



TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 39/2022

Giudice dell'Esecuzione
Dottoressa Alessia Lavazzo

C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero



INDICE

1.	PREMESSA, SCHEMA SUDDIVISIONE LOTTI, QUESITI E DISPOSIZIONI GENERALI.....	pag. 5
2.	RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO B	
2.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 9
2.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 9
2.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 9
2.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 9
2.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 10
2.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 10
2.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 10
2.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 11
2.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 11
2.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 11
2.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 15
2.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 16
2.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 16
2.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 16
2.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 17
2.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 19
2.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 20
3.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO B.....	pag. 21
4.	RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO C	
4.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 22
4.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 22
4.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 22
4.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 22
4.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 24
4.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 24
4.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 24
4.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 24
4.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 24
4.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 24
4.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 29
4.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 29
4.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 29
4.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 29
4.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 30
4.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 32
4.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 33
5.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO C.....	pag. 34

6. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO D

6.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 35
6.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 35
6.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 35
6.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 35
6.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 36
6.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 36
6.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 36
6.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 36
6.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 37
6.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 37
6.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 41
6.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 41
6.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 41
6.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 42
6.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 42
6.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 43
6.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 44
7.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO D	pag. 45

8. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO E

8.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 46
8.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 46
8.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 46
8.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 46
8.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 50
8.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 50
8.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 51
8.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 51
8.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 52
8.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 52
8.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 57
8.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 57
8.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 57
8.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 57
8.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 58
8.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 61
8.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 64
9.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E	pag. 65

10. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO F

10.1	Risposta al quesito n.1.....	pag. 66
10.2	Risposta al quesito n.2.....	pag. 66
10.3	Risposta al quesito n.3.....	pag. 66
10.4	Risposta al quesito n.4.....	pag. 66
10.5	Risposta al quesito n.5.....	pag. 68
10.6	Risposta al quesito n.6.....	pag. 68
10.7	Risposta al quesito n.7.....	pag. 68
10.8	Risposta al quesito n.8.....	pag. 68
10.9	Risposta al quesito n.9.....	pag. 69
10.10	Risposta al quesito n.10.....	pag. 69
10.11	Risposta al quesito n.11.....	pag. 73
10.12	Risposta al quesito n.12.....	pag. 73
10.13	Risposta al quesito n.13.....	pag. 73
10.14	Risposta al quesito n.14.....	pag. 75
10.15	Risposta al quesito n.15.....	pag. 75
10.16	Risposta al quesito n.16.....	pag. 79
10.17	Risposta al quesito n.17(REPERTO FOTOGRAFICO).....	pag. 80

11.	PROSPETTO RIEPILOGATIVO F	pag. 83
------------	--	---------

1. PREMESSA

Il sottoscritto Carlo Pontoriero iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catanzaro, sez B, con il numero di matricola 1848, è stato nominato il giorno 15.03.2023 dal **Giudice dell'Esecuzione dottoressa Alessia Iavazzo** in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati ed il 19.03.2023 ha prestato giuramento telematicamente presso il Tribunale di Lamezia Terme.

In seguito al conferimento dell'incarico è stato estratto il fascicolo telematico della suddetta procedura esecutiva ed il giorno 19.04.2023 è stato possibile effettuare il primo sopralluogo con i rilievi metrici e fotografici dello stato di fatto degli immobili oggetto di perizia. Inoltre, il giorno 10.06.2023 sono stati effettuati n.2 sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Nell' Udienza del 14.02.2024, sono stati cancellati dal pignoramento gli immobili classificati e raggruppati nel Lotto A.

Elenco Immobili da stimare e schema di suddivisione in lotti:

N.	DATI CATASTALI	TIPOLOGIA	COLTURA e CLASSE, CATEGORIA CATASTALE	COMUNE	LOTTO	COLORE
1	foglio 25, p.la 176	TERRENO	SEMINATIVO IRRIGUO 2	Martirano Lombardo	A	
2	foglio 25, p.la 189	TERRENO	SEMINATIVO IRRIGUO 2	Martirano Lombardo	A	
3	foglio 25, p.la 497	TERRENO	SEMINATIVO IRRIGUO 2	Martirano Lombardo	A	
4	foglio 25, p.la 746	TERRENO	SEMINATIVO IRRIGUO 2	Martirano Lombardo	A	
5	foglio 25, p.la 748	TERRENO	SEMINATIVO IRRIGUO 2	Martirano Lombardo	A	
6	foglio 4, p.la 40	TERRENO	ULIVETO 1	San Mango D'Aquino	B	
7	foglio 4, p.la 177	TERRENO	ULIVETO 1	San Mango D'Aquino	B	
8	foglio 4, p.la 178	TERRENO	ULIVETO 1	San Mango D'Aquino	B	
9	foglio 4, p.la 181	TERRENO	PASCOLO ARBOREO U	San Mango D'Aquino	B	
10	foglio 4, p.la 249	TERRENO	ULIVETO 1	San Mango D'Aquino	B	
11	foglio 4, p.la 384	TERRENO	PASCOLO ARBOREO U	San Mango D'Aquino	B	
12	foglio 6, p.la 80	TERRENO	SEMINATIVO ARBOREO 1	San Mango D'Aquino	C	
13	foglio 6, p.la 82	TERRENO	ULIVETO 3	San Mango D'Aquino	C	
14	foglio 6, p.la 83	TERRENO	ULIVETO 3	San Mango D'Aquino	C	
15	foglio 6, p.la 122	TERRENO	QUERCETO U	San Mango D'Aquino	C	
16	foglio 6, p.la 330	TERRENO	SEMINATIVO 1	San Mango D'Aquino	C	
17	foglio 19, particella 548 sub. 24	IMMOBILE	C/2	Gizzeria	D	
18	foglio 19, particella 548 sub. 25	IMMOBILE	C/2	Gizzeria	D	
19	foglio 25, particella 747	IMMOBILE	A/3-	Martirano Lombardo	A	
20	foglio 7, particella 136 sub. 1	IMMOBILE	C/6	San Mango D'Aquino	E	
21	foglio 7, particella 136 sub. 2	IMMOBILE	A/4	San Mango D'Aquino	E	
22	foglio 7, particella 138	IMMOBILE	A/4	San Mango D'Aquino	E	
23	foglio 7, particella 1219 sub. 5	IMMOBILE	A/7	San Mango D'Aquino	F	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli 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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

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

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

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

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

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

2. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO B

2.1 – 2.2 – 2.3

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

2.4

Gli immobili raggruppati nel lotto **B**, situati nel Comune di San Mango d'Aquino, sono i seguenti:

dati Catastali

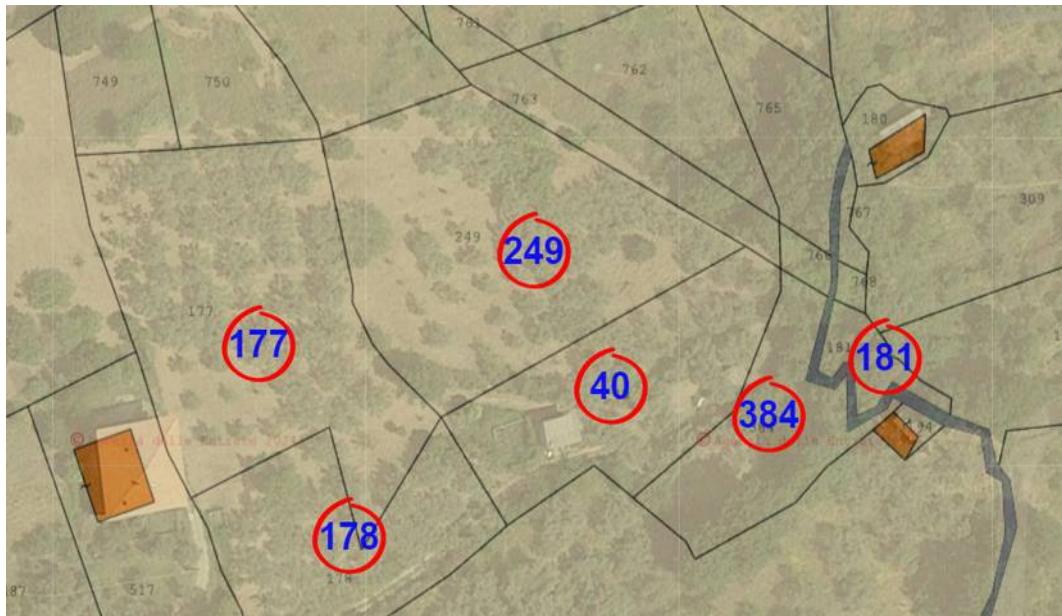
6	foglio 4, p.la 40	TERRENO	1540 m ²	ULIVETO 1	Proprietà ½	Lotto B	
7	foglio 4, p.la 177	TERRENO	2810 m ²	ULIVETO 1	Proprietà ½	Lotto B	
8	foglio 4, p.la 178	TERRENO	1420 m ²	ULIVETO 1	Proprietà ½	Lotto B	
9	foglio 4, p.la 181	TERRENO	190 m ²	PASCOLO ARBOREO U	Proprietà ½	Lotto B	
10	foglio 4, p.la 249	TERRENO	2680 m ²	ULIVETO 1	Proprietà ½	Lotto B	
11	foglio 4, p.la 384	TERRENO	960 m ²	PASCOLO ARBOREO U	Proprietà ½	Lotto B	

Intestati a :

- Coordinate geografiche: N 39°3'46.826" E 16°10'48.022"

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA





I n.6 terreni agricoli del Lotto B, sono situati nelle vicinanze dello svincolo autostradale di San Mango D'Aquino e sono raggiungibili percorrendo la strada provinciale 95 ed una sua diramazione.

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

2.5

In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti , per la quota di 1/2, al sig. *****

, attraverso :

- successione n.990 vol. 9990 del 2014 (in morte di omissis)
 - successione n.75 vol. 9990 del 2015 (in morte di omissis)
- (cfr. all. E)

2.6

Gli immobili, ai fini della vendita non necessitano di divisioni.

2.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19.04.2023, presso gli immobili oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. *****
- il Custode Giudiziario avv. Bruno Famularo

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di San Mango D'Aquino, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che all'indirizzo via Giovanni XXIII n. 7 del Comune di San Mango D'Aquino, risulta iscritta la seguente famiglia:

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 04.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome dell'esecutato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

2.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di San Mango D'Aquino, risulta che:

Inoltre, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme, in data ***** è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi succitati.

(cfr. all. D)

2.9 – 2.10

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 04.01.2024, sui beni, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

Ispezione ipotecaria per immobile:

1. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per soggetto (***):**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1985 - Registro Particolare 11412 Registro Generale 13283

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1989 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 3849

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 60151 del 03/03/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1989 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17279

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 62332 del 06/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/1993 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3353

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 75934 del 02/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/1996 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2845

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 85335 del 07/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2000 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 12767

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96224 del 06/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2190 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

02/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2000 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 19502

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96878 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13094 del 22/12/2009

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2002 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14622

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 102477 del 01/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2005 - Registro Particolare 14839 Registro Generale 25875

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125996/21759 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2009 - Registro Particolare 13094 Registro Generale 19488

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96758/31050 del 25/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15411 del 2000

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9638

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99824/33441 del 27/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13165

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110770/41863 del 27/09/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 10128

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103870/28612 del 12/08/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 12036

Pubblico ufficiale MAIONE ALESSANDRO Repertorio 2494/1897 del 11/08/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3731 del 22/03/2024

25. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11819 del 2022

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

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

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

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

2.11

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

2.12- 2.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino , si configura la seguente tabella con i relativi Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in oggetto:

n. immobile	catastale	Certificato di Destinazione Urbanistica	Abusi
6	foglio 4, p.lia 40	Parte zona CM -decaduta e parte zona E	Si. Fabbricato costruito senza titoli edilizi. Consiste in : n.2 livelli, sup. complessiva di circa 48 mq ed è attualmente utilizzato come deposito.
7	foglio 4, p.lia 177	zona CM -decaduta	No
8	foglio 4, p.lia 178	zona CM -decaduta	No
9	foglio 4, p.lia 181	Parte zona CM -decaduta e parte zona E	No
10	foglio 4, p.lia 249	Parte zona CM -decaduta e parte zona E	No
11	foglio 4, p.lia 384	Parte zona CM -decaduta e parte zona E	No



Il fabbricato sopraindicato, ubicato nella particella n.40 del foglio n. 4 , relativo al Comune di San Mango d'Aquino, è stato costruito senza permessi edilizi, si presenta in condizioni di degrado sia strutturale che estetico. E' composto da due livelli con un'area per piano di circa 24 mq, per un totale di circa 48 mq con un'altezza complessiva di quasi 6 m. Ad oggi è utilizzato come deposito per attrezzi.

2.14

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

2.15

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

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

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, Comune di San Mango D'Aquino, rilevazione anno 2022:

Uliveto : valore min. €/ha 18.000 – valore max. €/ha 40.000

Pascolo :valore min. €/ha 2.000 – valore max. €/ha 4.000

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m² 2.9 per Uliveto e €/m² 0.3 per Pascolo

Calcolo del più probabile Valore Commerciale:

n.	catastale	tipologia	Superficie	Qualità di Coltura	Diritto di Proprietà	VALORE COMMERCIALE
6	foglio 4, p.la 40	TERRENO	1540 m ²	ULIVETO 1	½	€ 4.466,00
7	foglio 4, p.la 177	TERRENO	2810 m ²	ULIVETO 1	½	€ 8.149,00
8	foglio 4, p.la 178	TERRENO	1420 m ²	ULIVETO 1	½	€ 4.118,00
9	foglio 4, p.la 181	TERRENO	190 m ²	PASCOLO ARBOREO U	½	€ 57,00
10	foglio 4, p.la 249	TERRENO	2680 m ²	ULIVETO 1	½	€ 7.772,00
11	foglio 4, p.la 384	TERRENO	960 m ²	PASCOLO ARBOREO U	½	€ 288,00

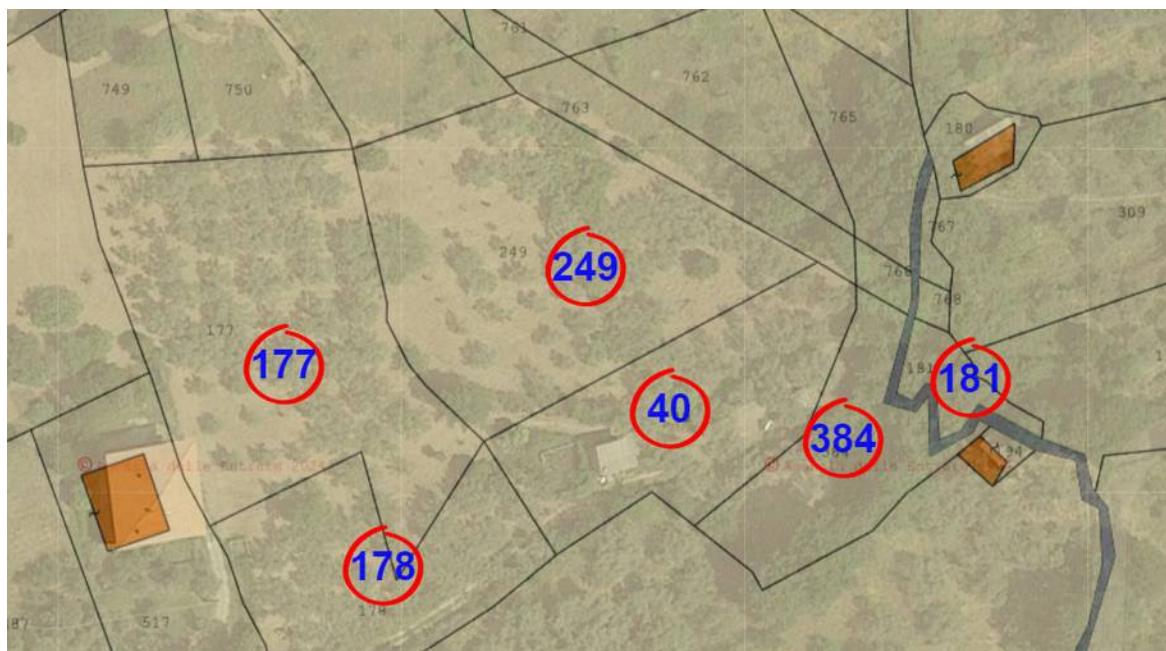
Per quanto riguarda il fabbricato abusivo presente sulla p.la n.40 : il costo di demolizione non verrà sottratto dal valore commerciale totale del terreno, in quanto andrebbe a incidere negativamente sul prezzo finale di vendita, già di per sé modesto.

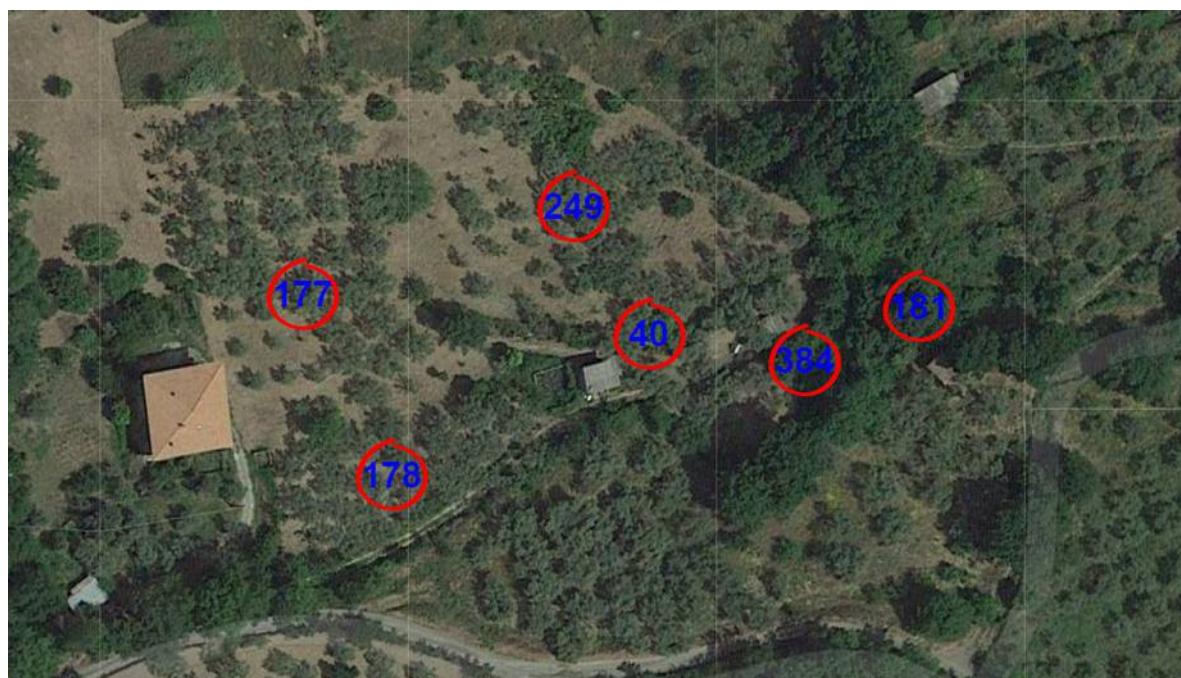
Totale valore commerciale terreni Lotto B : € 24.850,00

Totale valore commerciale $\frac{1}{2}$ dei terreni del Lotto B : € 12.425,00

Il più probabile valore di mercato della proprietà ad $\frac{1}{2}$ dei terreni appartenenti al Lotto B, viene stimato complessivamente in € 12.425,00 arrotondato a € 12.400,00

2.16





3. PROSPECTO RIEPILOGATIVO LOTTO B

DESCRIZIONE SINTETICA	TERRENI AGRICOLI, diritto di proprietà di ½. I n.6 terreni agricoli del Lotto B, sono situati nelle vicinanze dello svincolo autostradale di San Mango D'Aquino e sono raggiungibili percorrendo la strada provinciale 95 ed una sua diramazione.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di San Mango D'Aquino - Coordinate geografiche: N 39°3'46.826" E 16°10'48.022"
DATI CATASTALI	<p>foglio 4, p.la 40, ULIVETO, 1540 m²</p> <p>foglio 4, p.la 177, ULIVETO, 2810 m²</p> <p>foglio 4, p.la 178, ULIVETO, 1420 m²</p> <p>foglio 4, p.la 181, PASCOLO ARBOREO U, 190 m²</p> <p>foglio 4, p.la 249, ULIVETO, 2680 m²</p> <p>foglio 4, p.la 384, PASCOLO ARBOREO U, 960 m²</p>
PROPRIETA'	***** *****,(1/2) *****,(1/2)
PROVENIENZA DEL BENE	<p>In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti , per la quota di 1/2, al sig. ***** _____, attraverso :</p> <p>successione n.990 vol. 9990 del 2014 (in morte di omissis)</p> <p>successione n.75 vol. 9990 del 2015 (in morte di omissis)</p>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE</p> <p>3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO</p> <p>4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICHE	Certificati di Destinazione Urbanistica in regola. E' presente sulla p.la 40 , un fabbricato, adibito a deposito, senza titoli edilizi, dunque, abusivo.
VALORE STIMATO	€ 12.400,00

4. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO C

4.1 – 4.2 – 4.3

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

4.4

Gli immobili pignorati, raggruppati nel lotto C, situati nel Comune di San Mango d'Aquino, sono i seguenti:

dati catastali

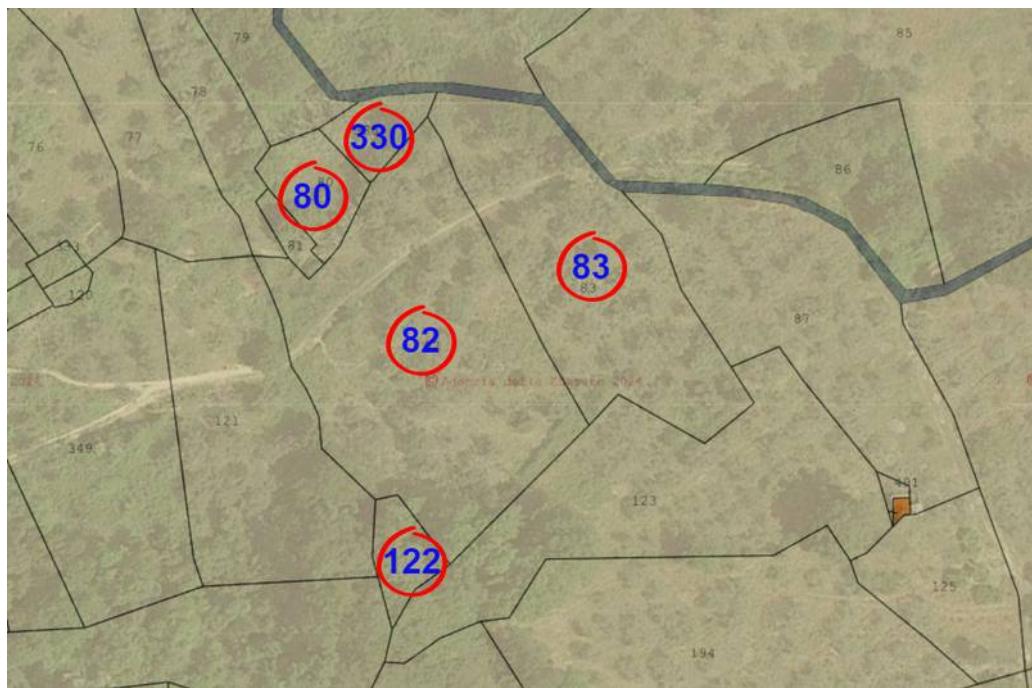
n.	Catastali	tipologia	Dimensioni (m ²)	Qualità di Coltura	Proprietà	lotto	
12	foglio 6, p.la 80	TERRENO	320	SEMINATIVO ARBOREO 1	(1/2)	C	
13	foglio 6, p.la 82	TERRENO	2880	ULIVETO 3	(1/2)	C	
14	foglio 6, p.la 83	TERRENO	1990	ULIVETO 3	(1/2)	C	
15	foglio 6, p.la 122	TERRENO	220	QUERCETO U	(1/2)	C	
16	foglio 6, p.la 330	TERRENO	210	SEMINATIVO 1	(1/2)	C	

Intestati a :

Coordinate geografiche: N 39°3'28.175" E 16°10'49.944"

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA





I n.5 terreni agricoli del Lotto C, sono situati nelle vicinanze dello svincolo autostradale di San Mango D'Aquino e raggiungibili attraverso la strada provinciale 95, Viale del Progresso e successiva via di diramazione.

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

4.5

In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti, per la quota di 1/2, al sig. *****

, attraverso :

- successione n.990 vol. 9990 del 2014 (in morte di omissis)
diritto di proprietà di 1/3
- successione n.75 vol. 9990 del 2015 (in morte di omissis)
diritto di proprietà di 1/6
- compravendita rep. 94210 del 1999, Notaio Notaro Francesco (relativa alle particelle 80,82,122)
diritto di proprietà di 1/2

(cfr. all. E)

4.6

Gli immobili, ai fini della vendita non necessitano di divisioni.

4.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19.04.2023, presso gli immobili oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. *****
- il Custode Giudiziario avv. Bruno Famularo

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di San Mango D'Aquino, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che all'indirizzo via Giovanni XXIII n. 7 del Comune di San Mango D'Aquino, risulta iscritta la seguente famiglia:

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 04.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome dell'esecutato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

4.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di San Mango D'Aquino, risulta che:

Inoltre, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme, in data ***** è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi succitati.

(cfr. all. D)

4.9 – 4.10

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l'Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 04.01.2024, sui beni, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

Ispezione ipotecaria per immobile: (particelle 80,82,122)

1. TRASCRIZIONE del 03/02/1998 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 2275

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/428 del 11/03/1996

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

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

Ispezione ipotecaria per immobile: (particelle 83,330)

1. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

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

Ispezione ipotecaria per soggetto (***):**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1985 - Registro Particolare 11412 Registro Generale 13283

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1989 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 3849

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 60151 del 03/03/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1989 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17279

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 62332 del 06/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/1993 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3353

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 75934 del 02/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/1996 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2845

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 85335 del 07/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2000 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 12767

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96224 del 06/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2190 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

02/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2000 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 19502

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96878 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13094 del 22/12/2009

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2002 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14622

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 102477 del 01/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2005 - Registro Particolare 14839 Registro Generale 25875

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125996/21759 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2009 - Registro Particolare 13094 Registro Generale 19488

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96758/31050 del 25/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15411 del 2000

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9638

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99824/33441 del 27/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13165

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110770/41863 del 27/09/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 10128

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103870/28612 del 12/08/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 12036

Pubblico ufficiale MAIONE ALESSANDRO Repertorio 2494/1897 del 11/08/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3731 del 22/03/2024

25. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11819 del 2022

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

€ 294,00 con riferimento alla cancellazione del pignoramento (di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo).

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;

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

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

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

4.11

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

4.12- 4.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino , dopo aver richiesto ed analizzato i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in oggetto, non risultano discrasie.

n. immobile	catastale	Certificato di Destinazione Urbanistica
12	foglio 6, p.la 80	zona E - Agricolo
13	foglio 6, p.la 82	zona E - Agricolo
14	foglio 6, p.la 83	zona E - Agricolo
15	foglio 6, p.la 122	zona E - Agricolo
16	foglio 6, p.la 330	zona E - Agricolo

4.14

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

4.15

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

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

OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI, Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli, Comune di San Mango D'Aquino, rilevazione anno 2022:

Uliveto : valore min. €/ha 18.000 – valore max. €/ha 40.000

Querceto :valore min. €/ha 5.000 – valore max. €/ha 15.000

Seminativo: valore min. €/ha 10.000 – valore max. €/ha 21.000

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato.

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto : €/m² 2,9 per Uliveto , €/m² 1,0 per Querceto, €/m² 1,55 per Seminativo.

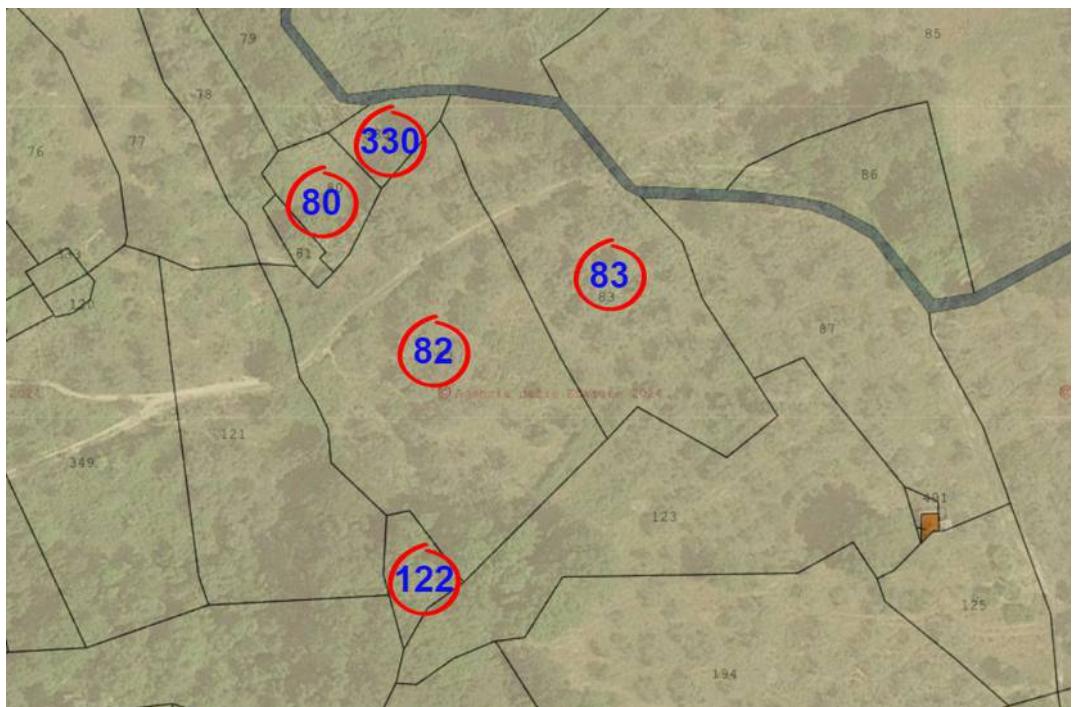
Calcolo del più probabile Valore Commerciale:

n.	catastale	tipologia	Superficie m ²	Qualità di Coltura	Diritto di Proprietà	Valore commerciale
12	foglio 6, p.lia 80	TERRENO	320	SEMINATIVO ARBOREO 1	½	€ 496,00
13	foglio 6, p.lia 82	TERRENO	2880	ULIVETO 3	½	€ 8.352,00
14	foglio 6, p.lia 83	TERRENO	1990	ULIVETO 3	½	€ 5.771,00
15	foglio 6, p.lia 122	TERRENO	220	QUERCETO U	½	€ 220,00
16	foglio 6, p.lia 330	TERRENO	210	SEMINATIVO 1	½	€ 325,50

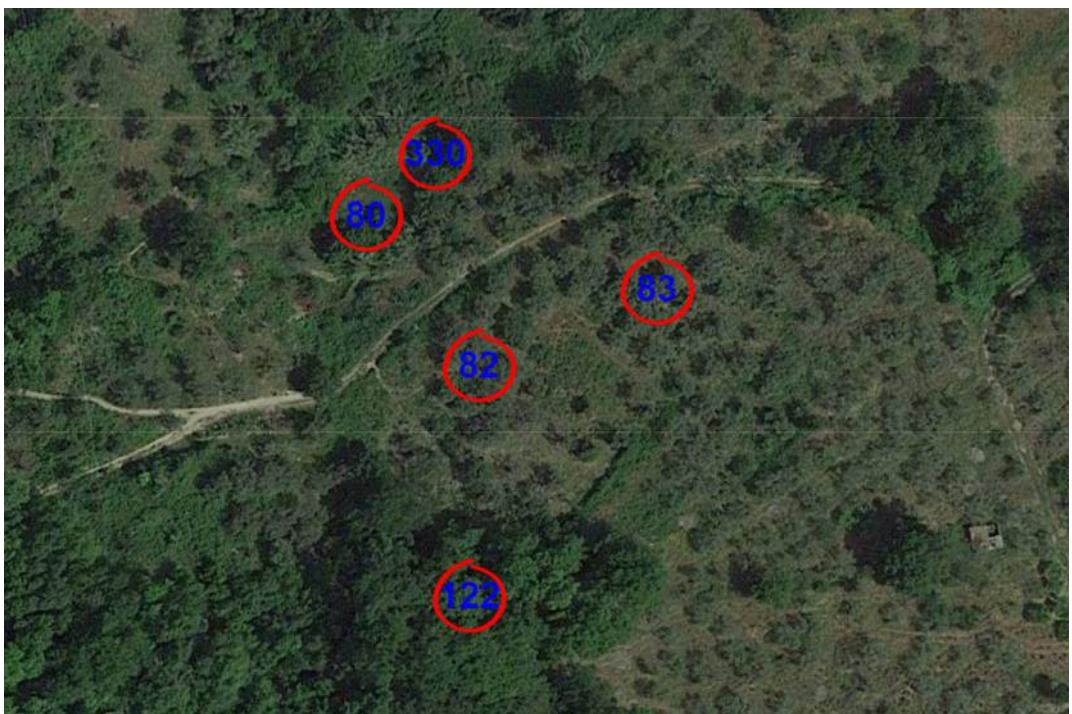
Totale valore commerciale terreni Lotto **C** : € 15.164,50

Totale valore commerciale $\frac{1}{2}$ dei terreni del Lotto **C** : € 7.582

Il più probabile valore di mercato della proprietà ad $\frac{1}{2}$ dei terreni appartenenti al Lotto C, viene stimato complessivamente in € 7.582,00 arrotondato a **€ 7.580,00**



4.17 REPERTO FOTOGRAFICO



5. PROSPECTTO RIEPILOGATIVO LOTTO C

DESCRIZIONE SINTETICA	TERRENI AGRICOLI, diritto di proprietà di ½. I n.5 terreni agricoli del Lotto C, sono situati nelle vicinanze dello svincolo autostradale di San Mango D'Aquino e sono raggiungibili percorrendo la strada provinciale 95 ed una sua diramazione.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di San Mango D'Aquino - Coordinate geografiche: N 39°3'28.175" E 16°10'49.944"
DATI CATASTALI ATTUALI	foglio 6, p.la 80, m ² 320 , SEMINATIVO ARBOREO 1 foglio 6, p.la 82, m ² 2880, ULIVETO 3 foglio 6, p.la 83, m ² 1990,ULIVETO 3 foglio 6, p.la 122, m ² 220,QUERCETO U foglio 6, p.la 330, m ² 210 ,SEMINATIVO 1
PROPRIETA'	***** *****
PROVENIENZA DEI BENI	In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti , per la quota di 1/2, al sig. ***** attraverso : successione n.990 vol. 9990 del 2014 (in morte di omissis) successione n.75 vol. 9990 del 2015 (in morte di omissis) compravendita rep. 94210 del 2015 (particelle 80,82,122)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	(particelle 80,82,122) 1. TRASCRIZIONE del 03/02/1998 - Registro Particolare 2034 Registro Generale 2275 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/428 del 11/03/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE 2. TRASCRIZIONE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428 Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPROVENDITA 3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO 4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (particelle 83,330) 1. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE 2. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222 Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE 3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO 4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICHE	Certificato di Destinazione Urbanistica, in regola
VALORE STIMATO	€ 7.580,00

6. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO D

6.1 – 6.2 – 6.3

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

6.4

Gli immobili pignorati, raggruppati nel lotto **D**, situati nel Comune di Gizzeria, sono i seguenti:

dati catastali

n.	Catastali	Categoria	Consistenza (m ²)	Proprietà	lotto	
17	foglio 19, p.la 548 sub 24	C/2	4	(1/1)	D	
18	foglio 19, p.la 548 sub 25	C/2	4	(1/1)	D	

Intestati a :

Coordinate geografiche: 38.966050, 16.154311

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



Il fabbricato, nel quale sono presenti i n.2 magazzini-deposito del Lotto C, è situato nel Comune di Gizzeria (CZ), località Lenzi, in via Amalfi traversa V. I locali in oggetto si trovano al piano seminterrato di un edificio residenziale pluripiano ed occupano una superficie catastale di 4 mq ciascuno.

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

6.5

In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti, per la quota di 1/1, al sig. *****

, attraverso :

- Atto tra vivi - compravendita, Notaio Bilangione Mario, Repertorio 94793/29491 del 03.11.2008

piena proprietà

(cfr. all. E)

6.6

Gli immobili, ai fini della vendita non necessitano di divisioni.

6.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.06.2023, presso gli immobili oggetto della perizia, erano presenti sul luogo: (cfr.all. B)

- il sig. *****
- il Custode Giudiziario avv. Bruno Famularo
- Il geom. Francesco Apostoliti (collaboratore del sottoscritto C.T.U.)

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di San Mango D'Aquino, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che all'indirizzo via Giovanni XXIII n. 7 del Comune di San Mango D'Aquino, risulta iscritta la seguente famiglia:

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 04.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome dell'esecutato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

6.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di San Mango D'Aquino, risulta che:

*****.

Inoltre, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme, in data 23.12.2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi succitati.

(cfr. all. D)

6.9 – 6.10

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l’Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 04.01.2024, sui beni, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

Ispezione ipotecaria per immobile:

1. TRASCRIZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per soggetto (***):**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1985 - Registro Particolare 11412 Registro Generale 13283

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1989 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 3849

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 60151 del 03/03/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1989 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17279

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 62332 del 06/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/1993 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3353

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 75934 del 02/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/1996 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2845

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 85335 del 07/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2000 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 12767

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96224 del 06/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2190 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

02/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2000 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 19502

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96878 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13094 del 22/12/2009

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2002 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14622

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 102477 del 01/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2005 - Registro Particolare 14839 Registro Generale 25875

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125996/21759 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2009 - Registro Particolare 13094 Registro Generale 19488

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96758/31050 del 25/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15411 del 2000

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9638

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99824/33441 del 27/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13165

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110770/41863 del 27/09/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 10128

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103870/28612 del 12/08/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 12036

Pubblico ufficiale MAIONE ALESSANDRO Repertorio 2494/1897 del 11/08/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3731 del 22/03/2024

25. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11819 del 2022

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

€ 294,00 con riferimento alla cancellazione del pignoramento (di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo).

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;

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

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

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

6.11

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

6.12- 6.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gizzeria, non si evincono discrasie dal punto di vista edilizio-urbanistico.

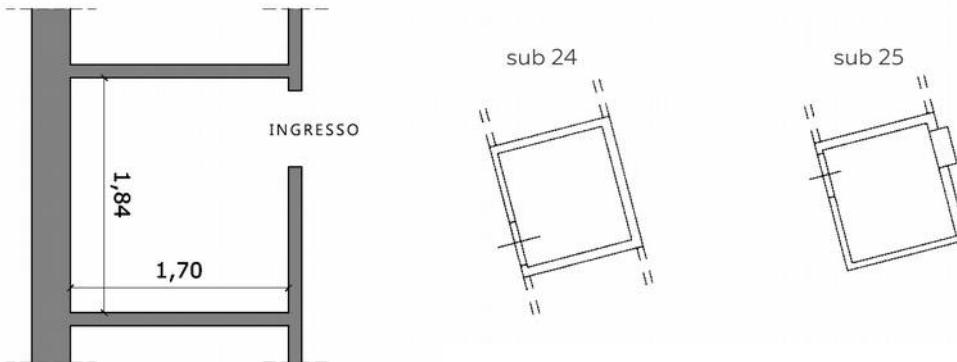
C.E. n.826 del 20 maggio 2003

P.d.C. In variante n.932 del 24 gennaio 2005

Agibilità 18 novembre 2005 prot n. 9651-05

PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

SUPERFICIE NETTA 3,12 mq
SUPERFICIE LORDA : 4 mq



6.14

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

6.15

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

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

Borsino Immobiliare, quotazioni magazzini siti in Gizzeria, zona litoranea:

valore min.: €/m² 297,00 valore medio €/m² 378,00 valore max €/m² 459,00

In base alle caratteristiche intrinseche degli immobili e, considerando la piccola metratura, si prenderà in considerazione il valore minimo delle quotazioni di mercato.

Alla luce dei dati acquisiti e sopra riportati, verrà calcolato il più probabile valore di mercato.

Calcolo del più probabile Valore Commerciale:

magazzino sub 24 € 297,00 x 4 m² = € 1.188,00

magazzino sub 25 € 297,00 x 4 m² = € 1.188,00

Il più probabile valore di mercato del Lotto D, viene stimato complessivamente in

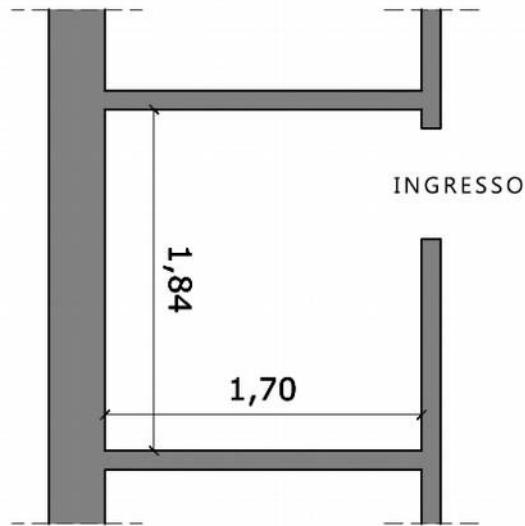
€ 2376,00 arrotondato a **€ 2.370,00**

6.16

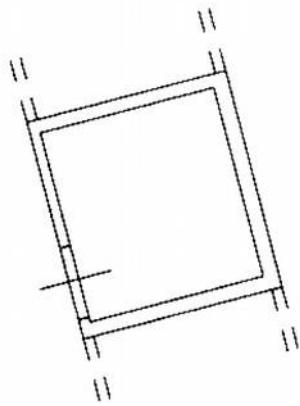
planimetria tipo (dimensioni valide per i due immobili gemelli)

PLANIMETRIA RILIEVO STATO ATTUALE

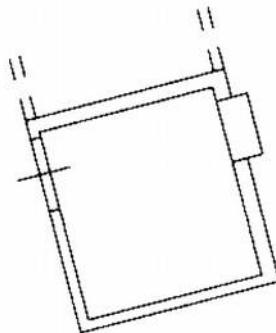
SUPERFICIE NETTA 3,12 mq
SUPERFICIE LORDA : 4 mq



sub 24



sub 25





7. PROSPECTO RIEPILOGATIVO LOTTO D

DESCRIZIONE SINTETICA	n.2 PICCOLI MAGAZZINI-DEPOSITI ubicati al piano seminterrato di un edificio pluripiano.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Gizzeria (CZ), località Lenzi, in via Amalfi traversa V.
DATI CATASTALI ATTUALI	Comune di Gizzeria (CZ) foglio 19, p.la 548 sub 24 e 25 , consistenza 4 mq ciascuno
PROPRIETA'	Piena proprietà : *****
PROVENIENZA DEI BENI	In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti , per la quota di 1/1, al sig. ***** , attraverso :
ISCRIZIONI TRASCRIZIONI E	<p>Atto tra vivi - compravendita, Notaio Bilangione Mario, Repertorio 94793/29491 del 03.11.2008 <i>piena proprietà</i></p> <p>1. TRASCRIZIONE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613 Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA</p> <p>2. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122 Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICHE	C.E. n.826 del 20 maggio 2003 P.d.C. In variante n.932 del 24 gennaio 2005 Agibilità 18 novembre 2005 prot n. 9651-05
VALORE STIMATO	€ 2.370,00

8. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO E

8.1 – 8.2 – 8.3

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

8.4

Gli immobili pignorati, raggruppati nel lotto E, situati nel Comune di San Mango D'Aquino, sono i seguenti:

dati catastali attuali

n.	Catastali	Categoria	Consistenza	Proprietà	lotto	
20	foglio 7, particella 136 sub. 1	C/6	22 m ²	1/2	E	
21	foglio 7, particella 136 sub. 2	A/4	2,5 vani	1/2	E	
22	foglio 7, particella 138	A/4	3 vani	1/2	E	

Intestati a :

INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA



Coordinate geografiche: 39.059063, 16.191789



Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato di vecchia costruzione ante '42 con struttura in muratura portante, situato nel centro storico di San Mango D'Aquino. Lo stato conservativo del fabbricato è attualmente abitabile ma in condizioni di visibile degrado estetico dovuto alla carenza di manutenzione ordinaria. Sono presenti e funzionanti tutti gli impianti: elettrico, idrico e di riscaldamento con termocamino.

Il bagno al piano terra, si dimostra in uno stato conservativo migliore rispetto alle condizioni generali dell'immobile. Importante far presente della presenza di un piano mansarda inaccessibile (senza scala di collegamento) ed in stato di fatiscenza. Per quanto riguarda i balconi , anche essi presentano in stato di fatiscenza.

Si fa presente che, durante il sopralluogo, si sono riscontrate delle discrasie relative ai dati catastali. Le visure sono imprecise e caotiche nella loro stessa individuazione ed inoltre la nomenclatura stradale (ed i suoi relativi numeri civici) è cambiata:

la consistenza dei vani, in realtà, è differente, i dati di superficie e le planimetrie sono mancanti, ed il numero dei vani è incorretto. Le Particelle 138 e 136 sub2 sono comunicanti.

- La zona del fabbricato individuata catastalmente come particella n. 138, abitazione popolare, è composta da un piano terra con accesso diretto ad una camera con balcone, una piccola legnaia adiacente all'ingresso ed un piano mansardato ad oggi inaccessibile ed in stato di evidente degrado e abbandono.

- La zona del fabbricato individuata catastalmente come particella n.136 sub. 2, è composta da n.2 livelli connessi tramite scala interna in c.a. :

Il piano terra (comunicante , tramite una porta, con la p.la 138) composto da un ingresso con scala interna di collegamento con il piano superiore, un ampio bagno ed una cucina con balcone sul quale è situato un piccolo vano accessorio.

Il primo piano è composto da vano scala, n. 2 camere da letto, n. 3 balconi e n.2 piccoli bagni .

- La zona del fabbricato individuata catastalmente come particella n.136 sub. 1, si trova al piano seminterrato ed è un magazzino/deposito. Vi si accede tramite la stradina situata sul lato posteriore del fabbricato.

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

Schema di individuazione fotografica degli immobili:



Schema di individuazione planimetrica degli immobili:

- p.lla 136 sub 2 _ totale sup. commerciale 110 m²
- p.lla 138 _ totale sup. commerciale 39 m²
- p.lla 136 sub 1 _ totale sup. commerciale 22 m²

PIANO PRIMO

PIANO TERRA
superficie commerciale
p.lla 138 : 39 m²
p.lla 136 sub 2 : 54 m²

SEMINTERRATO
superficie commerciale
p.lla 136 sub 1: 22 m²

8.5

In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti, per la quota di 1/2, al sig. ******, attraverso :

f.7 p.lla 136 sub 1 : 4/12 diritto di proprietà (successione n.990 vol 9990 del 2014 in morte omissis) e 1/6 diritto di proprietà (successione n.75 vol 9990 del 2015 in morte di omissis)

f.7 p.lla 136 sub 2 : 1/6 diritto di proprietà (successione n.990 vol 9990 del 2014 in morte omissis) e 1/3 diritto di proprietà (successione n.75 vol 9990 del 2015 in morte di omissis)

f.7 p.lla 138 : ½ diritto di proprietà (atto rep 89504 del 1997)

(cfr. all. E)

8.6

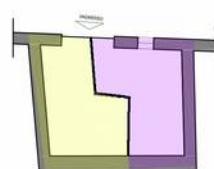
Gli immobili, ai fini della vendita necessitano divisioni. Di seguito verrà illustrata una proposta di divisione degli spazi:



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



SEMINTERRATO

La suddetta proposta, propone una suddivisione degli spazi in Appartamento A (piano terra) ed appartamento B (piano primo) . Vi sono delle piccole differenze in termini di superficie che non incidono sulla divisione ponderata, infatti, il valore commerciale dei due ambienti si equivale.

Le lavorazioni da effettuare per ottenere la divisione del lotto E in due parti :

- costruzione di tramezzatura nella zona ingresso accanto alla scala
- divisione degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento
- costruzione di tramezzatura per dividere il magazzino
- fornitura e posa in opera di un portone con n. 2 ingressi separati
- relativi costi del Tecnico incaricato per l'elaborazione delle pratiche Comunali e Catastali

In base all'analisi dei prezzi eseguita presso imprese di costruzioni, artigiani e tecnici del luogo, si stabilisce, per le suddette lavorazioni, un costo forfettario di circa euro 10.000,00

8.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19.04.2023, presso gli immobili oggetto della perizia, erano presenti sul luogo, oltre al CTU: (cfr.all. B)

- il sig. *****
- il Custode Giudiziario avv. Bruno Famularo

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di San Mango D'Aquino, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che all'indirizzo via Giovanni XXIII n. 7 del Comune di San Mango D'Aquino, risulta iscritta la seguente famiglia:

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 04.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome dell'esecutato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

8.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di San Mango D'Aquino, risulta che:

*****.

Inoltre, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme, in data 23.12.2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi succitati.

(cfr. all. D)

8.9 – 8.10

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l’Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 04.01.2024, sui beni, risultano le seguenti formalità:

(cfr.all. H-I)

Ispezione ipotecaria per immobile: f.7 p.lla 136 sub 1

1. TRASCRIZIONE del 05/08/1993 - Registro Particolare 11964 Registro Generale 14452

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 77551 del 26/07/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

5. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per immobile: f.7 p.lla 136 sub 2

1. TRASCRIZIONE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

Ispezione ipotecaria per immobile: f.7 p.lla 138

1. TRASCRIZIONE del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per soggetto (***):**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1985 - Registro Particolare 11412 Registro Generale 13283

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1989 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 3849

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 60151 del 03/03/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1989 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17279

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 62332 del 06/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/1993 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3353

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 75934 del 02/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/1996 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2845

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 85335 del 07/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2000 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 12767

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96224 del 06/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2190 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

02/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2000 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 19502

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96878 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13094 del 22/12/2009

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2002 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14622

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 102477 del 01/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2005 - Registro Particolare 14839 Registro Generale 25875

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125996/21759 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2009 - Registro Particolare 13094 Registro Generale 19488

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96758/31050 del 25/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15411 del 2000

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9638

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99824/33441 del 27/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13165

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110770/41863 del 27/09/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 10128

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103870/28612 del 12/08/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 12036

Pubblico ufficiale MAIONE ALESSANDRO Repertorio 2494/1897 del 11/08/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3731 del 22/03/2024

25. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11819 del 2022

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

€ 294,00 con riferimento alla cancellazione del pignoramento (di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo).

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;

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

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

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

8.11

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

8.12- 8.13

Attraverso le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino ed il relativo archivio, si evince che l'immobile non possiede titoli edilizi in archivio essendo un immobile di antica costruzione ante '42. Si fa dunque riferimento alle visure Catastali e alle planimetrie aggiornate all'ultimo sopralluogo.

8.14

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

8.15

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

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

Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI. Anno 2023 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: San Mango D'Aquino, Fascia/Zona: Centrale B2,

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²) MIN	Valore Mercato (€/m ²) MAX
Abitazioni di tipo economico	Normale	510	670
Box c/6	Normale	-	-

Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio: i valori al m², riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 400,00€/ m² e 600 €/ m² per le abitazioni di tipo economico, tra 250,00€/ m² e 350 €/ m² per box auto, in condizioni normali.

Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2023 semestre 2:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²) MIN	Valore Mercato (€/m ²) MEDIO	Valore Mercato (€/m ²) MAX
Abitazioni di seconda fascia	Normale	404	426	448
Box c/6	Normale	269	303	336

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

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche degli immobili in oggetto : €/m² 500,00 e €/m² 280,00

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

lotto E:

Immobile	Superficie Commerciale
foglio 7, particella 136 sub. 1 cat c/6	22 m ²
foglio 7, particella 136 sub. 2 cat. A/4	110 m ²
foglio 7, particella 138 cat A/4	39 m ²

Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili

Caratteristiche (coeff. Su base 1)		Pesature delle incidenze Caso di stima	
Caratteristiche posizionali (0,30)	Estrinseche	Accessibilità	0,1
		Servizi	0,1
		Verde	0,1
Caratteristiche Pozizionali (0,20)	Intrinseche	Panoramicità	0,05
		Orientamento	0,05
		Luminosità	0,1
Caratteristiche Produttive (0,35)		Car. Costruttive	0,05
		Finiture	0,02
		Impianti	0,05
Caratteristiche Tecnologiche (0,15)		Vetustà	0,03
		Obsolescenza	0,04
		Commerciabilità	0,05
TOTALE		0,74	

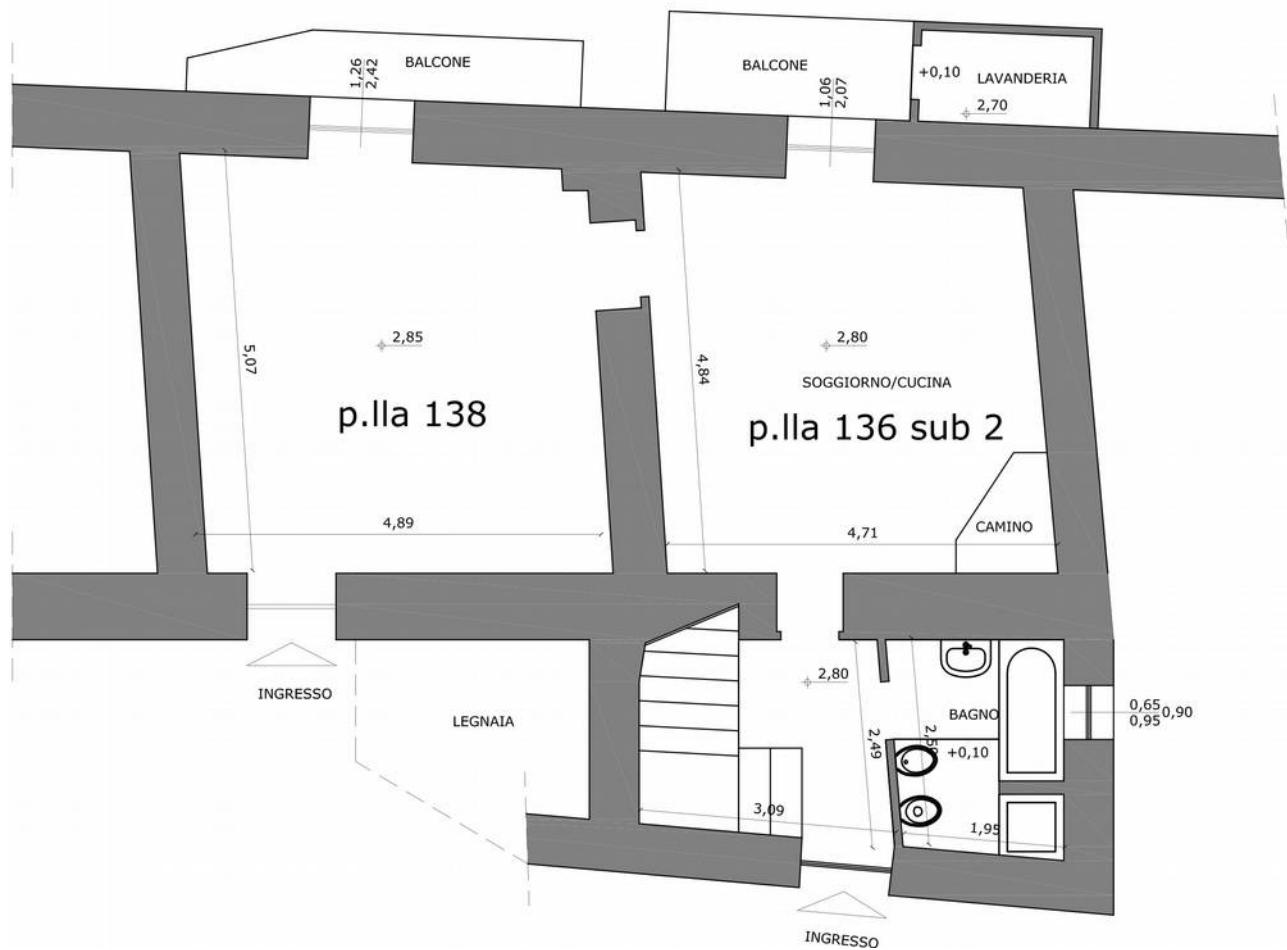
Calcolo del più probabile Valore Commerciale:

immobile	Superficie Commerciale	Valore di riferimento al metro quadro	Coeff. Correttivo	Valore Commerciale
foglio 7, particella 136 sub. 1 cat c/6	22 m ²	€ 280,00	1	6.190,00
foglio 7, particella 136 sub. 2 cat. A/4	110 m ²	€ 500,00	0,74	40.700,00
foglio 7, particella 138 cat A/4	39 m ²	€ 500,00	0,74	14.430,00

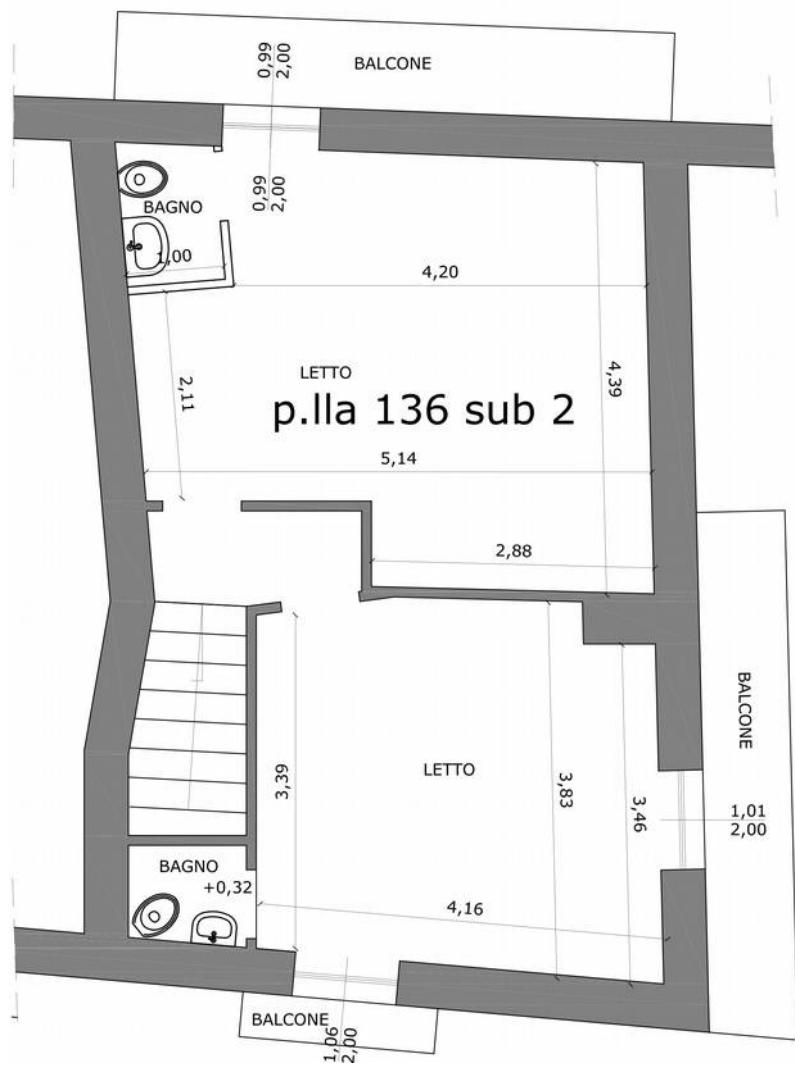
Il più probabile valore di mercato del Lotto E : € 61.290,00 ;

Il più probabile valore di mercato della proprietà ad ½ degli immobili compresi nel Lotto E : **€ 30.645,00**

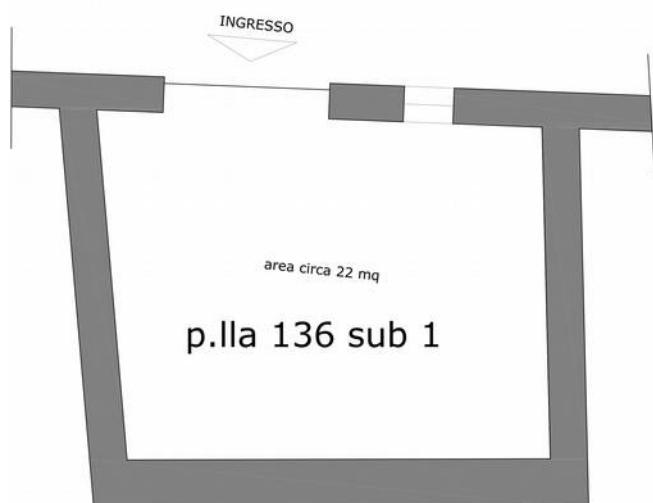
PIANO TERRA

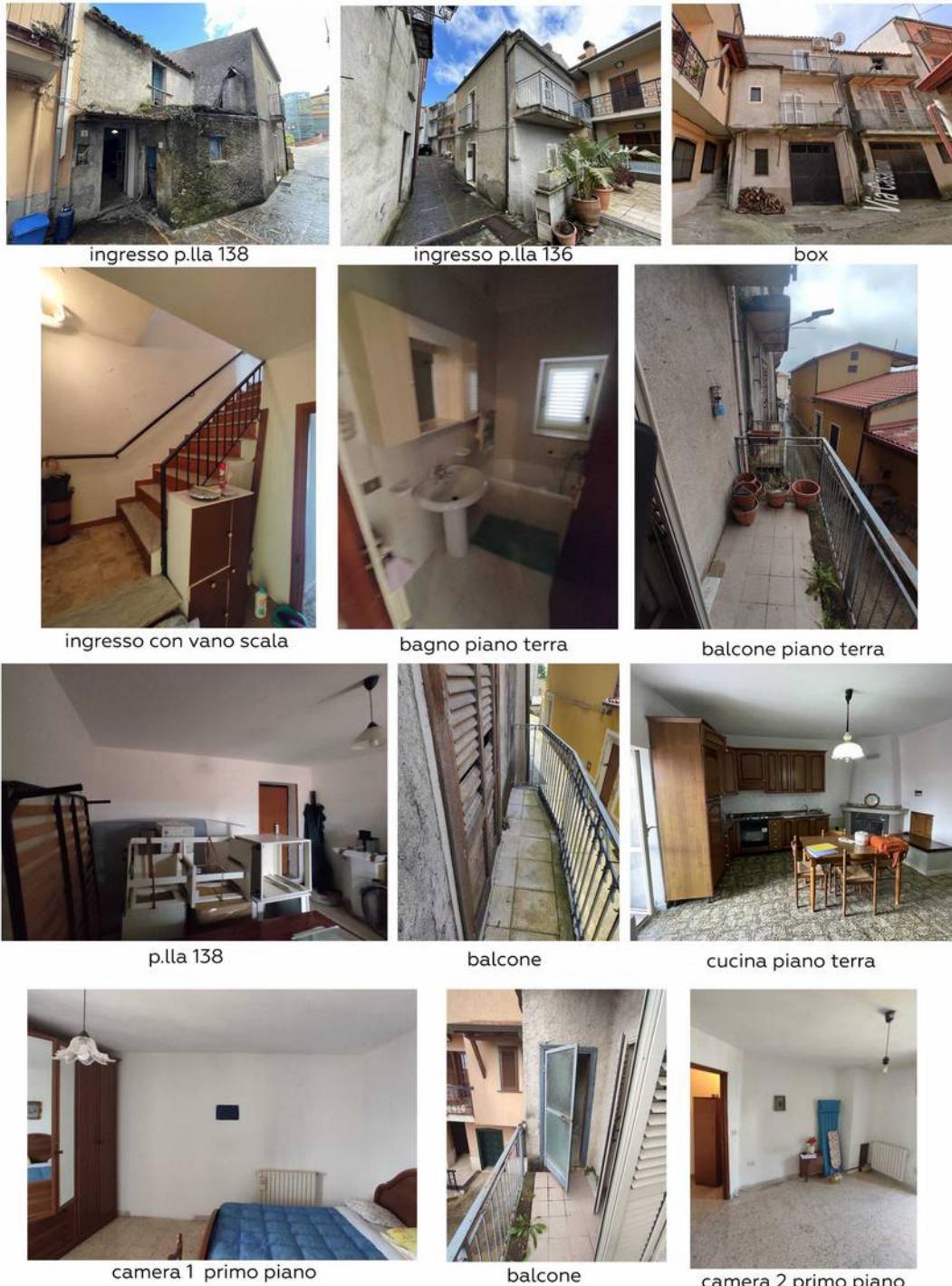


PRIMO PIANO



SEMINTERRATO





9. PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO E

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile residenziale di vecchia costruzione ante '42, composto da piano terra, primo piano e seminterrato. E' suddiviso catastalmente in n. 3 parti, pur essendo le principali due comunicanti (abitazione di tipo popolare). Il seminterrato è un box auto. Lo statodi conservazione è abitabile con segni di degrado . ("da ristrutturare")
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Ex Via Vittorio Emanuele 2,14,9, San Mango D'Aquino (CZ) coordinate geografiche : 39.059063, 16.191789
DATI CATASTALI ATTUALI	foglio 7, particella 136 sub. 1, cat c/6 - 22mq foglio 7, particella 136 sub. 2, cat A/4 - 110mq foglio 7, particella 138, cat A/4 - 39 mq
PROPRIETA'	***** - ½ proprietà ***** - ½ proprietà
PROVENIENZA DEI BENI	In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti , per la quota di 1/2, al sig. ***** , ***** , attraverso: f.7 p.lla 136 sub 1 : 4/12 diritto di proprietà (successione n.990 vol 9990 del 2014 in morte omissis) e 1/6 diritto di proprietà (successione n.75 vol 9990 del 2015 in morte di omissis) f.7 p.lla 136 sub 2 : 1/6 diritto di proprietà (successione n.990 vol 9990 del 2014 in morte omissis) e 1/3 diritto di proprietà (successione n.75 vol 9990 del 2015 in morte di omissis) f.7 p.lla 138 : ½ diritto di proprietà (atto rep 89504 del 1997)
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	VEDI PAG. 52
REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICHE	Immobile ante '42 , non è presente in archivio Comunale alcuna pratica edilizia-urbanistica. Si fa riferimento ai Catastali e al rilievo dello stato attuale.
VALORE STIMATO	€ 30.645,00

10. RISPOSTE AI QUESITI – LOTTO F

10.1 – 10.2 – 10.3

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

10.4

L'immobile pignorato, classificato nel lotto F, situato in via Papa Giovanni XXIII snc nel Comune di San Mango D'Aquino, è il seguente :

dati catastali attuali

n.	Catastali	Categoria	Consistenza	Proprietà	lotto	
23	Foglio 7, p.la 1219 sub 5	A/7	423 mq	1/1	F	

Intestati a :



INDIVIDUAZIONE AEROFOTOGRAMMETRICA

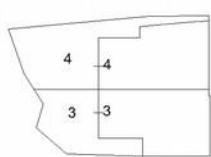
COORDINATE PUNTO: N 39°3'33.008" E 16°11'31.002"



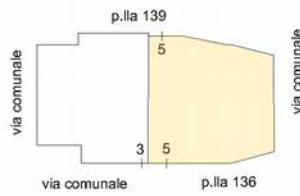
Schema di individuazione dell'immobile



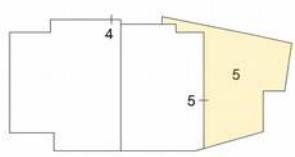
Piano seminterrato



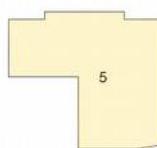
Piano terra



Piano primo



Piano secondo



L'immobile oggetto di stima situato nel centro storico di San Mango d'Aquino, fa parte di un fabbricato di tipologia a villetta bifamiliare. Vi si accede tramite un cortile ed un ingresso situato al pian terreno (visibile nella foto in alto a sinistra). Si sviluppa su n. 3 livelli connessi tra loro tramite scala di collegamento e scala a chiocciola tra impianti e il seminterrato: piano seminterrato con destinazione d'uso deposito magazzini, utilizzato come tavernetta; piano terra con destinazione d'uso uffici, adibito a civile abitazione; piano primo con destinazione d'uso civile abitazione.

Divisione degli spazi:

seminterrato : 178 mq , composto da una grande tavernetta, una cantina ed un bagno;

piano terra: 133 mq, composto da corte, ingresso, ampia cucina, sala, studio, n.2 bagni e due ripostigli;

piano primo: 185 mq, composto da un corridoio, n.7 camere, n. 3 bagni, n.1 terrazza e n. 2 balconi;

aree scoperte: 107 mq cortile, 55mq balconi e terrazzo

L'immobile si trova in ottime condizioni conservative, i pavimenti sono in gres porcellanato, le scale sono rivestite con marmo nero e le pareti decorate con stucco veneziano, i soffitti bianchi sono decorati con cornici. La pavimentazione delle camere da letto è in parquet e quella dei corridoi in gres porcellanato con cornici in marmo

nero. I bagni presentano materiali di ottima qualità e sono rivestiti con piastrelle. Le porte sono in legno, anche esse di buona qualità. In sintesi, l'aspetto estetico, i materiali e la qualità totale dell'immobile possono considerarsi di medio-alto livello. Gli impianti (idrico, termico ed elettrico) sono funzionanti. Gli infissi, muniti di vetrocamera e persiane, sono di ottima qualità ed in buone condizioni conservative. I balconi e la terrazza si trovano anche essi in buone condizioni conservative e presentano materiali di qualità come la pavimentazione in gres porcellanato e ringhiera in ferro battuto.

10.5

In ordine alla provenienza dei beni pignorati deve rilevarsi che gli stessi sono pervenuti, per la quota di 1/2, al sig. *****

, attraverso :

Atto tra vivi – Divisione , Notaio Bilangione Mario , rep. 99947/33539 del 03.08.2011

proprietà 1/1

(cfr. all. E)

10.6

Gli immobili, ai fini della vendita non necessitano divisioni.

10.7

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 19.04.2023, presso gli immobili oggetto della perizia, erano presenti sul luogo, oltre al CTU: (cfr.all. B)

- il sig. *****
- il Custode Giudiziario avv. Bruno Famularo

Ho richiesto, tramite pec, presso il protocollo del Comune di San Mango D'Aquino, indirizzata gli uffici del settore demografico, la copia dello stato di famiglia dell'esecutato, allegati alla presente sub doc. C., dall'esame del quale si evince che all'indirizzo via Giovanni XXIII n. 7 del Comune di San Mango D'Aquino, risulta iscritta la seguente famiglia:

Inoltre, attraverso la richiesta inviata tramite pec, del giorno 04.09.2023 presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano, a nome dell'esecutato, contratti registrati in data antecedente al pignoramento. (cfr. all. L).

10.8

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di San Mango D'Aquino, risulta che:

***** .

Inoltre, con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lamezia Terme, in data 23.12.2021 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi succitati.

(cfr. all. D)

10.9 – 10.10

Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio.

Dalle ispezioni ipotecarie, richieste presso l’Agenzia delle Entrate, ottenute il giorno 04.01.2024, sui beni, risultano le seguenti formalità:

– si segnala di seguito il provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare --

(cfr.all. H-I)

Ispezione ipotecaria per immobile: f.7 p.lla 1219 sub 5

1. TRASCRIZIONE del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

2. TRASCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ispezione ipotecaria per soggetto (***):**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/08/1985 - Registro Particolare 11412 Registro Generale 13283

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1989 - Registro Particolare 3290 Registro Generale 3849

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 60151 del 03/03/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/10/1989 - Registro Particolare 14306 Registro Generale 17279

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 62332 del 06/10/1989

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/02/1993 - Registro Particolare 2779 Registro Generale 3353

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 75934 del 02/02/1993

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DONATARIO

5. ISCRIZIONE CONTRO del 09/02/1996 - Registro Particolare 196 Registro Generale 2845

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 85335 del 07/02/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 03/10/1997 - Registro Particolare 16259 Registro Generale 19415

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 89504 del 19/09/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1999 - Registro Particolare 11589 Registro Generale 15428

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 94210 del 27/07/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

8. ISCRIZIONE CONTRO del 08/06/2000 - Registro Particolare 1487 Registro Generale 12767

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96224 del 06/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2190 del 11/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/07/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 11/10/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/09/2000 - Registro Particolare 15411 Registro Generale 19502

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 96878 del 11/09/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 13094 del 22/12/2009

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/2002 - Registro Particolare 11326 Registro Generale 14622

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 102477 del 01/08/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2005 - Registro Particolare 14839 Registro Generale 25875

Pubblico ufficiale NOTARO FRANCESCO Repertorio 125996/21759 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

12. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2007 - Registro Particolare 680 Registro Generale 4224

Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2500/30 del 28/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1992 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2008 - Registro Particolare 13128 Registro Generale 19613

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 94793/29491 del 03/11/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO ACQUIRENTE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/2009 - Registro Particolare 13094 Registro Generale 19488

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 96758/31050 del 25/11/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 15411 del 2000

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/07/2011 - Registro Particolare 6764 Registro Generale 9638

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99824/33441 del 27/06/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/01/2015 - Registro Particolare 629 Registro Generale 745

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 990/9990 del 27/11/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/2015 - Registro Particolare 2629 Registro Generale 3222

Pubblico ufficiale LAMEZIA TERME Repertorio 75/9990 del 02/02/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/10/2019 - Registro Particolare 10588 Registro Generale 13165

Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 110770/41863 del 27/09/2019

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/09/2020 - Registro Particolare 7651 Registro Generale 10128

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 103870/28612 del 12/08/2020

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/08/2021 - Registro Particolare 9963 Registro Generale 12036

Pubblico ufficiale MAIONE ALESSANDRO Repertorio 2494/1897 del 11/08/2021

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 1340 Registro Generale 17122

Pubblico ufficiale PERRELLA GIANLUCA Repertorio 104991/29521 del 18/11/2021

IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

SOGGETTO DEBITORE

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Immobili siti in SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ), MARTIRANO LOMBARDO(CZ), SAN MANGO D'AQUINO(CZ)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3731 del 22/03/2024

25. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2024 - Registro Particolare 3731 Registro Generale 4456

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GIZZERIA(CZ)Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11819 del 2022

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

€ 294,00 con riferimento alla cancellazione del pignoramento (di cui € 200 quale imposta ipotecaria, € 35 quale tassa ipotecaria, € 59 come imposta di bollo).

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

Il totale dei costi di cancellazione delle suddette formalità comprensivi di onorario per il professionista che svolgerà l'operazione di cancellazione, ammonta ad **€ 500,00**

10.11

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

10.12- 10.13

Sono stati effettuati molteplici accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango D'Aquino, con lunghe attese, per ottenere la documentazione richiesta. Ad oggi la documentazione ottenuta risulta parziale.

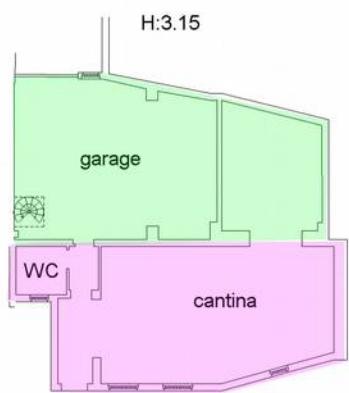
Infatti, lo stesso immobile, risulta formato da due distinte costruzioni ed effettuate in tempi diversi : una nuova, con la relativa Concessione Edilizia n.422 del 2002, ed una precedente, senza documentazione presente in archivio (come dichiarato dal Tecnico responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango d'Aquino e comunicato tramite pec al sottoscritto CTU)



Di seguito lo schema di confronto tra le planimetrie attuali e le planimetrie della suddetta concessione edilizia.

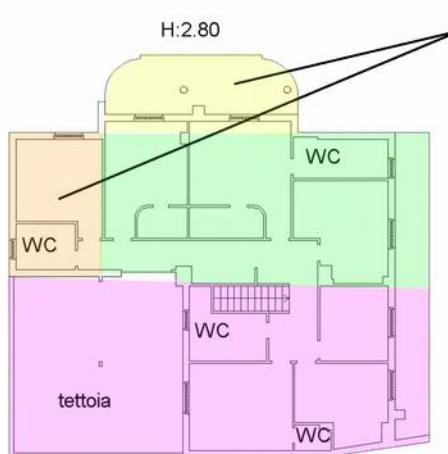
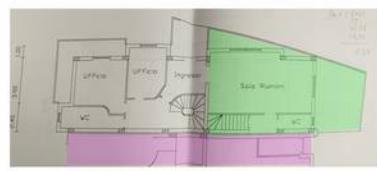
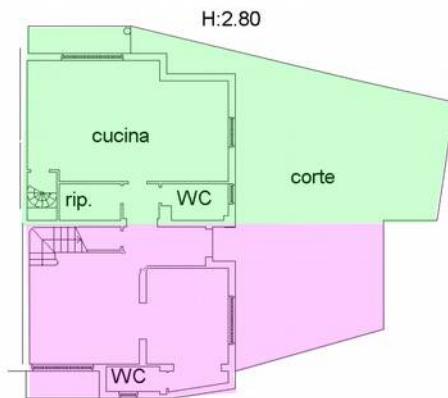
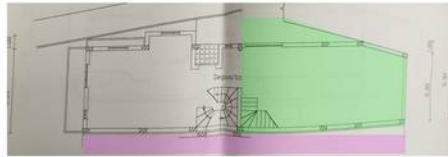
CONFRONTO

PLANIMETRIE STATO ATTUALE

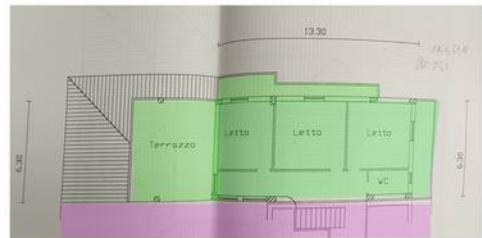


PLANIMETRIE CONCESSIONE EDILIZIA N. 422 del 2002

IN VERDE: FABBRICATO CON CONCESSIONE EDILIZIA.
IN ROSA: FABBRICATO ESISTENTE



IN GIALLO E ARANCIO LE ZONE CON ABUSI



Tratto dalla Relazione Tecnica della C.E. n. 422/2002

*“Tale fabbricato sarà realizzato previa demolizione di un vecchio fabbricato attualmente esistente. L'intervento si pone come obbiettivo quello di creare un appartamento al piano primo che si andrà a collegare al fabbricato adiacente di proprietà del sig. ******, un appartamento al piano terra da utilizzare come ufficio e da due piani seminterrati da utilizzare come deposito per materiali e mezzi. L'appartamento al piano primo è costituito da tre stanze con bagno, con accesso dall'appartamento del sig. *****.”*

Analizzando la documentazione a disposizione e relativa ad una parte dell'immobile in oggetto (nello schema, evidenziata in verde) , si evincono delle incongruenze elencate di seguito in ordine crescente di importanza:

- leggere differenze di divisione interna degli spazi
- diversa conformazione balcone primo piano e diversa conformazione prospetto longitudinale;
- diversa conformazione della scala di collegamento tra seminterrato e piano terra : ad oggi è a "chiocciola" e nella C.E. Risulta a L in c.a
- chiusura terrazzo , abuso volumetrico (nello schema, evidenziato in colore arancio)

Per quanto riguarda la zona dell'immobile evidenziata in colore rosa nello schema sopra riportato, non si ha la documentazione necessaria a chiarire l'iter costruttivo e urbanistico.

Tali difformità influenzano la valutazione economica dell'immobile.

10.14

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

10.15

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

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

Banca dati delle quotazioni Immobiliari, Agenzia delle Entrate - OMI. Anno 2023
 – Semestre 2, Provincia: Catanzaro, Comune: San Mango D'Aquino, Fascia/Zona: Centrale B2,

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²) MIN	Valore Mercato (€/m ²) MAX
Abitazioni di prima fascia	Normale	510	610

Indagini dirette presso tecnici e agenzie immobiliari operanti sul territorio: i valori al m², riscontrati in immobili simili per tipologia e situati in aree limitrofe, rientrano in un range tra 500,00€/ m² e 600 €/ m² per le abitazioni di tipo civile abitazione.

Quotazioni e andamenti di mercato, Borsino Immobiliare, anno 2023 semestre 2:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²) MIN	Valore Mercato (€/m ²) MEDIO	Valore Mercato (€/m ²) MAX
Abitazioni di prima fascia	Normale	566	632	697

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

Il valore di riferimento al metro quadro da tenere in considerazione in base alle caratteristiche dell' immobile in oggetto, considerando la tipologia di abitazione di prima fascia/villino, posizionato in centro storico : €/m² 697,00

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

lotto F:

Immobile	Superficie Commerciale
foglio 7, particella 1219sub. 5 cat A/7	423 m²

Tabella coefficienti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili

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

Calcolo del più probabile Valore Commerciale:

immobile	Superficie Commerciale	Valore di riferimento al metro quadro	Coeff. Correttivo	Valore Commerciale
foglio 7, particella 1219 sub. 5 cat A/7	423 m ²	€ 697,00	1	294.831,00

A tale importo verrà applicato un deprezzamento in percentuale del 30%, relativo a :

- demolizione dell'abuso volumetrico sulla terrazza
- pratiche edilizie per la regolarizzazione degli abusi minori
- situazione caotica riguardo l'Iter edilizio-urbanistico di una parte di immobile e la relativa impossibilità, ad oggi, di avere certezze riguardanti la regolarità dell'immobile. Infatti, come dichiarato nella relazione tecnica della Concessione Edilizia 422 del 2002, esisteva già un fabbricato adiacente. Ad oggi non si riesce a stabilire la data di costruzione dello stesso. Presumibilmente potrebbe trattarsi di un immobile ante '42, come la maggior parte degli immobili situati nel centro storico, ma la conformazione attuale a villino non permette di stabilirne l'esatto iter costruttivo-urbanistico.

Il più probabile valore di mercato del Lotto E : € 206.381,70 , arrotondato a
€ 206.300,00

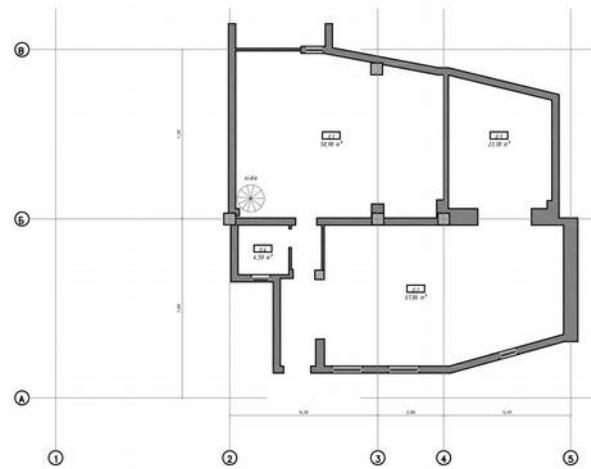
Con auspicio che la presente relazione sia stata di ausilio all'esimio Giudice delle esecuzioni, al fine di desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o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

Lamezia Terme 06.08.2024

Il C.T.U.

Arch. Carlo Pontoriero

PIANO SEMINTERRATO - DEPOSITO/MAGAZZINI



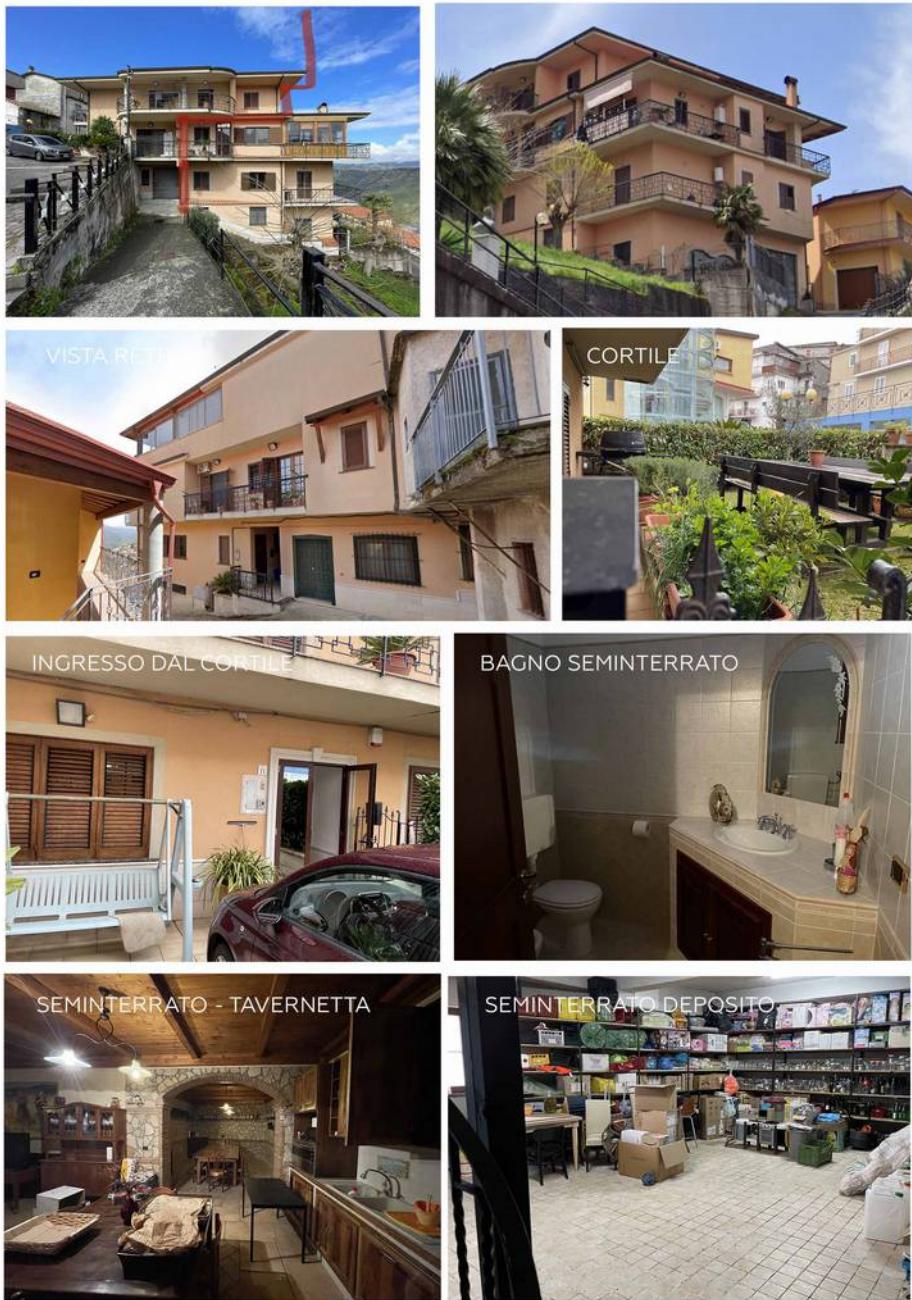
PIANO TERRA

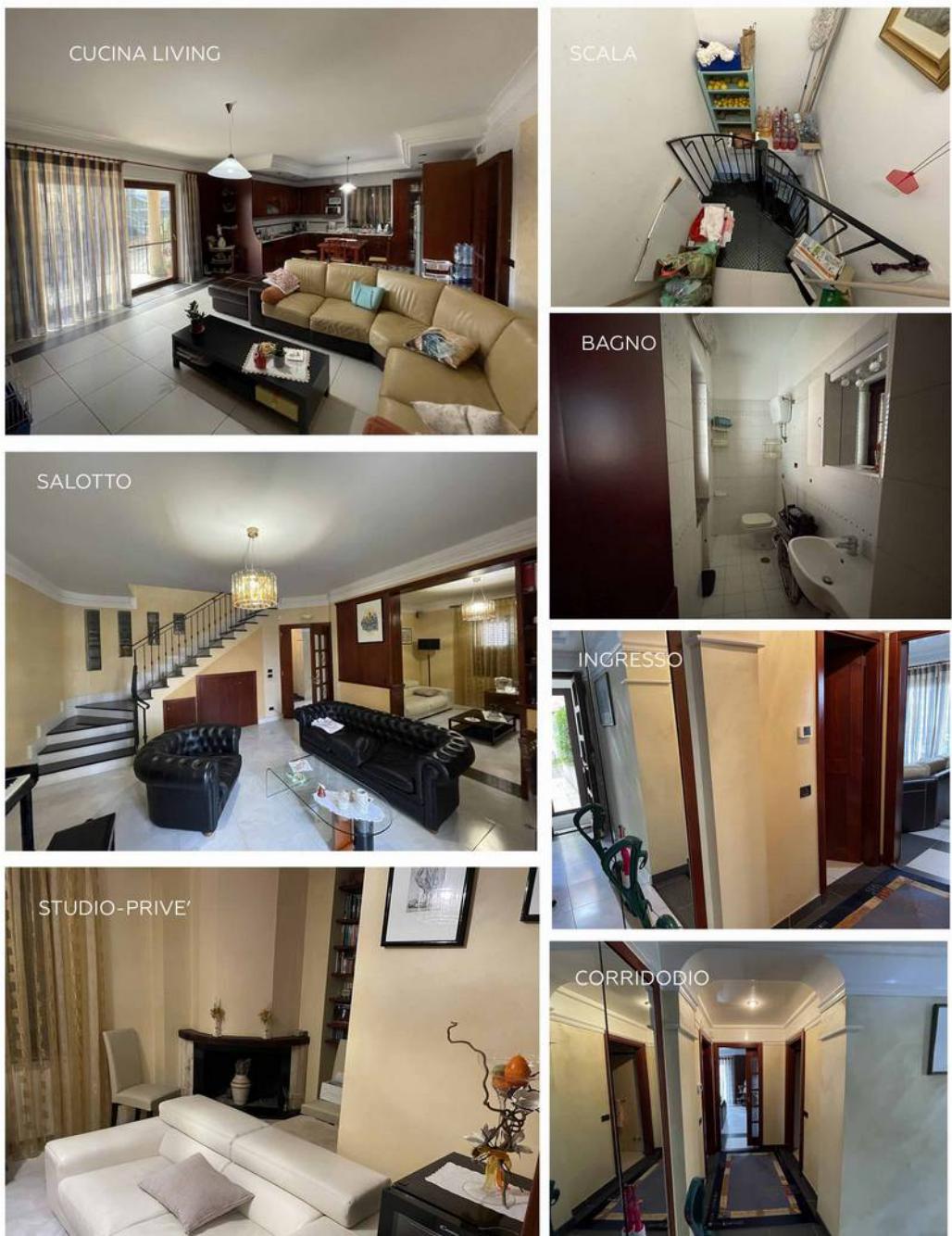


PIANO PRIMO



10.17 REPERTO FOTOGRAFICO







11. PROSPETTO RIEPILOGATIVO LOTTO F

DESCRIZIONE SINTETICA	Immobile civile abitazione in fabbricato a villa bifamiliare, composto da tre livelli: seminterrato, piano terra e primo piano. Ottime condizioni conservative e buoni materiali . Impianti regolarmente funzionanti.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Via Papa Giovanni XXIII snc , San Mango D'Aquino (CZ) coordinate geografiche : 39.059143, 16.191994
DATI CATASTALI ATTUALI	Foglio 7, p.la 1219 sub 5, cat A/7, 16,5 vani, 423mq
PROPRIETA'	*****
PROVENIENZA DEI BENI	Atto tra vivi – Divisione , Notaio Bilangione Mario , rep. 99947/33539 del 03.08.2011 <i>proprietà 1/1</i>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>1. TRASCRIZIONE del 25/08/2011 - Registro Particolare 8665 Registro Generale 12075Pubblico ufficiale BILANGIONE MARIO Repertorio 99947/33539 del 03/08/2011 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE</p> <p>2. TRASCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 1240 Registro Generale 1527 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 10979 del 23/12/2021 ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 10/10/2022 - Registro Particolare 11819 Registro Generale 14218 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME Repertorio 139 del 04/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
REGOLARITA' EDILIZIO- URBANISTICHE	Concessione Edilizia n. 422 del 2002 su parte dell'immobile. Abuso volumetrico chiusura terrazzo. Discrasie planimetriche e di facciata. Parte di fabbricato, ad oggi, senza pratiche comunali in archivio (come specificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Mango d'Aquino)
VALORE STIMATO	€ 206.300,00