

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 33/2020 R.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. ssa ADELE FORESTA
Promosso da: Unione di Banche Italiane SPA
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]
Esperto Arch. Federica Rizzo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. ssa Adele Foresta, in data 14/07/2021, ha nominato la sottoscritta Arch. Federica Rizzo Esperto incaricato della stima dei beni immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 33/2020, conferendogli l'incarico di rispondere ai 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 12;
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), 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 dall'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 identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
- 11.** acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (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 un 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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 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 si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
14. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì, analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la



valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” 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.

La sottoscritta Arch. Federica Rizzo con studio in Lamezia Terme, Via dei Mille 171, nominata Esperto relativamente alla causa in epigrafe in data 14/07/2021 dal G.E. Dott. ssa Adele Foresta, ha redatto la presente relazione peritale al fine di procedere alla stima della seguente unità immobiliare sita nel Comune di Lamezia Terme (come riportato nell’atto di pignoramento):

“In Lamezia Terme, sezione Nicastro, Via della Vittoria, I Traversa, n. 17, e precisamente: - villa unifamiliare su tre piani così suddivisa: piano seminterrato di mq. 200 (duecento) adibito a studio professionale, comprendente tre vani, WC, autorimessa e cantina; piano terra di mq 180 (centottanta), comprendente salone doppio, soggiorno-pranzo, cucina dispensa, WC e ingresso; piano primo di mq 160 (centosessanta) composto di cinque stanze da letto, tre bagni, guardaroba



lavanderia, balconi; il tutto censito nel CEU del Comune di Lamezia Terme, Sezione Q Nicastro, al foglio di mappa 25, particella 134, Via delle Vittorie n.1, P. S1-T-1-2, Categ. A/2, cl. 3, vani 20,5, RC € 2170,41", per diritti pari all'intero della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED].

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta ha svolto le operazioni peritali con il collaboratore Geom. Daniele Roperti presso l'immobile in oggetto, effettuando il sopralluogo in data 06/09/2021 (v. all.11 Verbale Sopralluogo), effettuando il rilievo metrico, fotografico e GPS dello stabile. Ripercorrendo l'ordine dei quesiti posti relaziona quanto segue:

RISPOSTA AL PRIMO QUESITO

(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)

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, dall'esame dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, risulta regolarmente inoltrata, ad eccezione dell'estratto di mappa catastale, reperito e prodotto dall'esperto in allegato alla presente relazione.

In ordine al bene è presente in atti il certificato notarile storico ipocatastale ventennale, art. 567 c.p.c. (redatto in data 23.11.2020 dal Notaio Dott. Ambrogio Romano in Benevento, BN).

RISPOSTA AL SECONDO QUESITO

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione art. 567 cod. proc. civ. è completa ed idonea.



RISPOSTA AL TERZO QUESITO

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, per cui si procede secondo i quesiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUARTO QUESITO

(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.)

Si riportano di seguito i dati come riscontrati nell'atto di pignoramento:

Immobile costituito da: *“In Lamezia Terme, sezione Nicastro, Via della Vittoria, I Traversa, n. 17, e precisamente: - villa unifamiliare su tre piani così suddivisa: piano seminterrato di mq. 200 (duecento) adibito a studio professionale, comprendente tre vani, WC, autorimessa e cantina; piano terra di mq 180 (centottanta), comprendente salone doppio, soggiorno-pranzo, cucina dispensa, WC e ingresso; piano primo di mq 160 (centosessanta) composto di cinque stanze da letto, tre bagni, guardaroba lavanderia, balconi; il tutto censito nel CEU del Comune di Lamezia Terme, Sezione Q Nicastro, al foglio di mappa 25, particella 134, Via delle Vittorie n.1, P. SI-T-1-2, Categ. A/2, cl. 3, vani 20,5, RC € 2170,41”.*



Dalla visura catastale storica per immobile n. T187444 (v. all.1) rilasciata dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Catanzaro in data 01/09/2021, relativamente all'unità immobiliare individuata nel Comune di Lamezia Terme, al Foglio di Mappa 25, Particella 134, cat. A/2, classe 3, Piano S1-T-1-2, Catasto Fabbricati, Indirizzo Via delle Vittorie, n.1, allo stato attuale risulta quanto segue:

- Particella 134

Comune di: Lamezia Terme; **Sezione di:** Nicastro; **Foglio:** 25; **Particella:** 134; **Sub:** - ; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/2; **Classe:** 3; **Consistenza:** 20,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 640 m²; Totale escluse aree scoperte: 579 m²; **Rendita:** € 2170,41; Via delle Vittorie, n.1; piano: S1-T-1-2.

Intestata a "██████████ e a ██████████", ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni. Anche dalle risultanze della visura per soggetto è riportata identica descrizione.

Si precisa che Via della Vittoria, erroneamente identificata con Via delle Vittorie nelle visure catastali, allo stato attuale è stata variata in Via Nicola Nicotera e che il numero civico corretto è il 17. Presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro risultano la planimetria catastale e l'estratto della mappa catastale (v. all.2), invece l'elaborato planimetrico risulta non trovato. Si accludono: le planimetrie dell'unità immobiliare restituita graficamente sulla base del rilievo effettuato in loco in data 06/09/2021, lo stralcio della ripresa ortografica, lo stralcio aerofotogrammetrico della Carta Tecnica Regionale, la sovrapposizione tra foglio di mappa catastale e aerofotogrammetria CTR per garantire una migliore consultazione degli elaborati prodotti (v. all.3).

Si procede alla descrizione dettagliata dei confini.

Facendo riferimento al sopralluogo effettuato ed alle proprietà attigue, come risulta nella planimetria catastale, l'immobile, è confinante:

a Nord-Ovest con Ditta ██████████, a Nord-Est con Ditta ██████████, a Sud-Ovest con Via Nicola Nicotera (in precedenza Via della Vittoria), a Sud-Est con Ditta ██████████, a Sud con Ditta ██████████.



Si procede alla descrizione dettagliata GPS.

Latitudine 38°57'57.0°N

Longitudine 16°19'22.1°E

Altitudine 168 m s.l.m.

Si procede alla descrizione dettagliata della variazione storica degli identificativi.

In base alle evidenze della visura storica per immobile allegata, si rileva che:

- la particella 134, foglio di mappa 25, reca l'annotazione: "Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie"; risulta così censita in seguito alla Costituzione del 14/10/1991 in atti dal 16/01/1992 continuità storica da verificare (n. 9549/1991), v. T393449/2021 del 25/11/2021 e T187444 del 01/09/2021.

Si procede alla descrizione dettagliata dell'immobile pignorato.

L'immobile staggito è sito in Via della Vittoria, ora Via Nicola Nicotera n. 17, l'accesso alla villa unifamiliare è tramite un cancello pedonale e adiacente cancello automatizzato per le auto.

L'unità immobiliare in esame è un'abitazione di tipo civile con struttura portante in c.a., consta di piano seminterrato, piano terra, piano primo, sottotetto non abitabile adibito a locali tecnici, tetto a padiglione e soprastante copertura in tegole tipo portoghesi. I tre livelli sono collegati da una scala semicircolare che parte dal piano seminterrato, al piano terra e primo le rampe sono dotate di ringhiera in ferro e corrimano in legno, dal piano terra al primo esiste anche un ascensore che ha il suo vano tecnico nel sottotetto.

L'edificio esternamente si presenta in discreto stato di conservazione, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 2039 del 22/12/1989 in conformità alle vigenti normative urbanistiche all'epoca della costruzione. Il rivestimento esterno è realizzato con intonaco al civile tinteggiato, nelle zone più esposte alle intemperie ed in specifiche aree quali sotto le finestre, sotto le gronde ed in molti spigoli, l'intonaco è scrostato e ammalorato, al piano terra lungo i muri perimetrali in alcune zone si rilevano aree umide; il manufatto, escluso le aree scoperte, consta di una superficie lorda totale di 596 mq e una superficie utile netta di 491 mq (escluse le superfici accessorie). Lo



spazio cortilizio esterno consta di 525 mq. Il piano seminterrato di 217 mq è adibito a studio professionale, comprende ingresso, cinque vani uso ufficio illuminati con finestre e finestre a nastro, un servizio igienico, un locale tecnico, area per serbatoio ed area preposta ad archivio; il piano terra di 193 mq comprende ingresso e disimpegno, salone doppio con porte-finestre e accesso verso il porticato di circa 19 mq, soggiorno-pranzo, cucina dispensa, un servizio igienico; il piano primo di 186 mq è composto di cinque stanze da letto con porte-finestre, tre bagni, locale lavanderia su piano intermedio, quattro balconi la cui superficie accessoria totale è di circa 42 mq, disimpegno nel cui soffitto si trova la botola con scala retrattile in acciaio per l'accesso ai sovrastanti locali tecnici del sottotetto. Tali locali sono stati rilevati tramite fotografie e non metricamente per la difficoltà di accesso; il sottotetto non è abitabile.

L'interno è rifinito con materiali di ottima qualità ed è in buono stato di manutenzione. Tutti gli infissi sono in legno Douglas a doppia anta per le porte-finestre, per le finestre a nastro e per le finestre dei bagni ad un'anta, le persiane sono del tipo alla romana, la pavimentazione è in gres porcellanato nella zona giorno, in parquet nella zona di rappresentanza e nelle camere da letto, la tinteggiatura è realizzata con pittura ducotone, l'impianto elettrico è sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni, le porte interne sono di legno tamburato al piano seminterrato, in legno con pregevole finitura al piano terra e primo.

Vengono di seguito riportate: la destinazione, le Superfici nette (mq) e le Altezze (ml):

Destinazione: Piano Seminterrato: Abitazione di tipo civile, uso residenziale

Superfici (Mq):

L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 217 mq, una superficie utile netta di 184,55 mq.

Altezze (M):

H 2,50 (all'intradosso del solaio).

Destinazione: Piano Terra: Abitazione di tipo civile, uso residenziale

Superfici (Mq):

L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 193 mq, una superficie utile netta di 160 mq, superficie pertinenze 31,64 mq.

Altezze (M):

H 2,80 (all'intradosso del solaio).



Destinazione: Piano Primo: Abitazione di tipo civile, uso residenziale

Superfici (Mq):

L'unità immobiliare in oggetto presenta una superficie lorda di 186 mq, una superficie utile netta di 142,35 mq, superficie pertinenze 42,16 mq.

Altezze (M):

H 2,80 (all'intradosso del solaio).

Destinazione: Piano Sottotetto: Abitazione di tipo civile, uso residenziale

Superfici (Mq):

non rilevato metricamente, destinato a locali tecnici e vano ascensore, non abitabile.

Altezze (M):

non rilevato metricamente.

RISPOSTA AL QUINTO QUESITO

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

Il cespite di proprietà dei coniugi, ciascuno per la quota pari a 1/2 di proprietà in regime di comunione legale, è stato costruito su terreno, identificato presso il Catasto Terreni con F 25, P 134 (ente urbano giusto tipo mappale del 03/08/1991 Pratica n. CZ0086156 in atti dal 19/08/2015 - n. 3459.1/1991) pervenuto ai proprietari alla data di acquisto del bene per atto di compravendita del 27/04/1988 ai rogiti del Notaio Notaro Francesco, rep. n. 57025 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 11/05/1988 ai nn. r.p. registro Particolare 8064, Registro Generale 9709, tra i suddetti Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed i venditori “[REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]”, fornito allo scrivente tramite Ispezioni Ipotecarie (v. all.7).

I debitori esecutati risultano essere gli attuali e unici proprietari del bene.



RISPOSTA AL SESTO QUESITO

(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)

La villa è un'unità con ingresso autonomo non divisibile in natura, il piano seminterrato, il piano terra ed il piano primo sono collegati da una scala semicircolare; chiudere il vano scala al piano seminterrato per realizzare un piano autonomo non sarebbe un buon incentivo alla vendita, infatti l'ipotetico piano, ad uso abitazione o ufficio, comporterebbe l'ingresso in una proprietà privata nonché la violazione della privacy dei proprietari dei piani sovrastanti, progettati quali indivisibili dal punto di vista funzionale. Si predispono un unico lotto per la vendita denominato Lotto 1.

RISPOSTA AL SETTIMO QUESITO

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

Nel caso di specie, non sono state effettuate indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme riguardo l'esistenza di contratti di locazione debitamente registrati, in quanto la villa è attualmente in uso come prima casa, alla data del sopralluogo la particella 134 era nella piena disponibilità degli esecutati.



RISPOSTA ALL'OTTAVO QUESITO

(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)

Lo scrivente ha acquisito l'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio, richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lamezia Terme in data 08.12.2021, dopo le verifiche del caso poi rilasciato dal Comune di Sant'Agnello (NA) in data 13.12.2021 (v. all.4), nel quale non sono riportate annotazioni; si deduce che il regime legale applicabile, in mancanza di diversa disposizione, è quello della comunione (L. 11 novembre 1975, n. 151).

RISPOSTA AL NONO QUESITO

(riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dall'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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)

Dalle indagini effettuate sui luoghi e dalla documentazione reperita, risulta che non esiste un amministratore di condominio in quanto il bene è una villa unifamiliare, non esistono oneri gravanti sul bene o domande giudiziali, né convenzioni matrimoniali.



Presso gli uffici competenti è stata verificata l'assenza di vincoli di natura edificatoria, vincoli di carattere storico-artistico, di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura. Le notizie sono state accertate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Lamezia Terme a seguito di richiesta Prot. N.ro 2021-PROT-63093 del 09.09.2021 (v. all.6).

RISPOSTA AL DECIMO QUESITO

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

L'elenco delle formalità esistenti nei registri immobiliari, gravanti sul bene, che saranno cancellate a cura e spese della procedura, comunque non opponibili all'acquirente, sono le seguenti:

ISCRIZIONE del 31/07/2009 – Registro particolare 2120 Registro Generale 11311
Pubblico ufficiale PANZARELLA SEBASTIANO Repertorio 7311/4554 del 29/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
A favore di: BANCA CARIME S.P.A
Contro: [REDACTED] – [REDACTED] (Cfr. all. 5, Ispezione T1 3818406 del 25/11/2021)
Importo ipoteca: € 400.000,00
Importo capitale: € 200.000,00

TRASCRIZIONE del 15/09/2020 – Registro particolare 7709 Registro Generale 10258
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE LAMEZIA TERME
Repertorio 901 del 21/07/2020
ATTO ESECUTIVO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore di: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI
Contro: [REDACTED] – [REDACTED] (Cfr. all. 5, Ispezione T1 381840 del 25/11/2021)

Si precisa che detto pignoramento ha dato luogo alla procedura esecutiva n. 33/2020 R.E.

Oltre a quanto descritto precedentemente, non risultano formalità, vincoli e oneri, che risulteranno opponibili o a carico dell'acquirente.



Creditori iscritti:

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETÀ PER AZIONI (INTESA SANPAOLO SPA)

Costi di cancellazione:

1. La cancellazione dell'**ipoteca volontaria** eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie, poiché l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito.
2. La cancellazione del **pignoramento** comporta un costo pari a € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

RISPOSTA ALL'UNDICESIMO QUESITO

(acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile (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 un accurato controllo incrociato)

Si allegano visure catastali per soggetto, per immobile e storiche (v. all.1). In seguito ad accurato controllo incrociato dei suddetti allegati si rileva quanto segue: facendo riferimento alle visure catastali (catasto fabbricati) si evidenzia che, sia sulla visura storica per immobile che sulla visura ottenuta per soggetto, i dati non variano.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro e aggiornati al 25.11.2021, si conferma quanto descritto nel Quadro Sinottico delle provenienze nel ventennio e nelle Formalità Pregiudizievoli esposte nel Certificato Notarile redatto in data 23.11.2020 dal Notaio Dott. Ambrogio Romano in Benevento, e in atti nel fascicolo di causa. L'elenco delle formalità, per denominazione e per immobile, individuato dalla documentazione allegata (v. all.5, Ispezioni ipotecarie) è identico a quanto già versato in atti.



RISPOSTA AL DODICESIMO QUESITO

(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 Legge 28.2.85 n. 47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. ovvero di cui all'art. 40, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata legge 47/85)

Le notizie sulla regolarità edilizia-urbanistica circa l'unità immobiliare oggetto di causa in Via Nicola Nicotera n. 17, in precedenza Via della Vittoria, identificata in catasto foglio di mappa 25, particella 134, sub - del Comune di Lamezia Terme, a seguito di richiesta dello scrivente N. 2021-PROT-63093 del 09.09.2021 (v. all.8), sono state accertate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme.

La particella è stata regolarmente realizzata in zona CM2 del Programma di Fabbricazione vigente all'epoca di costruzione, attualmente ricade in zona CM del Piano Regolatore Comunale, strumento urbanistico ad oggi vigente atteso che il P.S.C. non è in vigore, non essendo stato approvato ed essendo decorso il termine dei tre anni stabilito all'art.60 della Legge Urbanistica della Calabria n.19 del 16.04.2002 entro i quali hanno validità le misure di salvaguardia del P.S.C. adottato.

La villa unifamiliare, identificata catastalmente particella 134, è stata edificata con Concessione Edilizia n. 2039 del 22/12/1989 per costruire un fabbricato con strutture in c.a. in Località Capitolo di Nicastro a seguito della richiesta del 25/07/1989, effettuata da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Lo scrivente ha riscontrato, negli atti archiviati presso il comune, l'avvenuto rilascio del nulla-osta dal punto di vista igienico-sanitario n. 278 del 04.08.1989 da parte dell'Ufficio Sanitario della USL



n. 17 della Regione Calabria, ed inoltre le autorizzazioni del Genio Civile Prot. n. 15815 sez. 6 del 22/11/1989 e Prot. n. 18349 sez. 6 del 18/12/1989 (v. all. 6).

Il certificato di destinazione d'uso è stato chiesto contestualmente alla consegna dei documenti sulla regolarità edilizia urbanistica, ma non è stato rilasciato dai tecnici a causa della palese evidenza dei dati ricercati nella relazione tecnica allegata alla concessione edilizia che autorizzava la costruzione residenziale, risultante dai documenti rilasciati dall'ufficio Archivio Sportello Unico Edilizia e allegata alla presente relazione di stima. Ad oggi la categoria catastale risulta A/2.

RISPOSTA AL TREDICESIMO QUESITO

(in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.01 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 l'immobile si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28.02.985 n. 47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Non risultano difformità rispetto alla planimetria catastale della banca dati dell'Agenzia del territorio (v. all.2) ed al progetto reperito in comune; solo alcune pareti divisorie interne sono state realizzate diversamente rispetto al progetto originario senza alcun impatto sulla struttura portante, le diverse posizioni dei tramezzi non comportano alcuna difformità da sanare.



RISPOSTA AL QUATTORDICESIMO QUESITO

(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)

I beni pignorati non sono stati gravati o affrancati da censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUINDICESIMO QUESITO

(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)

La presente relazione è aggiornata con lo studio delle “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie”, pubblicate nel 2010 e giunte alla terza edizione nel 2018 (v. all. 12 Abi), finalizzate a rispondere ai principi introdotti dal Regolamento UE n. 575/2013 del 26 giugno 2013, stilate nel «tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale», considerando in particolare le versioni più aggiornate degli standard di valutazione internazionali (International Valuation Standards IVS, European Valuation Standards,



EVS) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate) relativo alla realtà nazionale, da cui sono tratte le definizioni urbanistiche usate anche nelle rappresentazioni grafiche (cfr. www.borsinoimmobiliare.it/guide).

Il metodo di stima, svolto in applicazione degli standard internazionali, in particolare il MCA ovvero Metodo del Confronto di Mercato, si basa sull'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, ciò necessita la disponibilità di dati relativi ad immobili di confronto, per effettuare l'analisi dei prezzi marginali di beni con caratteristiche immobiliari simili, tale metodo presuppone l'analisi di almeno quattro beni comparabili.

Non avendo reperito un numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti a causa della stasi di vendita degli immobili nel segmento considerato e della bassa dinamicità del mercato immobiliare a Lamezia Terme (v. all.8, "Quotazioni immobiliari del comune di Lamezia Terme", fonte Requot), la stima dell'immobile si basa sul metodo empirico dell'*Expertise*, ovvero sulla conoscenza diretta del mercato immobiliare della zona usando il criterio Sintetico monoparametrico (conoscenza comprensiva di indagini presso tecnici, agenzie immobiliari, rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, v. all.8). La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri della Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (v. all.8), esaminati nel semestre 1 dell'anno 2021 (ultima ricerca disponibile sul sito OMI), accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Utilizzando i borsini immobiliari e i siti per la valutazione degli immobili i valori coincidono, in particolare, l'analisi del borsino immobiliare indica tre valori di riferimento -valore minimo con quotazione pari ad € 884/mq, medio € 1039/mq e massimo € 1195/mq- per la superficie



commerciale indicata, giungendo ad un risultato simile alla stima effettuata nella presente relazione (v. all.8).

Per determinare criteri generali, superfici e calcoli afferenti alla tipologia “*Immobili a destinazione residenziale*” nello specifico “*Unità immobiliare intero edificio*”, si considerano le “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani” pubblicato dall’OMI, in cui si adotta il criterio di calcolo stabilito dal D.P.R.138/98 (metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria).

Per gli immobili a destinazione residenziale la superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupata dai muri interni e perimetrali, misurata come segue:
 - . Superficie dell’unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione;
 - . I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm; eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d’uso si considerano, nel tratto comune, nella misura massima del 50% ciascuna, quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b) Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell’unità immobiliare, ovvero:
 - . di ornamento: balconi, terrazzi e similari, misurati fino al contorno esterno (superficie computata nella misura del 30% fino a mq 25, se comunicanti con i vani principali, nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25; superficie computata nella misura del 15% fino a mq 25, se non comunicanti con i vani principali, nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25);
 - . di ornamento: la superficie di giardini e aree scoperte di uso esclusivo dell’unità immobiliare si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso (superficie computata nella misura del 10% fino al quintuplo della superficie dei vani



- principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; nella misura del 2% per la quota eccedente tale limite;
- di servizio: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte e similari, misurati al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale (superficie computata nella misura del 50%, se direttamente comunicanti con i vani principali, nella misura del 25%, se non comunicanti con i vani principali).

Dai dati allegati risulta che per abitazioni civili con destinazione residenziale, in provincia di Catanzaro, ubicate nel Comune di Lamezia Terme, considerata sia la zona centrale che la zona semicentrale comprendente Via della Vittoria (ora Via Nicola Nicotera), destinazione residenziale, abitazioni di tipo civile, in stato conservativo normale, il valore di mercato in euro/mq oscilla tra valori minimi di 840 €/mq e valori massimi di 1300 €/mq; nel caso di specie, simulando la vendita il valore dell'immobile oscilla tra un valore minimo di 681 €/mq ed un valore massimo di 784 €/mq, e la simulazione di vendita indica il valore medio di 732 €/mq.

Essendo normale lo stato di conservazione della villa e scarsa la manutenzione esterna, si è assunto come valore di riferimento quello minimo della fascia considerata. Inoltre, per determinare il più probabile valore venale sono stati ponderati parametri qualitativi di posizione e di variabilità, in particolare, fatto riferimento alle condizioni esterne ed interne dell'immobile: qualità di costruzione media, finiture interne di buona qualità, finiture esterne di mediocre qualità, età dell'edificio tra 21-40 anni, conservazione e manutenzione mediocre, ascensore, riscaldamento autonomo, terrazze a livello, ubicazione in zona centrale del Comune di Lamezia Terme dotata di servizi ed infrastrutture, accesso autonomo all'unità immobiliare.

Viene indicato il seguente valore di mercato al metro quadro pari ad € 730,00/mq (settecentotrenta/00Euro) per l'unità immobiliare con caratteristiche di abitazione di tipo civile. Ai sensi dell'art. 173 bis CPC si indica il valore di mercato e il valore di vendita giudiziaria.



Stima Lotto 1.

Particella 134, Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo

- a) Superficie utile lorda mq 596 = **mq 596** x € 730,00/mq = € 435.000,00
- b) Superficie omogeneizzata pertinenze esclusive di ornamento dell'immobile:
- balconi mq 46,36 di cui 25 mq computati al 30% = **mq 7,50** x € 730,00/mq = € 5.475,00
- balconi mq 46,36 di cui eccedenza oltre i 25 mq (21,36 mq) computati al 10% = **mq 2,00** x € 730,00/mq = € 1.460,00
- porticato e area ingresso mq 27,44 di cui 25 mq computati al 30% = **mq 7,50** x € 730,00/mq = € 5.475,00
- porticato e area ingresso mq 27,44 di cui eccedenza oltre i 25 mq (2,44 mq) computati al 10% = **mq 0,24** x € 730,00/mq = € 175,00;
- area cortilizia mq 525 computata al 10% = **mq 52,50** x € 730,00/mq = € 38.325,00
- **TOTALE Superficie Commerciale a) + b) = mq 665,50** x € 730,00/mq = € 485.815,00

Valore venale = € 486.000,00 (arrotondato al più vicino multiplo di € 1000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Il piano seminterrato della villa unifamiliare, destinato secondo progetto originario a cantina e garage, nonché una porzione del piano terra destinato a deposito commerciale, sono in realtà utilizzati rispettivamente come studio professionale e come residenza, si specifica che risultano essere catastalmente individuati come Categoria A/2, così come i restanti livelli dell'intero stabile.

Per regolarizzare la destinazione d'uso del piano seminterrato da abitazione ad ufficio, andrebbe presentata in Comune una richiesta di *Permesso di Costruire*, senza opere edilizie, perché un immobile destinato ad attività professionale presuppone un traffico di persone e necessità di servizi e, di conseguenza, un carico urbanistico superiore a quello di una semplice abitazione, con relativo pagamento da corrispondere per il pagamento degli oneri concessori e/o monetizzazione aree per parcheggi (art. 8.1 delle NTA del PRG) nella misura stabilita nel prospetto redatto sulla scorta dell'art. 90 delle già citate NTA e s.m.i., il cui costo è stato determinato dal Comune di



Lamezia Terme con determina dirigenziale n° 798 del 18/07/2014. Successivamente andrebbe presentata anche la pratica di variazione catastale (v. all.6) presso Ufficio Provinciale - Territorio di Catanzaro - Servizi catastali per cambiare la destinazione d'uso del piano seminterrato da categoria A/2 a categoria A/10. I costi relativi alle suddette pratiche edilizie si intendono abbondantemente integrate nella decurtazione relativa all'abbattimento forfettario.

Considerata la necessità di calcolare l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti (cfr. art.2922 c.c.) si adegua la stima riducendo del 10% il valore della stessa:

decurtazione pari a € 48.600,00;

TOTALE Per un valore complessivo dell'intero bene **da porre a base d'asta = € 437.000,00**

(QuattrocentotrentasettemilaEuro/00)

RISPOSTA AL SEDICESIMO QUESITO

(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatico (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft nonché in formato “pdf” Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione, 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, la regolarità edilizio-urbanistica, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta)

Si allega CD-ROM contenente la presente relazione in formato Word per Windows Microsoft e in formato “pdf” Adobe Acrobat. Si allegano descrizione sintetica dell'immobile (v. all.10) e planimetria dell'unità rilevata in sede di sopralluogo (v. all.3).



Lotto 1. Sintesi descrittiva.

Intera proprietà di una villa unifamiliare su tre livelli, Comune di Lamezia Terme, Via Nicola Nicotera, estesa 491 mq di superficie utile netta escluse aree scoperte e superficie accessorie, composto da: piano seminterrato uso ufficio dotato di bagno e locale serbatoio; piano terra con ingresso, cucina, porticato, ampia zona giorno con doppio salotto, un bagno; piano primo con cinque camere da letto, tre bagni, lavanderia e balconi; sottotetto non abitabile adibito a locali tecnici; individuato in catasto al **Comune di:** Lamezia Terme; **Sezione di:** Nicastro; **Foglio:** 25; **Particella:** 134; **Sub:** -; **Zona Censuaria:** 1; **Categoria:** A/2; **Classe:** 3; **Consistenza:** 20,5 vani; **Superficie Catastale:** Totale: 640 m²; Totale escluse aree scoperte: 579 m²; **Rendita:** € 2.170.41; Via della Vittoria, 17; piano seminterrato, terra, primo e sottotetto non abitabile.

Confini: l'immobile è confinante a Nord-Ovest con Ditta [REDACTED], a Nord-Est con Ditta [REDACTED], a Sud-Ovest con Via Nicola Nicotera, a Sud-Est con Ditta [REDACTED] [REDACTED], a Sud con Ditta [REDACTED].

Attuale proprietario: "Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]" ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà.

Titolo di provenienza del bene: costruzione su terreno acquistato con atto di compravendita del 27/04/1988 ai rogiti del Notaio Notaro Francesco, rep. n. 57025 trascritto presso Agenzia delle Entrate – Servizi Pubblicità Immobiliare di Catanzaro il 11/05/1988 ai nn. r.p. registro Particolare 8064, Registro Generale 9709.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione del 31/07/2009 Ipoteca Volontaria,

Trascrizione Contro del 15/09/2020 Pignoramento Immobiliare.

Stato di occupazione: allo stato attuale l'immobile risulta nella piena disponibilità dei Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

Regolarità edilizio-urbanistica: concessione edilizia n. 2039 del 22/12/1989

Abitabilità e agibilità: edificio costruito nel 1989-1990

Valore del bene da porre a base d'asta: € 437.000,00 (QuattrocentotrentasettemilaEuro/00)



RISPOSTA AL DICIASSETTESIMO QUESITO

(estragga reperto fotografico – in formato pdf e formato j.peg – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni)

Si allegano foto sia dell'esterno sia dell'interno dell'immobile (v. all.9).

Con la presente relazione, costituita da 25 pagine e 12 allegati, l'esperto ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti proposti, rimanendo comunque a disposizione per eventuali, ulteriori chiarimenti.

Lamezia Terme, 16/02/2022

L'Esperto

Arch. Federica Rizzo

