linea di battigia, limitatamente ai tratti costieri non urbanizzati e non antropizzati posti fuori dai Centri abitati, come definiti al citato Art. 11, viene sottoposta a vincolo assoluto di inedificabilità. Ai sensi del medesimo Art. 11, come aree non urbanizzate e non antropizzate si intendono le Zone agricole del PRG vigente, oltre ad aree con destinazione diversa, poste al di fuori dei Centri abitati, per le quali le trasformazioni urbanistiche siano sottoposte a piano attuativo non ancora approvato o valutato ed autorizzato, come definito al precedente comma 16. Non sono sottoposte al suddetto vincolo costiero: l'Ambito di competenza del Consorzio ASICAT, nonché gli altri ambiti esterni ai Centri abitati a destinazione diversa, non compresi fra i piani attuativi non ancora approvati o valutati o autorizzati e le Zona a destinazione agricola del PRG vigente. Nella suddetta Fascia costiera, nelle porzioni sopra individuate, classificate come inedificabili, sui fabbricati esistenti si opera come al comma precedente. Nell'Ambito costiero urbanizzato, in conformità all'Art.11 delle Disposizioni normative del QTRP, alle nuove costruzioni si applica un rapporto tra la distanza della linea di confine del demanio marittimo e l'altezza possibile dei nuovi fabbricati mai inferiore a 5/1; nei vuoti edilizi come definiti all'ultimo comma del citato comma 11, si applicano inoltre le prescrizioni sulle altezze dei fabbricati di cui al medesimo ultimo comma del citato Art.11.
18. Con riferimento a quanto prescritto al comma 2, si riporta integralmente quanto previsto nel *Punto 8 delle Norme tecniche per la componente geologica della Relazione geomorfologica*, Allegato organico del PSC





CAPO 14 - AMBITO DEI CENTRI STORICI. BENI CULTURALI

Articolo 61 - Centri storici

1. Nei Centri storici, come definiti all'Art. 48 della LR 19/2002, di Nicastro, Sambiase, del Quartiere Bella, Sant'Eufemia Vetere, Sant'Eufemia, San Pietro Lametino e Zangarona il PSC persegue obiettivi di tutela attiva dell'ambiente e della morfologia storica; di centralità urbana, integrazione nella rete territoriale più ampia ed accessibilità sostenibile; di conservazione e qualificazione degli spazi e dei tessuti storici, del patrimonio edilizio, delle reti di servizio e dell'arredo urbano; di valorizzazione dei beni culturali; di graduale miglioramento della condizione abitativa e delle condizioni di sicurezza ambientale ed efficienza energetica.
2. All'interno degli Ambiti classificati come Centri storici – individuati anche come le Zone A, di cui al DM 1444/1968 – il PSC si attua, di norma, mediante Disciplina particolareggiata, attraverso diretto Permesso di costruire, per Unità fondiarie e Unità immobiliari, nel rispetto delle categorie di intervento definite all'Art. 26, in conformità a quanto previsto dall'Art. 20, comma 3, lettera i) della LR 19/2002. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di procedere in tali Ambiti attraverso la pianificazione operativa, e gli strumenti urbanistici attuativi di cui agli Artt. 24 e 32 della LR 19/2002, con particolare riguardo ai temi della tutela della morfologia storica; della mobilità sostenibile, dei parcheggi e degli spazi pedonali; dell'arredo urbano, dell'illuminazione, della segnaletica e del colore; oltre che nei casi di particolare complessità morfologica, funzionale e nell'assetto proprietario, ed anche di prevista sostituzione edilizia, in cui la suddetta Disciplina particolareggiata si dovesse rivelare di limitata efficacia; ed, infine, per le porzioni dei Parchi urbani ad attuazione perequativa, ricomprese entro gli Ambiti dei Centri storici, con le relative specifiche modalità attuative, previste agli Artt. 16 e 56. L'Amministrazione si riserva, in sede di primo POT, la messa a punto di un Abaco degli interventi da praticare in materia di Ripristino tipologico, R5, e di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.2. Tale strumentazione attuativa opera comunque nei limiti e con le forme di legge, nel quadro degli assetti di insieme e del regime dei suoli definiti dalla pianificazione strutturale per gli stessi Centri storici.
3. Le Tavv. 2.1 e 2.2 del Progetto urbano del PSC, in scala 1:2000, individuano l'Ambito dei Centri storici, insieme alle diverse categorie di intervento, ricomprese nella casistica del Recupero, di cui all'Art. 26, per le diverse Unità fondiarie.





4. Gli interventi di Restauro, R3, di Restauro e risanamento conservativo, R4, e di Ripristino tipologico, R5, di cui all'Art. 26, si applicano esclusivamente all'intera Unità fondiaria; per le altre categorie di intervento è ammesso operare sulle singole Unità immobiliari. Gli interventi di Ripristino tipologico – R5 – sono anche comunque ammessi nei casi in cui la Disciplina particolareggiata preveda, nelle citate Tavv. 2.1 e 2.2, interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo R6.2. Negli interventi di tipo R6.1 ed R6.3 è prevista comunque la possibilità di demolizione e ricostruzione. Trovano in ogni caso piena applicazione nei Centri storici, circa le possibilità di utilizzo dei sottotetti e dei seminterrati, le normative regionali di riferimento, in forme coordinate a quanto riportato nella definizione di Superficie utile, di cui all'allegato A (Quadro delle definizioni uniformi).
5. Gli usi urbani compatibili, come definiti all'Art. 27, sono tutti gli usi esistenti alla data del 24 Novembre 2022; gli usi urbani previsti, a loro volta definiti nel medesimo Articolo, sono gli usi residenziali, ricettivi (albergo diffuso, in particolare), di commercio al dettaglio, con esclusione delle grandi e medie superfici, di artigianato di servizio e pubblici esercizi; gli usi per uffici, attività terziarie compatibili, sedi di rappresentanza, attività culturali e ricreative; oltre ai Servizi di quartiere ed alle Attrezzature urbane, individuati nelle citate Tavv. 2.1 e 2.2 insieme alle rispettive Unità fondiarie, tutti come meglio classificati all'Art. 27. Per i Servizi di quartiere e le Attrezzature urbane si applicano le specifiche Norme di cui al Capo 13, anche con riferimento alla formazione del Piano dei Servizi, come definito agli Artt. 22 e 51, o di specifiche iniziative assunte in sede di primo POT.
6. Le aree libere sono di norma inedificabili; le alberature significative, oltre a quelle di carattere monumentale, come definite all'Art. 37, sono tutelate. Negli Ambiti suddetti, l'Amministrazione si riserva, anche sotto forma di stralcio anticipato, un Censimento dettagliato delle stesse, come previsto nello stesso Art. 37.
7. Negli Ambiti destinati ai Parchi urbani ad attuazione perequativa del Castello Normanno e del Torrente Canne e negli altri casi individuati nelle Tavv. 2.1 e 2.2, oltre che per le reti dei Servizi di previsione, il Piano Strutturale si attua attraverso le particolari procedure di compensazione e/o di trasferimento dei diritti edificatori, di cui agli Artt. 16, 53, 56 e 57.
8. La Disciplina dei parcheggi pubblici e pertinenziali è regolata agli Artt. 27 e 45, la Disciplina su distanze e visuali libere all'Art. 33.
9. In ragione dei possibili limiti di aggiornamento e definizione cartografica dei tessuti storici e delle Unità fondiarie, ferme restando le condizioni urbanistiche essenziali, fissate dalla pianificazione strutturale con il presente Articolo, è facoltà del Dirigente del Settore operare, con specifica e motivata Determina, agli aggiornamenti ed alle messe a punto della presente Disciplina





particolareggiata e della relativa base cartografica, che si rendessero necessarie in fase attuativa, anche su segnalazione documentata delle proprietà interessate, limitatamente ad una meglio precisata individuazione e classificazione delle Unità fondiarie, in rapporto allo stato di fatto ed alla relativa documentazione.

10. La manovra perequativa di cui all'Art. 16 riconosce particolari premialità in diritti edificatori a sostegno degli interventi di Recupero di fabbricati ricompresi nei Centri storici di cui al comma 1. Tale premialità, tradotta in Capacità edificatoria assicurata a favore dei proprietari interessati, può trovare pratica attuazione nei modi previsti ai commi 3 e 4 dell'Art. 53, rispettivamente su suoli di terze proprietà del Territorio urbanizzato, nella comprovata disponibilità del proprietario del fabbricato oggetto dell'intervento di Recupero, ovvero su suoli resi disponibili dall'Amministrazione comunale nel quadro della richiamata manovra perequativa ovvero, ancora, attraverso la cessione di tali diritti a terzi proprietari od operatori, anche ai sensi del comma 3 dell'Art. 5 della L. 106/2011. In particolare la premialità di cui sopra si applica ai successivi interventi, con i seguenti criteri:
 - negli interventi di Restauro, R3, di Restauro e risanamento conservativo, R4, di Ristrutturazione edilizia, R6.2, la premialità corrisponde ad una Capacità edificatoria pari al 100% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel Centro storico;
 - negli interventi di Ripristino tipologico, R5, la premialità corrisponde ad una Capacità edificatoria pari al 200% della Su del fabbricato oggetto di intervento di Recupero nel Centro storico;
11. Le procedure di cui al comma 10 vengono acquisite attraverso specifica convenzione attuativa stipulata fra Amministrazione e proprietà, ricompresa nel Registro di cui all'Art. 25.
12. L'Amministrazione si riserva di specificare con maggior dettaglio il quadro delle premialità di cui ai due commi precedenti e delle relative modalità applicative, attraverso Delibera della Giunta comunale, fermo restando il requisito obbligatorio dell'ottenuta agibilità degli interventi di Recupero richiamati al comma 10. L'Amministrazione si riserva altresì di aggiornare il quadro delle premialità di cui ai medesimi commi attraverso Delibera del Consiglio Comunale, entro tre anni dall'approvazione del PSC, ovvero in sede di pianificazione operativa, al fine di tener conto criticamente dell'utilizzo effettivo di tali premialità.
13. Al centro storico di Nicastro si applica quanto previsto all'Artt. 12, comma 11.
14. In sede di Piano Operativo Temporale nei Centri storici in oggetto verrà introdotta una specifica disciplina relativamente a pavimentazione e arredo di strade, piazze e spazi pubblici urbani.





15. Gli scavi di qualsiasi genere che dovessero essere effettuati entro gli ambiti classificati come Centri storici di Nicastro, Sambiasse, Sant'Eufemia Lamezia, Bella e l'area del Bastione di Malta, nelle Tavv. 2.1 e 2.2 del PSC dovranno essere sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza archeologica competente.
16. Alle emergenze monumentali, classificate tali ai sensi dell'Art. 10, commi 1 e 3 lettera a) e d), del Codice dei Beni Culturali alla data di approvazione del PSC, tutte ricomprese e identificate nel Data Base del PSC, all'interno ed all'esterno dei centri storici di cui al comma 1, si applica l'intervento di Restauro R3, come definito all'Art.26, comma 1, fermo restando quanto previsto relativamente agli usi dal precedente comma 5, nei centri storici, e dalle specifiche norme di zona, negli altri casi. Tali prescrizioni si applicano, altresì, alle emergenze monumentali che dovessero essere classificate tali in data successiva all'approvazione del PSC, senza che ciò comporti variante allo stesso PSC. Il Responsabile del procedimento provvede ai necessari adeguamenti tecnici degli elaborati del PSC con Determina dirigenziale.





CITTÀ DI LAMEZIA TERME

Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio Comunale

Spett.le Arch. MARIA VARIA
mariavaria@pec.it

Oggetto: Riscontro di verifica usi civici su immobili situati in Lamezia Terme Nicastro Largp Gualtieri, 2 Piano terra, immobili censiti al Catasto Fabbricati Comune di Lamezia Terme Nicastro al foglio 9 part. 1046 sub 20 cat C/1

Con riferimento alla nota acquisita con prot. 5096 del 20/01/2025, relativa alla verifica di esistenza di uso civico sulle seguenti Aree:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA
Lamezia Terme (sez. Nicastro)	9	1046 sub 20 cat C/1

Si comunica che in base allo studio del professionista Dott. Roberto De Seta "Verifica demaniale dello stato delle terre del demanio civico comunale" in nostro possesso **non contempla le particelle indicate.**

Trattandosi di uno studio risalente, si suggerisce pertanto, per fugare ogni dubbio, di proporre formale istanza di Verifica Usi Civici sulle particelle ricadenti nel Comune di Lamezia Terme presentando apposita istanza per l'avvio del procedimento di che trattasi secondo quanto riportato nella L.R. 21/08/2007 n.18.

In ultimo si comunica che per come riportato nella citata L.R. le spese di tale verifica, ricadono sull'istante.

Cordiali saluti

Lamezia Terme, 22.01.2025

IL DIRIGENTE

Ing. Pasqualino Nicotera



Allegato n.6 Atto di Pignoramento



ATTO DI PRECETTO

Nell'interesse di **MAUI SPV S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, c.f. e p.iva 05254070260, quale cessionaria dei crediti di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, capitale sociale Euro 2.076.940.000 interamente versato, iscritta al n. 5676 dell'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e capogruppo del gruppo bancario BNL, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 09339391006, nell'ambito dell'Operazione di Cartolarizzazione di cui all'Avviso di cessione di crediti pro soluto ai sensi degli articoli 1, 4 e 7.1 della Legge 30 aprile 1999 n. 130 in materia di cartolarizzazioni di crediti pubblicato nella G.U., parte seconda, n.69 del 16.06.2022, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, con sede legale in Milano, Piazza Generale Armando Diaz n. 5, c.f. 11417440960, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Generoso Luigi Capaccio, giusto atto del 10 novembre 2021 ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato di Pordenone (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati", con sede in Milano, Foro Buonaparte n.20, c.f.10575510960, giusta procura del 3 dicembre 2021 ai rogiti del Notaio dott. Giulio Grilli di Milano (Rep. n. 22828 – Racc. n. 16857), registrata a Milano il 3.12.21 al n.126798, Serie 1T, ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata **rcalabresi@pec.slcg.it** ed **elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it** in conformità a quanto disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n.10143/2012).

Premesso che

1. in virtù di contratto stipulato in data 8 giugno 2022 **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** ha ceduto *pro soluto* a **Maui SPV S.r.l.** un portafoglio di crediti identificabili in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Parte Seconda n.69 del 16 giugno 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n.



- 385/1993 (Testo Unico Bancario) come successivamente modificato e integrato, dell'informativa ai debitori ceduti sul trattamento dei dati personali, ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (il "GDPR"), nonché degli artt. 1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione);
2. in ragione delle caratteristiche delle cessioni, la pubblicazione degli avvisi in Gazzetta Ufficiale è valsa quale notifica anche ai debitori ceduti;
 3. ai sensi degli artt. 4 della Legge n. 130/1999 e 58, c. 3, TUB i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo conservano la loro validità e il loro grado a favore della Società cessionaria del credito e restano, altresì, applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti, ivi compresa dunque la facoltà di cui all'art. 41 TUB;
 4. tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (posizione debitoria **301881782** [REDACTED] [REDACTED];
 5. con mandato speciale per atto Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), registrato a Pordenone in data 11 novembre 2021 al n. 18635 serie 1 T, MAUI SPV S.r.l. ha nominato BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., sua procuratrice speciale per la gestione, anche giudiziale, dei crediti acquistati;
 6. con atto del 3 dicembre 2021 ai rogiti Notaio Giulio Grilli di Milano (Rep. n. 22828 - Racc. n. 16857) BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. ha conferito agli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, soci ed amministratori della società "OZIM S.R.L. SOCIETÀ TRA AVVOCATI", procura alle liti sui crediti di MAUI SPV S.R.L., tra cui rientra anche il credito in oggetto;

Premesso altresì che

7. con atto del 12.12.2005, Rep. n. 2127 Racc. n. 1128, a rogito del Notaio in Catanzaro, Dott. Sebastiano Panzarella, è stato stipulato un contratto di mutuo ipotecario dell'importo originario di Euro 70.000,00 tra la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. e il



Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (CF: [REDACTED])
[REDACTED] mutuatario;

8. a garanzia del capitale mutuato, degli accessori e comunque dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal suindicato contratto di mutuo, in data 21.12.2005 veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, alla formalità n. 27147 Reg. Gen. e n. 6735 Reg. Part. gravante sugli immobili appresso meglio descritti di esclusiva proprietà del già menzionato Signor R [REDACTED]
9. con successivo atto di compravendita del 16.03.2006, Rep. n. 77338 Racc. n. 14003, a rogito del Notaio in Lamezia Terme, Dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, il suindicato Signor [REDACTED] parte venditrice, ha ceduto alla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED], parte acquirente, che ha accettato e acquisito la piena proprietà dell'immobile appresso meglio descritto posto a garanzia del mutuo in narrativa, accollandosi la relativa quota di mutuo;
10. ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 385/1993 nei procedimenti di espropriazione relativi a crediti fondiari è escluso l'obbligo della notificazione del titolo contrattuale esecutivo;
11. parte mutuataria non provvedeva al pagamento integrale di quanto dovuto, rendendosi inadempiente a varie rate di mutuo, tant'è che la posizione è passata a sofferenza;
12. in base alle risultanze di cui anche all'estratto conto certificato *ex art. 50 TUB*, il credito ammonta alla data dell'08.06.2022 a 58.467,39 euro;
13. è interesse attuale della parte creditrice istante ottenere il pagamento delle somme dovute e dunque, a tal fine, si rende necessario procedere con atto di precetto

Tutto ciò premesso, Maui SPV S.r.l., quale cessionaria Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e per il tramite della procuratrice speciale Bayview Italia 106 S.p.a., come sopra rappresentata, difesa e domiciliata

INTIMA E FA PRECETTO

alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (CF: [REDACTED])
[REDACTED], residente [REDACTED] Comune LAMEZIA



TERME (CZ), in qualità di parte mutuataria, di pagare, nel termine perentorio di dieci giorni dalla notifica del presente atto, le seguenti somme:

A) Credito	58.467,39
B) Compenso atto di precetto	€ 425,00
C) Spese generali 15%	€ 63,75
D) CAP 4%	€ 19,55
Totale	€ 58.975,69

e così la complessiva somma di **58.975,69 euro** oltre iva se dovuta, interessi maturati e maturandi ad ogni titolo dovuti, per convenzione e per legge nonché moratori come indicati in contratto di mutuo, nel rispetto della Legge 108/96 e fino all'effettivo soddisfo, compenso e spese di notifica del presente atto nonché successive occorrende.

Con avvertimento che, in difetto di pagamento delle suddette somme nel termine di 10 gg. dalla notifica del presente atto, si procederà ad esecuzione forzata dell'immobile sopra descritto.

Ai sensi dell'art. 480, co. 2, c.p.c., si avverte il debitore che, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal Giudice, può porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con il creditore un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Milano, 11 marzo 2024

Avv. Roberto Calabresi

Avv. Elisa Gaboardi



Modello 676/e
MOD. F 30,00
N° 302/F
30 MAG. 2024

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'interesse di **MAUI SPV S.R.L.**, sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, c.f. 05254070260, per il tramite dalla procuratrice speciale **BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A.**, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Generoso Luigi Capaccio, con sede legale in Milano, Piazza Diaz n. 5, C.F.: 11417440960, giusto atto ai rogiti del Notaio Giorgio Pertegato del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149- Fasc. n. 39610), rappresentata e difesa disgiuntamente tra loro dagli avv.ti Roberto Calabresi (c.f. CLBRRT74D22G999W) ed Elisa Gaboardi (c.f. GBRLSE79C55G337D), soci ed amministratori della società "Ozim S.r.l. Società tra Avvocati", con sede in Milano, Foro Buonaparte n. 20, C.F.: 10575510960, giusta procura ai rogiti del Notaio dott. Giulio Grilli del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 - Racc. n. 16857), ed elettivamente domiciliata presso la casella di posta elettronica certificata rcalabresi@pec.slcg.it ed elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it in conformità a quanto disposto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cass. S.U. n. 10143/2012).

Avvisi e comunicazioni di rito presso il numero fax 028690545 e la casella di posta elettronica certificata rcalabresi@pec.slcg.it e/o elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it.

Premesso che

- In virtù del contratto di Cessione dei Crediti individuabili in blocco ex Legge 30 aprile 1999 n. 130, stipulato in data 8 giugno 2022, Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli 30, capitale sociale Euro 2.076.940.000 interamente versato, iscritta al n. 5676 dell'Albo delle Banche di cui all'art. 13 del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e capogruppo del gruppo bancario BNL, iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 09339391006 - ha ceduto pro soluto in favore di MAUI SPV S.r.l. un portafoglio di crediti identificabile in blocco secondo i criteri indicati nell'avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Parte Seconda n. 69 del 16 giugno 2022 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico Bancario) come successivamente modificato e integrato ed informativa ai debitori ceduti sul trattamento dei dati personali, ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (il "GDPR"), nonché degli artt.

Milano	Foro Buonaparte, 20	T. +39 0272080153	F. +39 028690545	www.ozim.it
Firenze	Piazza Indipendenza, 28	T. +39 055219327	F. +39 055217929	VAT IT10575510960
Roma	Piazza Augusto imperatore, 4	T. +39 0668210832		



1, 4 e 7.1 della legge 130/1999 (Legge sulla cartolarizzazione);

- in ragione delle caratteristiche delle cessioni, la pubblicazione degli avvisi in Gazzetta Ufficiale è valsa quale notifica anche ai debitori ceduti;

- tra i crediti oggetto delle predette cessioni è compreso quello originariamente vantato da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. nei confronti [redacted] nonché di eventuali garanti, identificato al numero di NDG 301881782;

- con mandato speciale per atto Notaio Giorgio Pertegato in Pordenone del 10 novembre 2021 (Rep. n. 309149 – Fasc. n. 39610), registrato a Pordenone in data 11 novembre 2021 al n. 18635 serie 1 T, MAUI SPV S.r.l. ha nominato BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A., sua procuratrice speciale per la gestione, anche giudiziale, dei crediti acquistati;

- con atto del dott. Giulio Grilli, Notaio in Milano, del 3 dicembre 2021 (Rep. n. 22828 - Racc. n. 16857) BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. ha conferito agli avvocati Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, soci ed amministratori della società "OZIM S.R.L. SOCIETÀ TRA AVVOCATI", procura speciale alle liti sui crediti di MAUI SPV S.R.L., tra cui rientra anche il credito in oggetto;

considerato che

- con atto del 12.12.2005, Rep. n. 2127 Racc. n. 1128, a rogito del Notaio in Catanzaro, Dott. Sebastiano Panzarella, è stato stipulato un contratto di mutuo fondiario dell'importo originario di Euro 70.000,00 tra la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e il Signor [redacted] (CF: [redacted]) la parte mutuataria rilasciava ampia quietanza;

- a garanzia del capitale mutuato, degli accessori e comunque dell'integrale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal suindicato contratto di mutuo, in data 21.12.2005 veniva iscritta ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro, alla formalità n. 27147 Reg. Gen. e n. 6735 Reg. Part. gravante sugli immobili appresso meglio descritti di esclusiva proprietà del già menzionato [redacted]



- con successivo atto di compravendita del 16.03.2006, Rep. n. 77338 Racc. n. 14003, a rogito del Notaio in Lamezia Terme, Dott.ssa Rosaria Carmela Agapito, il suindicato Signor [REDACTED] parte venditrice, ha ceduto alla Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] parte acquirente, che ha accettato e acquisito la piena proprietà dell'immobile appresso meglio descritto posto a garanzia del mutuo in narrativa, accollandosi la relativa quota di mutuo;
- Parte mutuataria non ha provveduto al pagamento integrale di quanto dovuto, rendendosi inadempiente con conseguente decadenza del beneficio del termine ai sensi dell'art. 11 del capitolato Allegato del summenzionato contratto di mutuo;
- ai sensi dell'art. 41 TUB è fatto diritto al creditore di omettere la notifica del titolo esecutivo ipotecario;
- con atto di precetto notificato via PEC in data 11 marzo 2024, l'esponente ha intimato il pagamento di **Euro 58.975,69** oltre interessi e spese;
- nonostante il termine concesso, parte debitrice non ha provveduto ad adempiere al pagamento della somma intimata.

Tutto ciò premesso, **MAUI SPV S.R.L.**, per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA 106 S.p.A. come sopra rappresentata, difesa e domiciliata

DICHIARA

di voler procedere all'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, fino alla concorrenza delle somme indicate a precetto, oltre interessi maturandi e spese occorse ed occorrente, dei diritti vantati dalla sig.ra [REDACTED] per i seguenti immobili così attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ) sez. Nicastro:

- **diritto di piena proprietà**, 1/1 di abitazione sita in Comune di Lamezia Terme (CZ) sez. Nicastro, Largo Gualtieri n.2 piano T, in catasto al Fg.9 part.1046 sub.20 (gia' part.1046/18) categoria C/1 Classe 5, Consistenza mq.90, superficie catastale totale mq.170, Rendita catastale euro 1.185,27.

Con osservanza.



Milano – Lamezia Terme, 23 maggio 2024

Avv. Roberto Calabresi

Avv. Elisa Gaboardi

Tutto ciò premesso, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lamezia Terme, ad istanza della società **MAUI SPV S.r.l.**, come sopra rappresentata e difesa, ricevuta la suesposta dichiarazione, visto il titolo esecutivo e l'atto di precetto notificato

HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO

i diritti vantati dalla Sig.ra [REDACTED]

- **diritto di piena proprietà**, 1/1 di abitazione di abitazione sita in Comune di Lamezia Terme (CZ) sez. Nicastro, Largo Gualtieri n.2 piano T, in catasto al Fg.9 part.1046 sub.20 (gia' part.1046/18) categoria C/1 Classe 5, Consistenza mq.90, superficie catastale totale mq.170, Rendita catastale euro 1.185,27.

HO INGIUNTO

alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto, con frutti e pertinenze

HO INVITATO

[REDACTED] ed effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione, con l'avvertimento che in mancanza ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a loro dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso giudice;

HO AVVISATO

La Sig.ra **Sig.ra** [REDACTED] nata a Lamezia Terme ([REDACTED])



S [REDACTED] che ai sensi dell'art. 495 c.p.c. si può chiedere di sostituire alle



cose o ai crediti pignorati una somma in denaro pari all'importo dovuto alla creditrice pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale.

HO AVVISATO ALTRESI'

La


 che a norma dell'art. 615, II° comma terzo periodo c.p.c., l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non averla potuta proporre tempestivamente per causa a lui non imputabile.

L'Ufficiale Giudiziario
IL FUNZIONARIO UNEP
Ruocco Pantaleo

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

U.N.E.P.

RELATA DI NOTIFICA

Adi istanza di chi in atti, io sottoscritto Funzionario UNEP/Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme vista la richiesta degli avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, quali procuratori di BAYVIEW ITALIA 106 S.P.A. e la dichiarazione dei medesimi, ho notificato il presente atto di pignoramento a:



400
F. 30,0

[Redacted]

[Redacted] mediante consegna a

Messa

10 GIU 2024

IL FUNZIONARIO UNEP
Rubico

UNEP TRIBUNALE di LAMEZIA TERME

Si consegnano al creditore o suo rappresentante legale il presente verbale,

n. 1 titoli e n. 1 precetto/i. + copie con trascrizione
contratto di mutuo + carte di compensazione
Lamezia Terme, li 10 GIU 2024

FUNZIONARIO UNEP

DIRIGENTE UNEP
Dott.ssa Candida D'Amico



UNEP - LAMEZIA TERME

C/O Cr. 674
Mod.F 302/0 Dep.€ 30.0

NON URGENTE

Diritti	€ 6,71
Trasferte	€ 5,98
10%	€ 0,60
Spese Postali	€ 0,00
Varie	€ 0,00
TOTALE	€ 13,29

(10 % versato in modo virtuale)
Data Richiesta 30/05/2024

Ufficiale Giudiziale



Allegato n.7 Estratto di matrimonio





CITTA' DI LAMEZIA TERME

Provincia di Catanzaro
Servizi Demografici

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di LAMEZIA TERME al N. 82 P. 2 S. A Uff. 1 anno 2019 risulta che

il giorno 31 del mese di Agosto dell'anno 2019 alle ore 16:00

hanno contratto matrimonio in LAMEZIA TERME (CZ)



Atto N. 1839 P. 1 S. A Vol. 0 Uff. 0 anno 1977 CATANZARO

e



Atto N. 888 P. 1 S. A Vol. 0 Uff. 0 anno 1985 LAMEZIA TERME

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

LAMEZIA TERME, 06 febbraio 2025



L'Ufficiale di Stato Civile

Concetta Giovannelli



Allegato n.8 Elenco sintetico delle formalità Ispezioni ipotecarie



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2025 Ora 12:28:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T224095 del 26/03/2025

per immobile
Richiedente PNCPLA

Dati della richiesta

Immobile : Comune di LAMEZIA TERME (CZ)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 9 - Particella 1046 - Subalterno 20
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 25/03/2025

Elenco immobili

Comune di LAMEZIA TERME (CZ) Catasto Fabbricati Sezione censuaria

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 01046 Subalterno 0020

Elenco sintetico delle formalita

-
1. TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 8016 Registro Generale 9570
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 674 del 03/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2025 Ora 12:32:43
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T227473 del 26/03/2025

per dati anagrafici
Richiedente PNCPLA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 25/03/2025

Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1988

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

23. S. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità**Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/01/1989 al 25/03/2025 - Periodo recuperato e validato dal 01/01/1978 al 31/12/1988

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/03/2006 - Registro Particolare 3608 Registro Generale 5314
Pubblico ufficiale AGAPITO ROSARIA CARMELA Repertorio 77338/14003 del 16/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)



Direzione Provinciale di CATANZARO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 26/03/2025 Ora 12:32:43
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T227473 del 26/03/2025

per dati anagrafici
Richiedente PNCPLA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2024 - Registro Particolare 8016 Registro Generale 9570
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 674 del 03/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LAMEZIA TERME(CZ)
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 01/01/1978

Potrebbero essere presenti annualita' non completate e/o formalita' non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalita presente.

Allegato n.9 Elaborato planimetrico bene pignorato

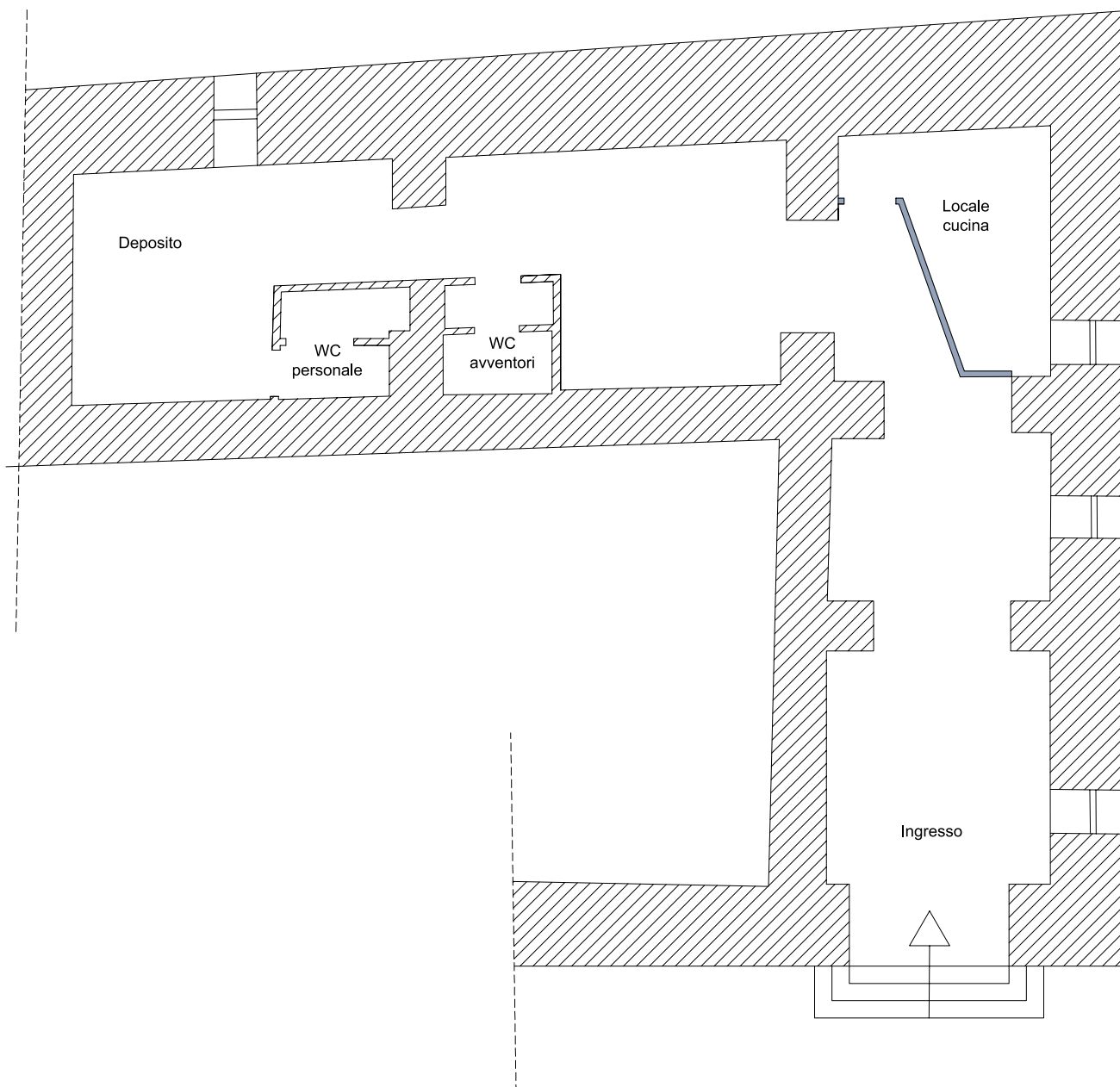


Planimetria Stato Attuale

Fg. 9 part. 1046 sub 20

H = 4.00 mt

La planimetria dello stato attuale corrisponde con la planimetria autorizzata



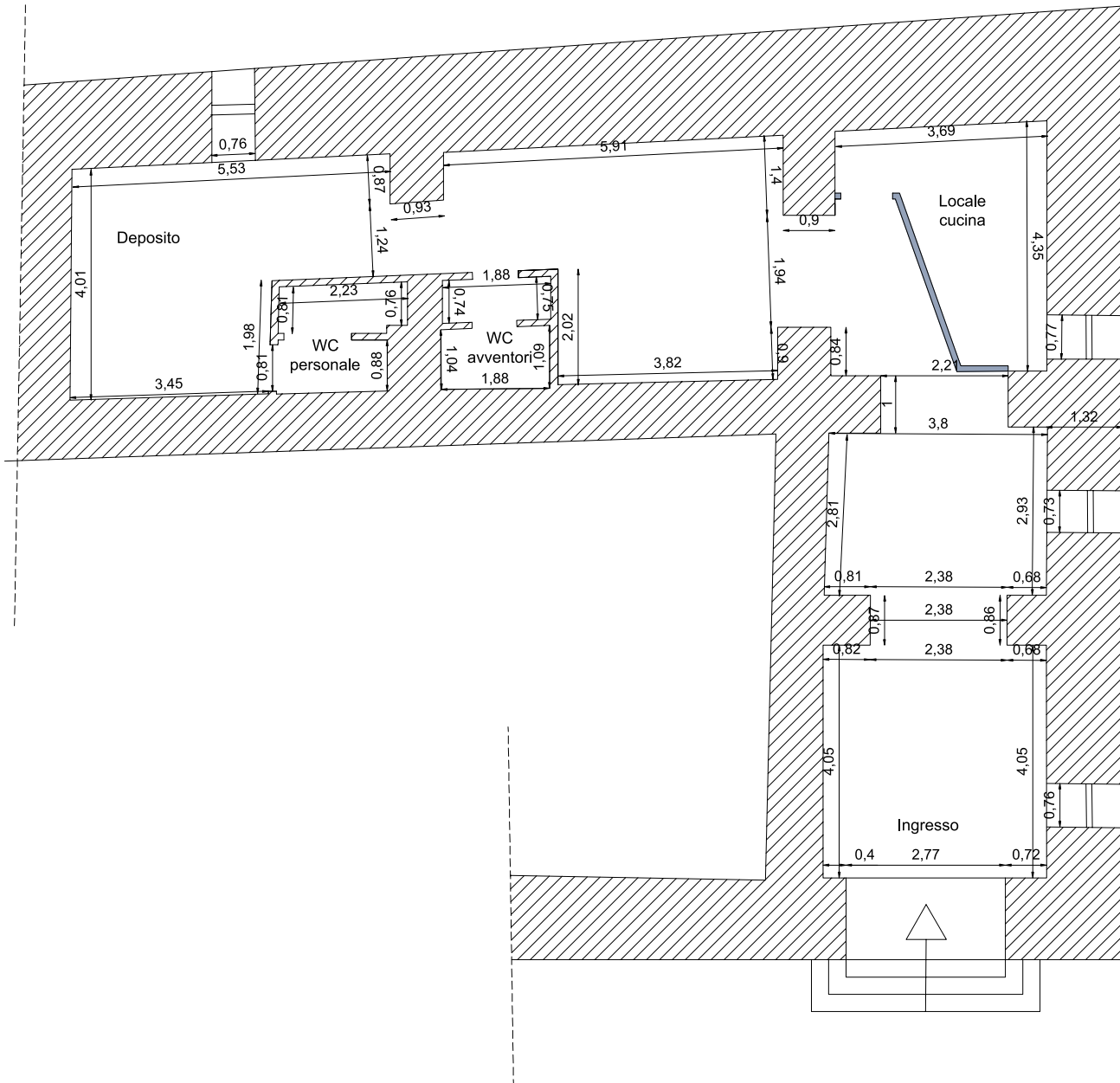
Largo Gualtieri



Planimetria Rilevata

Fg. 9 part. 1046 sub 20

H = 4.00 mt



Largo Gualtieri

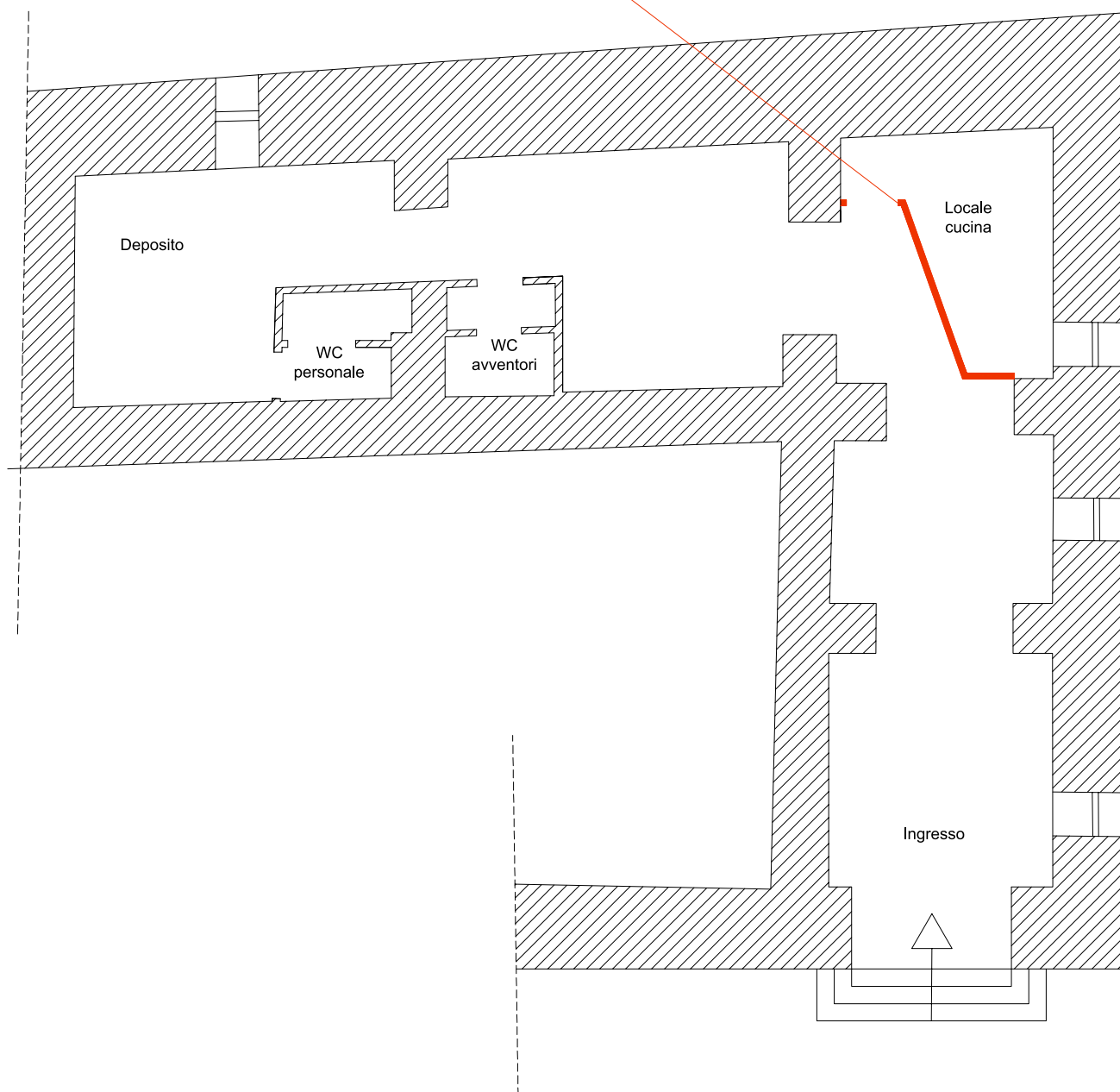


Planimetria Stato Attuale

Fg. 9 part. 1046 sub 20

H = 4.00 mt

Difformità da planimetria catastale



Largo Gualtieri



Allegato n.10 Documentazione fotografica



Ingresso immobile



Accoglienza



Accoglienza _ prima area ricettiva





Prima area ricettiva





Area di passaggio tra le due aree ricettive





Cucina



Cucina



Seconda area ricettiva



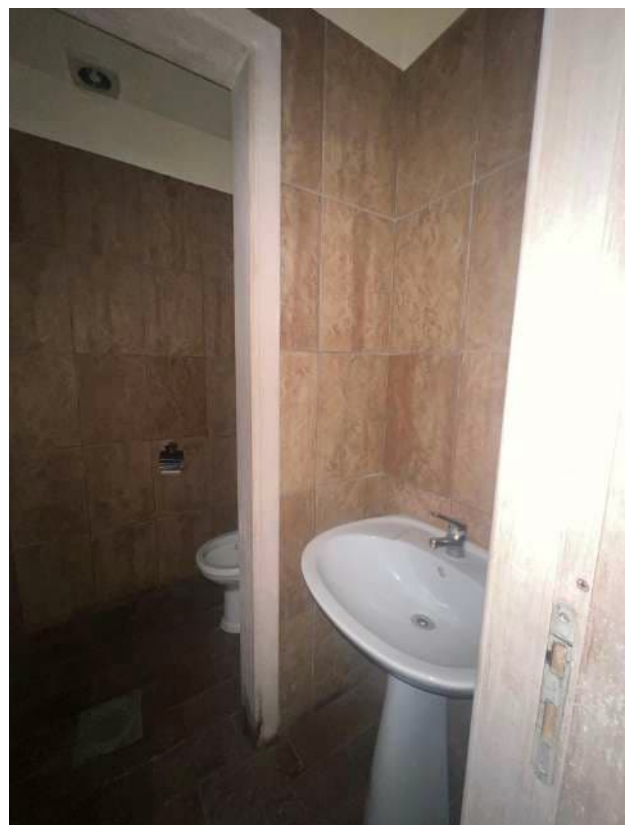
Seconda area ricettiva



Ingresso deposito



Servizio igienico avventori





Dettagli servizio igienico avventori



Deposito







Servizio igienico personale



Allegato n. 11 Criteri di stima





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CATANZARO

Comune: LAMEZIA TERME

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO NICASTRO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

28/03/25, 11:52

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	450	640	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	385	475	L	2,2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	680	890	L	3,1	4,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>



Lamezia Terme • Catanzaro



Accedi

(3)

SALVA

[Immobiliare.it](#) > [Provincia di Catanzaro](#) > [Lamezia Terme e Dintorni](#) > [Lamezia Terme](#) > [Scegli la zona](#) ▾7
risultati Più rilevanti**€ 120.000****Locale commerciale via Capitano Manfredi 43, Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme**

1 locale

 120 m²

1 bagno

Piano T



MESSAGGIO



VISITA

**da € 9.800,00****Negozio all'asta via XX Settembre, Lamezia Terme**

1 locale

 107 m²

CHIAMA

MESSAGGIO

**€ 140.000****Locale commerciale viale 1 Maggio, Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme**

1 locale

 100 m²

1 bagno



MESSAGGIO



VISITA

**€ 170.000****Locale commerciale via San Aversa e L. precenzano, 20, Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme** 110 m²

Piano T



MESSAGGIO



VISITA

**€ 120.000****Locale commerciale via Nicola Nicotera San C., Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme**

1 locale

 90 m²

1 bagno



MESSAGGIO



VISITA

**€ 85.000****Locale commerciale via Giorgio La Pira, Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme**

1 locale

 90 m²

MESSAGGIO



VISITA



Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

€ 102.000

Locale commerciale via Giorgio La Pira, Nicastro Sambiase, Lamezia Terme

1 locale

110 m²

1 bagno

Piano T

CHIAMA

MESSAGGIO



Vuoi essere avvisato appena saranno disponibili annunci con queste caratteristiche?

SALVA

Trova l'immobile su misura per te, fatti aiutare dalle agenzie immobiliari della zona



[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [CALABRIA](#) > [CATANZARO \(CZ\)](#) > [LAMEZIA TERME](#)

Lamezia Terme (CZ)

L.go Gualtieri, 88046 Lamezia Terme Cz, Italia

ZONA VIA SERRA, VIA TIMPONE, VICO STOCCO, VIA MATARAZZO, VIA CALIA

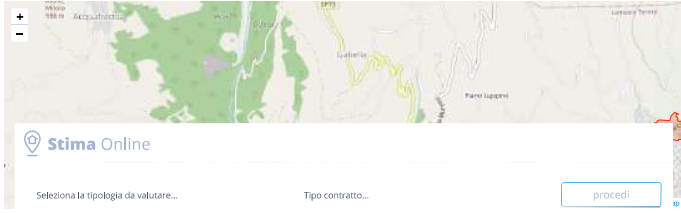
Posizione Zona

Tipologia Prevalente

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

Semiperiferia

Abitazioni Di Tipo Economico

[Passa a Borsino PRO](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	
 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni	
Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto		
 Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.		
Valore minimo Euro 832	Valore medio Euro 960	Valore massimo Euro 1.089

<https://borsinoimmobiliare.it/lamezia-terme/?q=quattro+abitazioni+lamezia-terme+ca+italia/quotazioni-immobiliari/area/47124054/>

1/4



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo
Euro 612Valore medio
Euro 748Valore massimo
Euro 884[Valuta questo immobile](#)

Esperti di Zona

**Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?**[Collabora con noi](#)[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari



Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

[PROCEDI](#)<https://borsinoimmobiliare.it/lamezia-terme/?q=quattro+abitazioni+lamezia-terme+ca+italia/quotazioni-immobiliari/area/47124054/>

2/4

- [Chi Siamo](#)
- [Contattaci](#)

- [AgenziaPro](#)
- [API Dati Immobiliari](#)

CONTATTI

06.2111.7077

- [Via Grazia Deledda, 38](#)
00137 Roma ITALIA

- info@borsinoservice.it



Informazioni

CHESBANO

Una grande risorsa per tutti consumatori che hanno un esigenza nel campo immobiliare. Forniamo quotazioni, analisi ed informazioni vitali a 360° su case e immobili che non troverete da nessun'altra parte. Unico nel suo genere borsinoimmobiliare.it si avvale di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.

[Scopri di più...](#)

CONSULTAZIONE

- [Termini e Condizioni](#)
- [Cookie Policy](#)
- [Privacy Policy](#)

COLLABORA

- [Agenti Immobiliari](#)

<https://borsinoimmobiliare.it/lamezia-terme/?q=quattro+abitazioni+lamezia-terme+ca+italia/quotazioni-immobiliari/area/47124054/>

3/4

<https://borsinoimmobiliare.it/lamezia-terme/?q=quattro+abitazioni+lamezia-terme+ca+italia/quotazioni-immobiliari/area/47124054/>

SALVA RICERCA

TUTTI I FILTRI (3) Compra Negozzi - Locali commerciali Prezzo 80 m² - 120 m²

Immobiliare.it > Provincia di Catanzaro > Lamezia Terme e Dintorni > Lamezia Terme > Scegli la zona

7 risultati per: negozi in vendita Lamezia Terme

Più rilevanti



€ 120.000

Locale commerciale via Capitano Manfredi 43, Nicastro Sambiasi, La...

1 locale 120 m² 1 bagno Piano T

MESSAGGIO

VISITA



da € 9.800,00

Negozio all'asta via XX Settembre, Lamezia Terme

1 locale 107 m²

MESSAGGIO



€ 140.000

Locale commerciale viale 1 Maggio, Nicastro Sambiasi, Lamezia Terme

1 locale 100 m² 1 bagno

MESSAGGIO

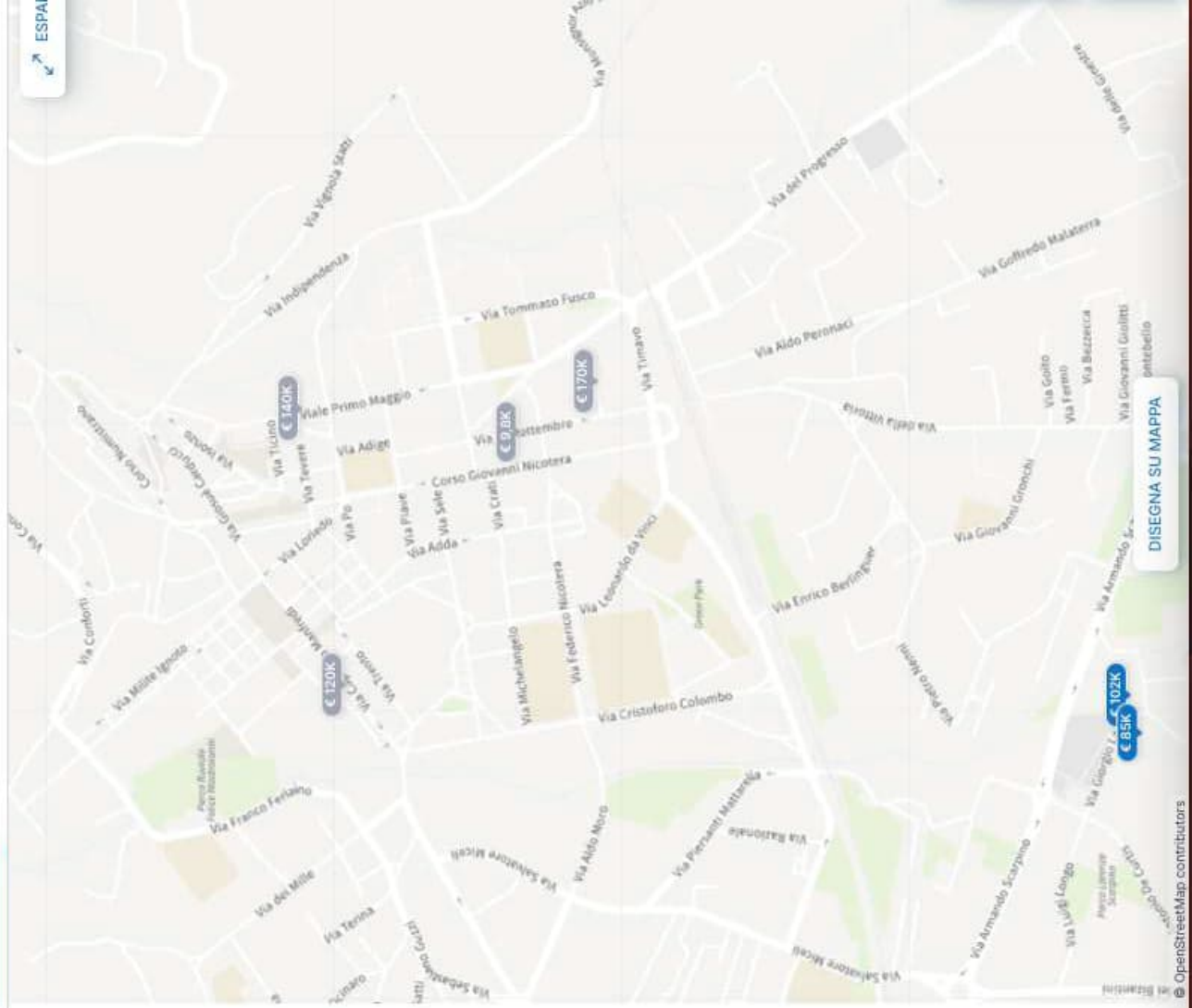
VISITA



€ 170.000

Locale commerciale via San Aversa e L. precezzano, 20, Nicastro Sam...

110 m² Piano T



DISEGNA SU MAPPA

OpenStreetMap contributors

Allegato n. 12 Attestazione Prestazione Energetica



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93 : **E5**

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unita' immobiliare
- Gruppo di unita' immobiliare

Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : **1**

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprieta'
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro : CTU

Dati identificativi



Regione : **Calabria**
 Comune : **Lamezia Terme (CZ)**
 Cod.Istat: **79160**
 Indirizzo : **Largo Gualtieri**
 CAP **88046**
 Piano : T - Interno : **1**
 Coord. GIS : Lat : **38.9741666666667** ; Long : **16.3172222222222**

Zona climatica : **C**
 Anno di costruzione : **1942**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **75.00**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **160.34**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

Comune catastale		Lamezia Terme - M208			Sezione	Nicastro	Foglio	9	Particella	1046
Subalterni	da	20	a	20	da		a		da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- | | | |
|---|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica | <input type="checkbox"/> Illuminazione |
| <input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva | <input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<h4>Prestazione energetica del fabbricato</h4> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="background-color: #ADD8E6;">INVERNO</th> <th style="background-color: #FFDAB9;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<h4>Prestazione energetica globale</h4> <div style="text-align: center;"> <p style="color: green;">+ Più efficiente</p> <p style="color: red;">- Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #4CAF50; padding: 10px; text-align: center; background-color: #FFD700;"> <p>EDIFICIO</p> <p>A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; color: green;">G</p> <p>EP gl,nren</p> <p style="font-size: 1.5em;">67.81</p> <p>kWh/m² anno</p> </div>	<h4>Riferimenti</h4> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi:</p> <div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">B (18.11)</div> <p>Se esistenti:</p> <div style="background-color: #FFD700; color: black; padding: 5px; text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">-- (---)</div>
INVERNO	ESTATE					



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 67.81 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	513.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 12.72 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN6	per ACS	NO	0.0	G (67.81)	G 67.81 (kWh/m ² anno)



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	160.34	m ³
S - Superficie disperdente	101.20	m ²
Rapporto S/V		0.6311
EPH,nd	49.70	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.0234	-
YIE	0.0096	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.73 η_H	0.00	67.81
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria						η_W		
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	Organismo/Societa'
--------------------------------	--	---------------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Maria Varia
Indirizzo	Viale I Maggio34
E-mail	maravaria@gmail.com
Telefono	3475829745
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Ordine rchitetti di Catanzaro n. 1416
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilita' assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialita' di giudizio l'attivita' di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	
--------------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 30/01/2025
--	-----------	------------------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 cosi' come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 04/04/2025

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE




Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

 QUALITA' ALTA	 QUALITA' MEDIA	 QUALITA' BASSA
--	---	---

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

