



Tribunale di Lamezia Terme Sezione Espropriazioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare - N. Ruolo G.E. 23/2024
Giudice: dott.^{ssa} Alessia Iavazzo

creditore procedente
Fallimento Vanda immobiliare S.r.l.
curatore
dott. Federico Loda

debitore



avv. Marco Greggio

custode giudiziario beni
dott.ssa Danila Travaglio

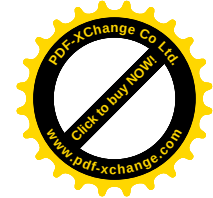


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – RELAZIONE DI STIMA



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 · 88046 Lamezia Terme (CZ) · studio: 0968 40 74 10 · mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it · partita iva: 03050770795 · codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

PREMESSA

In data 29 agosto 2024, il Giudice per le Esecuzioni del procedimento in epigrafe, dott.^{ssa} Alessia Iavazzo, ha incaricato la scrivente arch. Sabrina Durante (nata a Lamezia Terme - CZ -, il 27 maggio 1976, con codice fiscale DRN SRN76 E67 M208S) quale consulente tecnico per il Procedimento Esecutivo **R.E. n° 23/2024**, promosso da “**Fallimento Vanda immobiliare S.r.l.**” in persona del curatore **dott. Federico Loda**, rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Greggio del Foro di Padova, contro [REDACTED], nata a Nicastro ora Lamezia Terme (CZ) il 21/02/1966, residente in Costermano (VR) alla via Coraine n. 9/B, conferendole, in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento, il seguente mandato:

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

1 | 141

2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12;

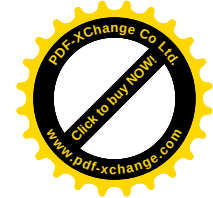
3. se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione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

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

4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini 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 q.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



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;

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

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

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

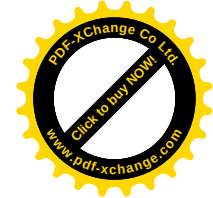
2 | 141

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

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

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;

13. in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

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

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

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

3 | 141

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

17. *estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

In assolvimento al mandato assegnato, la sottoscritta C.T.U. produce la seguente relazione così strutturata:

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;
 - 1.1. ACCESSI PERITALI;
 - 1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI;
2. CRITERI DI VALUTAZIONE;
3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE;
4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO;
5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO.

La relazione è corredata, nella copia depositata nella Cancelleria della Sezione Esecuzioni, di n. 1 fascicolo di allegati contenente copie della documentazione prodotta e di quella rilasciata dagli uffici competenti: visure catastali e ipotecarie, contratti, titoli abilitativi all'edificazione e/o atti amministrativi insieme agli elaborati progettuali, comunicazioni accessi, verbale/i sopralluogo, elaborati grafici dei rilievi metrici, ecc.. L'indice del *fascicolo allegati* si trova all'ultima pagina di questa relazione (pag. 141) e nella prima pagina del fascicolo.

4 | 141

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

L'attività di consulenza ha avuto inizio alcuni giorni dopo la data di udienza per il conferimento di incarico, estraendo copia digitale attraverso il portale



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

*Giustizia Servizi Online Uffici Giudiziari*¹ del Ministero della Giustizia. Nei giorni successivi, la sottoscritta C.T.U. ha accuratamente letto, studiato e preso nota degli estremi fondamentali della copia digitale dei fascicoli delle parti, al fine di poterne trarre gli elementi suscettibili di analisi e poter avviare la fase preliminare di indagine peritale. Passaggio successivo alla seguente prima fase è costituita dallo studio, dalla disamina e dalla assimilazione critica dei quesiti posti dall'III.mo G.E. dott.^{ssa} Alessia Iavazzo.

Le operazioni di successivo accertamento, le richieste d'informazioni e reperimento documenti² necessari per il corretto e completo espletamento dell'incarico, sono state condotte, in diverse date nel periodo settembre 2024/maggio 2025, nei seguenti pubblici uffici competenti:

1. Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale, Catasto Edilizio Urbano e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Catanzaro;
2. Ufficio Settore Tecnico – Governo e Territorio, Comune di Lamezia Terme;
3. Ufficio Anagrafe e Stato Civile, Comune di Lamezia Terme;
4. Archivio Notarile - Distrettuale, Comune di Catanzaro.

5 | 141

Le indagini di mercato, utili alla formulazione del giudizio di stima espresso in questa relazione, sono state ricavate attraverso accurate indagini nelle diverse agenzie immobiliari situate nel territorio del comprensorio lametino, nell'*hinterland* del territorio di Comune di Lamezia Terme, in attinenza alla micro - zona degli immobili atto di procedimento e attraverso analisi e ricerche sul web, siti internet inerenti offerte immobiliari che contrattano sul mercato immobiliare

¹ "<https://pst.giustizia.it/PST/>".

² Copie dei documenti rilasciati sono inclusi, separatamente a questa relazione, nel fascicolo allegati.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

con analoghe caratteristiche ai beni staggiati. In particolare si sono analizzati i valori medi di contrattazione, con riferimento alla classe demografica del Comune di appartenenza, riportati nei seguenti borsini immobiliari:

- *Osservatorio del mercato immobiliare, Agenzia delle Entrate;*
- *Consulente immobiliare, edizione il Sole 24 Ore;*
- *Osservatorio sul mercato immobiliare, edizioni Nomisma;*
- *Monitor immobiliare, edizione scenari immobiliari.*

1.1. ACCESSI PERITALI

Nei giorni seguenti allo studio dei fascicoli, il C.T.U. ha compiuto le ricerche necessarie alla localizzazione della zona in cui insistono gli immobili atto di procedimento, attraverso l'ispezione sovrapposta di mappe catastali con quelle geografiche-stradali (*Google Maps*). Si è pertanto, individuata l'esatta ubicazione dei beni immobili sottoposti a pignoramento consistenti in³:

- Ampia porzione di terreno agricolo adibito alla coltura di uliveto (***foglio di mappa 36, particella 364, 367, 368, 373 e 363 - beni immobili nn. 1, 2, 3, 4 e 5***) - per l'intero della piena proprietà, sita in via Dario Leone, denominata anche Vico Dario Leone, sezione di Nicastro in Lamezia Terme (CZ).

In una prima fase preliminare, si è presa visione di mappe estrapolate da internet per una sintetica e immediata conoscenza dei luoghi e, in seguito, la sottoscritta C.T.U. si è recata, previa richiesta formale di accesso agli atti, presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di Lamezia Terme per una preliminare individuazione e localizzazione della specifica zona in cui ricadono i

³ L'ordine di elencazione segue letteralmente la sequenza indicata nel pignoramento del 10.10.2023.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

beni in oggetto al fine di una ben più specifica e precisa conoscenza di tutte le aree oggetto d'indagine.

In data 18 settembre 2024, a norma dell'art. 90 delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile è stata inviata una prima comunicazione ufficiale (raccomandata) alla parte esecutata⁴ al fine di comunicare l'accesso da eseguire giorno **24 settembre 2024 (martedì)**, alle ore 10:00, in Via Dario Leone, nel Comune di Lamezia Terme (CZ).

In tale data, la sottoscritta C.T.U., in presenza e in concordata esecuzione con il Custode dott.ssa Danila Travaglio nominata per il procedimento in oggetto con atto di nomina del 27.08.2024, ha proceduto all'accesso peritale senza problema alcuno per gli immobili escussi - trattandosi di appezzamenti di terreno non recintati e privi di alcuna limitazione di accesso (la comunicazione preventivamente trasmessa a mezzo raccomandata A/R è giunta presso la parte esecutata con relativa consegna in data 30.09.2024), appunto localizzati nel Comune di Lamezia Terme, specificando che all'atto di sopralluogo non era presente alcuna parte (nella medesima data del 24.09.2025 è stata trasmessa dal difensore avv. Marco Greggio comunicazione a mezzo PEC⁵ per assenza del creditore procedente *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.*).

7 | 141

In tale data infatti si è conclusa la fase di reperimento di tutti i dati utili dal punto di vista sia metrico che fotografico per i beni atto di procedimento e pertanto si è proceduto per le ore 10.35 circa alla chiusura definitiva dell'accesso peritale.

Le modalità di esecuzione complete con la documentazione di conoscenza

⁴ Cfr. "fascicolo allegati".

⁵ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

dei luoghi e la relativa esposizione delle operazioni di accesso sono state riportate nell'allegato processo verbale⁶. Il completo apparato fotografico di supporto è riportato di seguito nella seguente relazione al paragrafo n. 4 e la restituzione grafica del rilievo metrico (con relativa sovrapposizione all'estratto di mappa catastale) di tutte le unità immobiliari atto di procedimento, redatta dalla sottoscritta C.T.U., si allega nel *fascicolo* che correda la presente relazione tecnica.

Di seguito, nel paragrafo 1.2 sintetica descrizione dei singoli beni immobili atto di procedimento.

1.2. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI E DEI LUOGHI

La perizia interessa cinque beni immobili:

- **(immobile 1 - (foglio 36 - particella 364), Terreno** - Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *359 mq*; reddito dominicale di € 2,04; reddito agrario di € 1,30.
- **(immobile 2 - (foglio 36 - particella 367), Terreno** - Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *1.960 mq*; reddito dominicale di € 11,13; reddito agrario di € 7,09.
- **(immobile 3 - (foglio 36 - particella 368), Terreno** - Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *1.950 mq*; reddito dominicale di € 11,08; reddito agrario di € 7,05.

8 | 141

⁶ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- (**immobile 4 - (foglio 36 - particella 373)**), *Terreno* - Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *10 mq*; reddito dominicale di € 0,06 reddito agrario di € 0,04.
- (**immobile 5 - (foglio 36 - particella 363)**), *Terreno* - Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *434 mq*; reddito dominicale di € 2,47; reddito agrario di € 1,57.

di cui la parte esecutata la sig.ra [REDACTED] è **proprietaria** per la quota **1/1**.

Trattasi, nello specifico, di cinque distinti beni a livello catastale, ma che nella conformazione e per le caratteristiche si definiscono come unica porzione di terreno con destinazione specifica e natura *uliveto* che ha accesso comune da via principale di snodo (via Dario Leone), nel comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro a ridosso dell'area Cimiteriale, area a sviluppo prettamente agricolo con edificazione sparsa. Il terreno, si colloca su area in lieve pendenza, con medesima quota della *strada di accesso* (via Dario Leone) - che delimita e contorna nella parte a Sud-Ovest il limite dell'appezzamento di terreno.

Il contesto ha uno sviluppo esclusivamente di edilizia residenziale rurale e popolare su una collina che domina vaste pianure e vallate verdi, con ampi scorci sulla città contornati dalle chiome dei molteplici uliveti.

La valutazione dei singoli beni sarà eseguita in maniera analitica e, ai fini di una corretta visione di stima commerciale, la sottoscritta C.T.U., riporterà una conclusiva stima del valore complessivo e globale del compendio immobiliare, (da ritenersi unitario per le caratteristiche esclusive dei singoli beni immobili e per



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

la specificità di coltura), risultante dall'esame e dalle indagini appurate secondo le specifiche peculiarità, al fine di poter giungere ad una più precisa e attenta collocazione di mercato.

Nel paragrafo successivo (quesito n. 4) si prosegue con una descrizione dettagliata dei due beni immobili e dei luoghi in cui insistono esplicitandone i relativi dati catastali e confini.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato dei beni immobili oggetto di valutazione la scrivente si è avvalsa del procedimento *sintetico comparativo diretto*, in funzione del prezzo medio di mercato della relativa zona, della superficie commerciale e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, considerando i beni di tipo ordinario e attuando una verifica concreta e reale dei prezzi di compravendite recenti attraverso la comparazione con immobili simili aventi analoghe caratteristiche. Per giungere alle quotazioni si parte dalla rilevazione diretta, nel comune di appartenenza dell'immobile oggetto di ricerca e nella zona specifica in cui si registra dinamica di mercato ai fini della valutazione. Le quotazioni, è necessario precisare, individuano un intervallo ben definito di valori minimi e massimi con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'*ordinarietà* e pertanto vengono esclusi quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

10 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Tale visuale concerne il complesso mercato immobiliare mentre il mercato fondiario d'altro canto pone ben diverse e nettamente contrastanti prospettive.

Dall'indagine annuale sul mercato fondiario condotta dal Centro di Politiche e Bio-economia del Consiglio per la Ricerca in Agricoltura e l'Analisi dell'Economia Agraria (CREA), il prezzo medio della terra ritorna a salire seppur timidamente, rispetto all'anno precedente. Dopo, infatti, la flessione delle quotazioni medie che si protraeva da un lustro, già nel 2022 si è registrato un incremento dello 0,2% con un valore fondiario medio nazionale di circa 20.300 euro per ettaro (tab. 1 Evoluzione dei valori fondiari medi nel 2022), sebbene inferiore rispetto a quello che si registra nell'Europa settentrionale, ma sensibilmente superiore a quello di altri paesi dell'area mediterranea.

Il mercato fondiario italiano nel 2023 ha mostrato una sostanziale stabilità, con un aumento medio dei prezzi dei terreni agricoli di circa l'1%, attestandosi intorno ai 22.800 euro per ettaro. La domanda rimane elevata per i terreni vocati a produzioni di qualità, mentre si registra un calo per quelli marginali, specialmente nelle aree interne. Nel primo trimestre del 2025 si è osservato un rallentamento delle compravendite, con un calo del 2,3% delle superfici scambiate rispetto allo stesso periodo del 2024.

11 | 141

Sostanzialmente stabile la compravendita di terreni agricoli nel 2023. Rispetto all'anno precedente, infatti, l'aumento del prezzo medio dei terreni agricoli, è stato di poco inferiore all'1%, per un valore attestatosi intorno ai 22.800 euro ad ettaro. L'incertezza della situazione internazionale e l'estrema variabilità climatica hanno scoraggiato gli investitori. Cresce la domanda per i terreni vocati a produzioni di qualità, situazione opposta per i terreni marginali, specie nelle aree interne, dove spesso l'offerta non trova rispondenza sul mercato.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Le opportunità offerte dal Piano Strategico della PAC 2023-2027 non hanno ancora avuto un effetto evidente.

Questo è il quadro che emerge dall'*Indagine sul mercato fondiario*, curata dai ricercatori delle sedi regionali del CREA Politiche e Bioeconomia con il supporto del CONAF - Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali - e di ulteriori dati pubblicati da altre fonti ufficiali.

Nel 2023 i valori medi per ettaro continuano a presentare significative differenze, con il picco di 47.000 euro nel Nord-Est, seguito dal Nord Ovest con circa 37.000 euro (+3%), e valori decisamente inferiori al Centro e al Sud, mediamente al di sotto dei 16.000 euro. Più numerosi sono gli scambi nelle aree agricole con maggiore redditività delle colture, in particolare nelle zone viticole e frutticole del Nord, diversamente dalle aree interne e montane, dove l'offerta di terreni non trova riscontro sul mercato.

12 | 141

Si conferma stabile anche la situazione del mercato degli affitti per quanto riguarda il livello dei canoni, con qualche eccezione legata sia all'aumento della domanda di superficie agricola sia da parte di giovani agricoltori al primo insediamento e non ultimo della siccità per compensare le minori produzioni. Anche in questo caso la domanda ha prevalso sull'offerta soprattutto nelle regioni settentrionali, con un aumento dei contratti e delle superfici, soprattutto nelle aree agricole destinate a colture di pregio. Secondo i dati del 7° Censimento generale dell'agricoltura (ISTAT) nel 2020 la superficie in affitto, comprensiva degli usi gratuiti, ammonta a circa 6,2 milioni di ettari (+27% nell'ultimo decennio, il doppio negli ultimi trent'anni) con un progressivo aumento delle dimensioni medie aziendali (oltre 11 ha). Esaminando il futuro, permangono incertezze legate ai fattori geopolitici, all'andamento dell'inflazione e dei costi energetici, oltre ai



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

cambiamenti climatici in corso. Nonostante gli operatori prevedano una tendenziale crescita del mercato - o per necessità di ampliamento aziendale o per la nascita di nuove aziende (grazie anche ai finanziamenti previsti per i giovani imprenditori) - l'aumento dei costi di produzione, la volatilità dei prezzi dei prodotti agricoli e i fenomeni climatici estremi, favoriscono un atteggiamento prudentiale da parte dei potenziali investitori.

Infatti successivamente, indagando nelle agenzie immobiliari locali che operano nel comprensorio di Cortale e nell'*hinterland* del medesimo comune, si sono esaminati gli andamenti dei prezzi di mercato di immobili aventi le stesse caratteristiche dei beni staggiati attraverso i borsini di vendita pubblicati⁷. A questo proposito si sottolinea che rispetto ai beni in vendita a disposizione presso le agenzie, sono stati selezionati, analizzati e filtrati solo quelli che per dimensione, localizzazione, stato di conservazione, stato di occupazione e per tutti i parametri intrinseci propri, erano paragonabili ai beni in oggetto.

13 | 141

Tutto ciò si è rilevato attraverso un flessibile dinamismo del mercato immobiliare e fondiario del Comune di Lamezia Terme e del suo *hinterland*.

Ciò a dimostrazione che il complesso mercato immobiliare locale si sviluppa, cresce, varia, si stabilizza e consolida un indice delle quotazioni sempre più variabile e imprevedibile, rendendo sempre più contorto e intricato il tanto sospirato rilancio pur flessibile e sempre più dinamico del mercato immobiliare.

Le risposte ai quesiti del G.E sono espresse nei paragrafi a seguire.

⁷ Gli estratti di questi documenti si trovano allegati: cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

QUESITO N° 1.

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In ordine ai beni oggetto di valutazione (staggiti in virtù del pignoramento del 16/04/2024 notificato dall'UNEP Tribunale di Lamezia Terme in data 19/04/2024 e Notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lamezia Terme in data 14/05/2024), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale) di Catanzaro il 27/05/2024, al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare, a favore del **Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.**, con sede in Costermano sul Garda (VR) - cod. fisc. 03312760246, su richiesta sempre del Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l., contro la sig.ra [REDACTED] nata in Nicastro ora Lamezia Terme (CZ) in data 21/02/1966 - cod. fisc. [REDACTED] è presente (agli atti della procedura esecutiva iscritta al numero 23/2024 R.G.E. promossa dal Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. avverso la sig.ra [REDACTED] la documentazione necessaria (depositata presso la Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile e Penale di Lamezia Terme), ovvero quella sostitutiva: *certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. completo delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari su richiesta* redatta dal Notaio dott.ssa Cristiana Cascone, notaio in Verona (VR), via dei Mutilati n. 4/F, in data 06.06.2024 relativo ai beni pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, che costituisce l'incartamento da allegare al titolo

14 | 141



arch. Sabrina Durante

consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

esecutivo dei creditori.

Pertanto, la scrivente ha dato risposta ai quesiti, dal n. 4 al n. 12, posti dal G.E. dott.^{ssa} Alessia Iavazzo all'udienza di comparizione e di conferimento d'incarico del 29/08/2024, come meglio precisato nella formulazione della risposta del successivo quesito n. 2.

QUESITO N° 2.

Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i requisiti da 4 a 12.

RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione completa (di cui all'ex art. 567 C.P.C.) attestante le desunte visure catastali e dei registri immobiliari, la scrivente ritiene di poter rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 12.

QUESITO N° 3.

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Non ricadendo nel caso in argomento (secondo quanto precisato nella risposta ai due quesiti precedenti) si procede alla stesura della relazione peritale secondo i quesiti dal n. 4 al n. 12.

15 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 4

Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini 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 q.e..

RISPOSTA AL QUESITO N° 4

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. r [REDACTED])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio **36**, particella **364**, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie 359 mq; reddito dominicale di € 2,04; reddito agrario di € 1,30.

16 | 141

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 10/03/2006).

- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico - dal 09/07/1985 al 05/04/2002** - dati di classamento;
- **tabella di variazione - dal 05/04/2002 al 02/03/2006** - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999);
- **variazione d'ufficio - dal 02/03/2006 al 10/03/2006** - variazione di ufficio del 28/02/2006, pratica n. CZ0024965 in atti dal 02/03/2006 – RETT. SUPERFICI ISTANZA 23652/06 (n. 23652.1/2006);



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.

- **frazionamento - dal 10/03/2006** - frazionamento del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006);

Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.

- **Altre variazioni - dal 10/03/2006** - variazione del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006).

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 20/08/1992:**

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà da verificare.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 09/07/1985.

17 | 141

- **dal 20/08/1992:**

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 20/08/1992, Pubblico Ufficiale dott. Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 42398 – trascrizione n. 18825/1.1992 - in atti dal 19/05/1993.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale e ricavare un estratto di mappa catastale). Da una attenta analisi dei dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla stessa si rileva che lo sviluppo planimetrico è coincidente



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

a quanto riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Si precisa che, dall'estratto di mappa e dal consequenziale rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi (effettuato e consolidato dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con la relativa ortofoto, si è evinto che la suddetta particella, allo stato risulta essere *uliveto* - attestazione del relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.04.2025 lo prescrive quale *ambito del territorio agroforestale*. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **36**, particella n. **364**, è adiacente sul lato Sud e in aderenza a stradina vicinale di accesso con particella n. 1188 (in parte) e confina a Nord con particella n. 363 (bene immobile n. 5, anch'essa escussa). Confina, inoltre ad Est con particella di terreno n. 368 (bene immobile n. 3, anch'essa escussa) e ad Ovest con stradina vicinale di accesso, posta in posizione longitudinale ed in aderenza, identificata catastalmente con particelle n. 1189, 1193, 1197, 12011205, 1208, 1209, 1212 e 1109 – di diretto raccordo a strada di scorrimento via Dario Leone.

18 | 141

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti ed i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportati in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 16 aprile 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica in data 19 aprile 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27 maggio 2024 al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare⁸, sono: *“terreno in Vico Leone, in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel N.C.T., Foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 avente una superficie complessiva di Ha 0.47.13, di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]*

19 | 141

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale ed in aderenza su lato Nord al bene immobile n. 5 (foglio 36

⁸ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E57 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

particella 363). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato “Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ). Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno “*uliveto*” allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud).

Dalla restituzione grafica della planimetria, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si è nell'effettivo ricavata la misura della superficie dell'immobile atto di procedimento. La *superficie netta*⁹ infatti è pari a **mq 359**.

20 | 141

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in scarso stato:

- recinzione - muretto con parte superiore in rete in ferro.

▪ **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig.ra [REDACTED])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024.

- **DATI CATASTALI:**

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio **36**,

⁹ La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie;
La superficie netta dei terreni, o superficie utile, *superficie utile netta* (SUN) - è la superficie effettivamente calpestabile, escludendo gli spazi occupati da muri, pilastri, e altre strutture fisse.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

particella **367**, qualità *ULIVETO*; classe *2*; superficie *1.960 mq*; reddito dominicale di € *11,13*; reddito agrario di € *7,09*.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985).

- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati di classamento.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 20/08/1992:**

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà *da verificare*.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 09/07/1985.

- **dal 20/08/1992:**

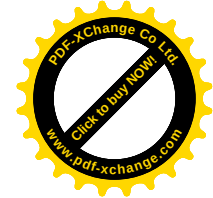
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1000/1000.

21 | 141

Dati derivanti da: ATTO del 20/08/1992, Pubblico Ufficiale dott. Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 42398 – trascrizione n. 18825/1.1992 - in atti dal 19/05/1993.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale e ricavare un estratto di mappa catastale). Da una attenta analisi dei dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla stessa si rileva che lo sviluppo planimetrico è coincidente a quanto riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Si precisa che, dall'estratto di mappa e dal consequenziale rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi (effettuato e consolidato dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con la



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

relativa ortofoto, si è evinto che la suddetta particella, allo stato risulta essere *uliveto* - attestazione del relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.04.2025 lo prescrive quale *ambito del territorio agroforestale*. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **36**, particella n. **367**, è adiacente sul lato Nord e in aderenza a particella di terreno al n. 366 lungo tutto asse di sviluppo longitudinale prevalente e confina a Sud con particella n. 368 (bene immobile n. 3, anch'esso escusso). Confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 373 (bene immobile n. 4, parte del compendio pignorato) e ulteriore porzione di terreno posta in aderenza con identificazione catastale n. 298 ed infine ad Ovest con altrettanto appezzamento di terreno escusso identificato catastalmente con particella n. 363 (bene immobile n. 5).

22 | 141

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti ed i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportati in copia nell'allegato



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 16 aprile 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica in data 19 aprile 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27 maggio 2024 al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare¹⁰, sono: *“terreno in Vico Leone, in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel N.C.T., Foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 avente una superficie complessiva di Ha 0.47.13, di proprietà della sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED]”*

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

23 | 141

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che

¹⁰ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato “Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)”. Esso consiste nell’effettivo in porzione di terreno “*uliveto*” allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud) in riferimento a particella n. 364 e da paletti in ferro che ne determinano il frazionamento di altezza 1,00 m.

Dalla restituzione grafica della planimetria, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si è nell’effettivo ricavata la misura della superficie dell’immobile atto di procedimento. La *superficie netta*¹¹ infatti è pari a **mq 1.960**.

24 | 141

Le rifiniture dell’unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in scarso stato:

- limite - paletti in ferro.

¹¹ La *superficie interna netta* è l’area di un’unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l’unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie;
La superficie netta dei terreni, o superficie utile, *superficie utile netta* (SUN) - è la superficie effettivamente calpestabile, escludendo gli spazi occupati da muri, pilastri, e altre strutture fisse.

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

▪ **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig.ra [REDACTED])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio **36**, particella **368**, qualità *ULIVETO*; classe *2*; superficie *1.950 mq*; reddito dominicale di € *11,08*; reddito agrario di € *7,05*.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985).

- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati di classamento.

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 20/08/1992:**

25 | 141

[REDACTED]

[REDACTED] - proprietà *da verificare*.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 09/07/1985.

- **dal 20/08/1992:**

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 20/08/1992, Pubblico Ufficiale dott. Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 42398 – trascrizione n. 18825/1.1992 - in atti dal 19/05/1993.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

catastale e ricavare un estratto di mappa catastale). Da una attenta analisi dei dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla stessa si rileva che lo sviluppo planimetrico è coincidente a quanto riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Si precisa che, dall'estratto di mappa e dal conseguenziale rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi (effettuato e consolidato dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con la relativa ortofoto, si è evinto che la suddetta particella, allo stato risulta essere *uliveto* - attestazione del relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.04.2025 lo prescrive quale *ambito del territorio agroforestale*. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

26 | 141

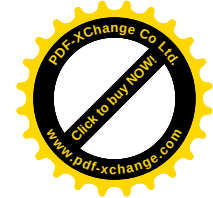
- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **36**, particella n. **368**, è adiacente sul lato Nord ed in aderenza a particella di terreno al n. 367 (bene immobile n. 3, anch'esso escusso) lungo tutto asse di sviluppo longitudinale prevalente e confina a Sud con particella n. 2942 che identifica parte prevalente della stradina vicinale di distribuzione dell'area. Confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 299 ed infine ad Ovest con



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

altrettanto appezzamento di terreno escusso identificato catastalmente con particella n. 364 (bene immobile n. 1).

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti ed i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportati in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 16 aprile 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica in data 19 aprile 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27 maggio 2024 al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare¹², sono: *“terreno in Vico Leone, in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel N.C.T., Foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 avente una superficie complessiva di Ha 0.47.13, di proprietà della sig.ra V. [REDACTED]”*

27 | 141

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

¹² La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno "uliveto" allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud) in riferimento a particella n. 364 e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud.

28 | 141

Dalla restituzione grafica della planimetria, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si è nell'effettivo ricavata la misura della superficie dell'immobile atto di procedimento. La *superficie netta*¹³ infatti è pari a **mq 1.950**.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in scarso stato:

- limite - spessore di muretto in cemento di altezza variabile.

¹³ La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie;
La superficie netta dei terreni, o superficie utile, *superficie utile netta* (SUN) - è la superficie effettivamente calpestabile, escludendo gli spazi occupati da muri, pilastri, e altre strutture fisse.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: *Miceli Vanda*
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

▪ **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig.ra [REDACTED])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024.

- DATI CATASTALI:

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio **36**, particella **373**, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *10 mq*; reddito dominicale di € 0,06; reddito agrario di € 0,04.

- VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 05/04/2002).

- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico dal 09/07/1985 al 05/04/2002** - dati di classamento;
- **tabella di variazione - dal 05/04/2002** - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999).

29 | 141

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 20/08/1992:**

[REDACTED]
[REDACTED] - proprietà da verificare.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 09/07/1985.

- **dal 20/08/1992:**

[REDACTED]
proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 20/08/1992, Pubblico Ufficiale dott. Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 42398 – trascrizione n. 18825/1.1992 -



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

in atti dal 19/05/1993.

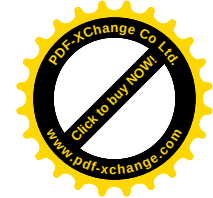
- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale e ricavare un estratto di mappa catastale). Da una attenta analisi dei dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla stessa si rileva che lo sviluppo planimetrico è coincidente a quanto riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Si precisa che, dall'estratto di mappa e dal conseguenziale rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi (effettuato e consolidato dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con la relativa ortofoto, si è evinto che la suddetta particella, allo stato risulta essere *uliveto* - attestazione del relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.04.2025 lo prescrive quale *ambito del territorio agroforestale*. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

30 | 141

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **36**, particella n. **373**, è adiacente sul lato Nord ed in aderenza a particella di terreno al n. 372 e



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

confina a Sud e ad Ovest ed in totale aderenza e compenetrazione con particella n. 367 (bene immobile n. 2 escusso). Infine confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 298.

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti ed i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportati in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 16 aprile 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica in data 19 aprile 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27 maggio 2024 al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare¹⁴, sono: *“terreno in Vico Leone, in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel N.C.T., Foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 avente una superficie complessiva di Ha 0.47.13, di proprietà della sig.ra [REDACTED]*

31 | 141

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta

¹⁴ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno "uliveto" allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, totalmente inclusa e delimitata dalla particella di terreno n. 367. Lungo asse Est presente parte di recinzione in pali e rete in ferro con altezza di circa 1,00 m.

32 | 141

Dalla restituzione grafica della planimetria, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si è nell'effettivo ricavata la misura della superficie dell'immobile atto di procedimento. La *superficie netta*¹⁵ infatti è pari a **mq 10**.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in scarso stato:

limite - recinzione in pali e rete in ferro con altezza di circa 1,00 m.

¹⁵ La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie;
La superficie netta dei terreni, o superficie utile, *superficie utile netta* (SUN) - è la superficie effettivamente calpestabile, escludendo gli spazi occupati da muri, pilastri, e altre strutture fisse.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

▪ **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363).**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig.ra [REDACTED])

situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 16/09/2024.

- **DATI CATASTALI:**

L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio **36**, particella **363**, qualità *ULIVETO*; classe 2; superficie *434 mq*; reddito dominicale di € 2,47; reddito agrario di € 1,57.

Annotazione di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94.

- **VARIAZIONI CATASTALI** (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 10/03/2006).

- **impianto meccanografico del 09/07/1985** - dati identificativi;
- **impianto meccanografico - dal 09/07/1985 al 05/04/2002** - dati di classamento;
- **tabella di variazione - dal 05/04/2002 al 02/03/2006** - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999);
- **variazione d'ufficio - dal 02/03/2006 al 10/03/2006** - variazione di ufficio del 28/02/2006, pratica n. CZ0024965 in atti dal 02/03/2006 – RETT. SUPERFICI ISTANZA 23652/06 (n. 23652.1/2006);

33 | 141

Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.

- **frazionamento - dal 10/03/2006** - frazionamento del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006);

Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E57 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- **Altre variazioni - dal 10/03/2006** - variazione del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006).

- SITUAZIONE DEGLI INTESTATI

- **dall'impianto al 20/08/1992:**

[REDACTED]
[REDACTED] - proprietà da verificare.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 09/07/1985.

- **dal 20/08/1992 al 11/02/1999:**

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: ATTO del 20/08/1992, Pubblico Ufficiale dott. Bilangione Mario, sede Nocera Terinese (CZ), repertorio n. 42398 – trascrizione n. 18825/1.1992 - in atti dal 19/05/1993.

34 | 141

- **dal 11/02/1999 al 03/11/1999:**

Comune di Lamezia Terme, sede di Lamezia Terme (CZ), c.f. 00301390795 - proprietà per 1/1.

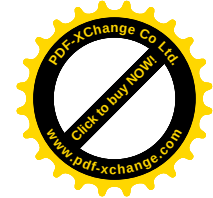
Dati derivanti da: ATTO AMMINISTRATIVO del 11/02/1999, decreto (disposizioni delle autorità), Pubblico Ufficiale Prefettura di Catanzaro (CZ), repertorio n. 801 - ESPROPR. PER PUBBLICA UTILITA', rettificata dalla trascrizione n.8852/2006 - trascrizione n. 17083.1/1999, Reparto PI di Catanzaro - in atti dal 08/11/2000.

- **dal 03/11/1999:**

[REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

03/11/1999, Pubblico Ufficiale Prefettura di Catanzaro (CZ), repertorio n. 25226 –
trascrizione n. 8852/2006, Reparto PI di Catanzaro - in atti dal 25/07/2006.

- ALTRI DATI CATASTALI:

Il bene risulta regolarmente accatastato (si può estrarre cioè una visura catastale e ricavare un estratto di mappa catastale). Da una attenta analisi dei dati reperiti attraverso lo studio dell'estratto di mappa attuale e attraverso una verifica effettuata sulla stessa si rileva che lo sviluppo planimetrico è coincidente a quanto riscontrato dai dati ricavati dal sopralluogo. Si precisa che, dall'estratto di mappa e dal conseguenziale rilievo metrico e verifica dello stato dei luoghi (effettuato e consolidato dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con la relativa ortofoto, si è evinto che la suddetta particella, allo stato risulta essere *uliveto* - attestazione del relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 02.04.2025 lo prescrive quale *ambito del territorio agroforestale*. Quanto rilevato e dedotto è stato opportunamente riportato e reso nella restituzione grafica del rilievo metrico a cura della scrivente. Si procede di seguito alla descrizione dello stato attuale del bene staggito in riferimento alle indagini esperite dalla sottoscritta C.T.U. e come riportato dai dati ricavati dall'accesso peritale.

35 | 141

- CONFINI

In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. **36**, particella n.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

363, è adiacente sul lato Sud e in aderenza con particella n. 364 (bene immobile n. 1, anch'esso escusso) e ad Ovest a stradina vicinale di accesso con particella n. 1193 (in parte) – di diretto raccordo a strada di scorrimento via Dario Leone e a Nord con particella n. 362. Infine confina ad Est con particelle di terreno n. 367 e 368 (beni immobili n. 2 e 3, anch'essi parti del compendio immobiliare pignorato).

I dati e gli estremi riportati sono stati ricavati dall'accurata indagine effettuata attraverso visure storiche per immobili e soggetti ed i relativi riscontri sugli estratti di mappe catastali opportunamente riportati in copia nell'allegato fascicolo di supporto.

- DATI DELL'IMMOBILE RIPORTATI SULL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento immobiliare con richiesta di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare (art. 170 disp. Att., 555 c.p.c.) del 16 aprile 2024 presente nel fascicolo della procedura, avente relata di notifica in data 19 aprile 2024 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27 maggio 2024 al n. 7909 del Registro Generale e al n. 6651 del Registro Particolare¹⁶, sono: *“terreno in Vico Leone, in territorio del Comune di Lamezia Terme (CZ) censito nel N.C.T., Foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 avente una superficie complessiva di Ha 0.47.13, di proprietà della sig.ra [REDACTED]”*

36 | 141

In riferimento a quanto verificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Catanzaro, già riportato nella prima parte dell'esposizione del

¹⁶ La copia dell'ispezione ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento è contenuta nel relativo *fascicolo allegati*.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

seguente quesito riferita ai dati catastali e in virtù delle dovute verifiche effettuate durante il sopralluogo, la scrivente, non rileva alcuna differenza con i dati dell'immobile resi sull'atto di pignoramento in riferimento alla corretta rispondenza catastale e pertanto alla giusta identificazione del medesimo.

- DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 1 (foglio 36 particella 364). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ). Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno "uliveto" allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch'essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest).

37 | 141

Dalla restituzione grafica della planimetria, eseguita sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso delle operazioni di sopralluogo, si è nell'effettivo ricavata la misura della superficie dell'immobile atto di procedimento. La *superficie netta*¹⁷ infatti è pari a **mq 434**.

Le rifiniture dell'unità *de quo* sono di ordinaria qualità e conservate in scarso stato:

- limite - paletti in ferro di circa 1,00 m e catena in ferro.

¹⁷ La *superficie interna netta* è l'area di un'unità immobiliare determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie;
La superficie netta dei terreni, o superficie utile, *superficie utile netta* (SUN) - è la superficie effettivamente calpestabile, escludendo gli spazi occupati da muri, pilastri, e altre strutture fisse.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 5

Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisì, 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.

RISPOSTA AL QUESITO N° 5

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

(proprietà per 1/1 in capo al debitore sig. [REDACTED])

I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa **36**, particelle nn. **364**, **367**, **368**, **373** e **363**, natura (*terreno*), classe 2, qualità *uliveto*, aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono complessivamente in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).

Esse (parti di terreno) sono pervenute, allo stato di titolarità, per la **proprietà (per la quota di 1/1)**, in ragione dell'intero, in regime di comunione

38 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

legale dei beni¹⁸, alla parte esecutata, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] le bene personale, per **atto di donazione**¹⁹, redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data **20/08/1992**, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data **15/09/1992** al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]
trasferiva e donava alla propria figlia sig.ra [REDACTED] *“appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquante e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] e stradina convicinale.”*²⁰

Inoltre, al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 (beni immobili n. 5, 2 e 4) sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] (Nicastro - 17/07/1936) – madre della parte esecutata sig.ra [REDACTED], quali beni personali, per **atto di compravendita**, in virtù di atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data **26/01/1968**, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità**

¹⁸ Cfr. “fascicolo allegati” - Si precisa che con atto in data 24.09.1997 a rogito del notaio Anania Gennaro – distretto Notarile di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, i coniugi [REDACTED] hanno scelto il *regime di separazione dei beni* (quesito n. 8).

¹⁹ Copia dell'atto è debitamente inserita nel *fascicolo allegati* che corredata la seguente relazione.

²⁰ Stralcio descrizione bene tratto da atto di donazione, redatto dal Notaio Bilangione Mario, notaio in Nocera Terinese del 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195 - Cfr. “fascicolo allegati”.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data **27/02/1968** al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 (beni immobili n. 1 e 3) sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la **proprietà per la quota di 1/1** sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] Nicastro - 17/07/1936) – madre della parte eseguita sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per **atto di donazione**, in virtù di atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data **12/10/1967**, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e **trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare**, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data **22/11/1967** al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931.

Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore sig.ra [REDACTED] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024²¹ al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.

40 | 141

²¹ Cfr. “fascicolo allegati”.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 6

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 6

I beni, oggetto di procedimento, sono così ripartiti:

- 1) Bene immobile 1 (foglio **36**, particella **364** – terreno di Ha. 0.03.59, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 2) Bene immobile 2 (foglio **36**, particella **367** – terreno di Ha. 0.19.60, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 3) Bene immobile 3 (foglio **36**, particella **368** – terreno di Ha. 0.19.50, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 4) Bene immobile 4 (foglio **36**, particella **373** – terreno di Ha. 0.00.10, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 5) Bene immobile 5 (foglio **36**, particella **363** – terreno di Ha. 0.04.34, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro).

41 | 141

La **proprietà** dei sopracitati beni è così ripartita:

- **quota pari ad 1/1 della sig.ra** [REDACTED] **(parte eseguita).**

Pertanto per i beni immobili atto di procedimento ***non esistendo pertanto il presupposto di comproprietà, si omette la proposta di una possibile divisione dei medesimi.***



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 7

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 7

I beni, oggetto di procedimento, di seguito elencati:

- 1) Bene immobile 1 (foglio **36**, particella **364** – terreno di Ha. 0.03.59, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 2) Bene immobile 2 (foglio **36**, particella **367** – terreno di Ha. 0.19.60, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 3) Bene immobile 3 (foglio **36**, particella **368** – terreno di Ha. 0.19.50, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 4) Bene immobile 4 (foglio **36**, particella **373** – terreno di Ha. 0.00.10, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro);
- 5) Bene immobile 5 (foglio **36**, particella **363** – terreno di Ha. 0.04.34, qualità (uliveto) - Catasto Terreni - Comune di Lamezia Terme- Nicastro).

42 | 141

I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa **36**, particelle nn. **364, 367, 368, 373 e 363** – “uliveto” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch'essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone.

Dalle indagini esperite e dall'accesso agli atti presso l'Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d'uso o altro vincolo.

Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l'Ufficio dell'Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all'atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l'A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.

43 | 141

QUESITO N° 8

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 8

La parte eseguita, sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] **ha contratto**

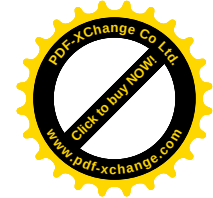
matrimonio in Lamezia Terme (CZ) (in riferimento ad Atto d'ufficio – estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio del Comune di Lamezia Terme -

²² In riferimento a certificato di nascita rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile Concetta Giovannelli del Comune di Lamezia Terme in data 24/06/2025 - atto n. 4 p. 1 s. A anno 1966 del Comune di Lamezia Terme - "fascicolo allegati".



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Anno 1982, parte 2, serie A, numero 114 – registrato nei registri del Comune di Lamezia Terme, rilasciato quale estratto sintetico dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Lamezia Terme in data 23/06/2025) con il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

I predetti coniugi [REDACTED] a
rogito del Notaio dott. Anania Gennaro del distretto Notarile di Catanzaro, Crotone, Lamezia Terme e Vibo Valentia, hanno scelto di optare, a norma del primo comma dell'art. 228 della Legge 19/05/1975 n. 151 per il regime di ***separazione dei beni***.

²³ Cfr. “fascicolo allegati” – In riferimento ad annotazione riportata su estratto sintetico del certificato di matrimonio - rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile Concetta Giovannelli del Comune di Lamezia Terme in data 23/06/2025 - atto n. 114 p. 2 s. A anno 1982 del Comune di Lamezia Terme - “fascicolo allegati”.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 9

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 9

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

45 | 141

Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di *regolamento di condominio* alcuno.

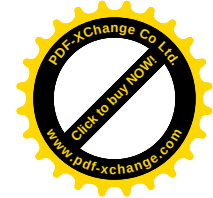
Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica.

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica**²⁴ (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025²⁵ appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:

46 | 141

AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;

in parte **SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12** - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU.

Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli:

²⁴ Il certificato di destinazione urbanistica è presente nel relativo *fascicolo allegati* che completa la seguente relazione peritale.

²⁵ Ibidem - se ne riporta stralcio nella risposta al quesito n. 12.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U.

In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte **in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c)**. Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.

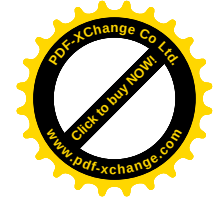
Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

47 | 141

Esiste inoltre per tali beni immobili (foglio 36 particelle 364 e 363) piuttosto formalità, derivante da vincoli o oneri concernenti la responsabilità da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi derivante da atto amministrativo.

La formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, gravante sui sopracitati beni pignorati oggetto di ricerca, non sarà cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., e risulta:



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

I. Atto pubblico amministrativo²⁶

Nota di trascrizione del 03/11/1999; **Registro particolare** n. 17083; **Registro Generale** n. 22443.

data: 11/02/1999; **n. rep.** 801.

Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794.

sede: Catanzaro (CZ).

descrizione atto: atto amministrativo.

descrizione: 406 espropriazione per pubblica utilità.

voltura catastale automatica NO

richiedente: Santamaria Leonardo - indirizzo: via Foggia 21 – Palagiano (TA).

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364/B - natura: T terreni – consistenza: 5 are 25 centiare;

immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 92 centiare.

soggetti a favore: 1

(Comune di Lamezia Terme - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795).

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1

soggetto n. 1

[REDACTED]

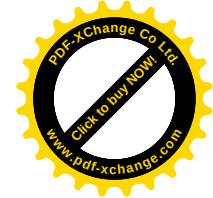
[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di *bene personale*.

Trattasi di Espropriazione di parte dei terreni occorsi per la realizzazione del sottovia al km. 11 + 574 della linea Catanzaro Lido - Lamezia Terme

La formalità riscontrata, sopra citata ed opportunamente riportata,
nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'*Agenzia delle Entrate* di Catanzaro - *Servizio di Pubblicità Immobiliare*, viene seguita nel

²⁶ Cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2006 da relativa nota di rettifica al fine di allineare i dati catastali al tipo mappale di frazionamento, giusto decreto di rettifica con protocollo n. 25226 - Espropriazione del 04.05.2006 emesso dalla prefettura di Catanzaro.

II. Atto pubblico amministrativo²⁷

Nota di trascrizione del 03/11/1999; **Registro particolare** n. 8852; **Registro Generale** n. 13123.

data: 03/11/1999; **n. rep.** 25226.

Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794.

sede: Catanzaro (CZ).

descrizione atto: atto amministrativo.

descrizione: 9406 espropriazione per pubblica utilità.

voltura catastale automatica SI

formalità di riferimento: trascrizione n. reg. particolare 17083 del 03/11/1999.

richiedente: Consorzio ITAL.CO.CER. - indirizzo: via Giovanni Procida 36 – Roma (RM).

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1189 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 13 centiare;

immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1190 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 30 centiare;

immobile n.3: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1191 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 4 centiare;

immobile n.4: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1192 - natura: T terreni – consistenza: 69 centiare;

immobile n.5: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1193 - natura: T terreni – consistenza: 55 centiare;

immobile n.6: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1194 - natura: T terreni – consistenza: 82 centiare;

immobile n.7: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1195 - natura: T terreni – consistenza: 84 centiare;

immobile n.8: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1196 - natura: T terreni – consistenza: 65 centiare.

49 | 141

²⁷ Cfr. “fascicolo allegati”.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

soggetti a favore: 1

(Comune di Lamezia Terme - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795).

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1

soggetto n. 1



- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di *bene personale*.

QUESITO N° 10

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

50 | 141

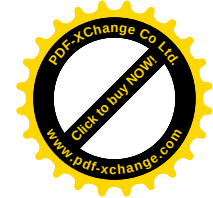
RISPOSTA AL QUESITO N° 10

Le formalità riscontrate, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, gravanti sui beni pignorati oggetto di ricerca, e che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale²⁸

Nota di iscrizione del 22/06/2012; **Registro particolare** n. 620; **Registro Generale** n. 8449.

data: 21/03/2012; **n. rep.** 207/2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260.

sede: Montebelluna (TV).

descrizione atto: ipoteca giudiziale.

derivante da: 0281 decreto ingiuntivo.

capitale: € 40.653,20 - **interessi:** € 5.346,80 - **spese:** € 4.000,00.

totale: € 50.000,00.

richiedente: avv. Maurizio Cimetti.

codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z.

indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76.

unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasi (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – consistenza: 2 are 12 centiare.

unità negoziale 2:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasi (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S;
immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasi (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12.

unità negoziale 3:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasi (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasi.

51 | 141

²⁸ Cfr. “fascicolo allegati”.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: [REDACTED] - debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

unità negoziale 4:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 50²⁹ centiare - indirizzo: Sez. Nicastro;

immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro;

immobile n.3: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro;

immobile n.4: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro;

immobile n.5: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro.

soggetti a favore: 1

soggetto n. 1

(Veneto Banca S.C. P. A. - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - domicilio ipotecario eletto: St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76.

52 | 141

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 2/21;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 2/24;
- relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 2

soggetto n. 1



²⁹ In riferimento alla nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 22.06.2012 si evidenzia lieve difformità di consistenza per l'immobile n. 1 ivi riportata erroneamente quale 3 are 50 centiare anziché 3 are 59 centiare poi rettificata nella relativa *annotazione*.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di proprietà per la quota di 2/21;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di proprietà per la quota di 2/24.

soggetto n. 2

([REDACTED])
[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data **29.06.2016**, è stata presentata *Annotazione* - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata.

II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione³⁰

53 | 141

Domanda di annotazione del 29/06/2016; **Registro particolare** n. 952; **Registro Generale** n. 8476.

data: 02/03/2016; **n. rep.** 67.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236.

sede: Verona (VR).

tipo di annotazione: annotazione a iscrizione.

descrizione: 819 - restrizione di beni.

valore degli immobili liberati: € 103.000,00.

formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012

richiedente: dott.ssa Marano Wanda.

indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS).

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7.

³⁰ Cfr. “fascicolo allegati”.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria)

soggetto n. 1

(*Veneto Banca S.C. P. A.* - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266.

soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria)

soggetto n. 1



III. Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili³¹

Nota di trascrizione del 27/05/2024; **Registro particolare** n. 6651; **Registro Generale** n. 7909.

data: 14/04/2024; **n. rep.** 474.

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799.

sede: Lamezia Terme (CZ).

descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO.

richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL.

unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1)

unità negoziale 1:

immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59³² centiare;

immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare;

immobile n.3: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare;

immobile n.4: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare;

immobile n.5: comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare.

54 | 141

³¹ Cfr. “fascicolo allegati”.

³² In riferimento alla nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 22.06.2012 si evidenzia lieve difformità di consistenza per l'immobile n. 1 ivi riportata correttamente quale 3 are 59 centiare anziché 3 are 50 centiare come erroneamente indicata nell'ipoteca.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

soggetti a favore: 2

soggetto n. 1

(*Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.* – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.:
03312760246.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

soggetti contro: 1

soggetto n. 1

([REDACTED]
[REDACTED]

- relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

QUESITO N° 11

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 11

55 | 141

Le visure ipotecarie e quelle catastali sono state esaminate attraverso un accurato controllo incrociato con ispezioni storiche per soggetti e per immobili: non si è rilevata alcuna discrasia rilevante (cfr. risposta al quesito n. 4, paragrafo denominato “dati dell'immobile riportati sull'atto di pignoramento”); i beni pignorati, pertanto, risultano facilmente identificabili. Copia di questi atti acquisiti, estratti dall'*Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni e Servizio di Pubblicità Immobiliare* di Catanzaro sono stati inclusi nel “*fascicolo allegati*” che completa e accompagna questa relazione.

Tale reperimento, necessario per completezza all'espletamento dell'incarico e relativo studio è stato effettuato sui soggetti [REDACTED]

[REDACTED] e per gli immobili: *foglio 36 - particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 (terreni – Comune di Lamezia Terme); per gli immobili: foglio 36 -*



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

*particelle nn. 1189, 1190, 1191 e 1192 (terreni – Comune di Lamezia Terme) - ex
particella 364 parte e foglio 36 - particelle nn. 1193, 1194, 1195 e 1196 (terreni –
Comune di Lamezia Terme) - ex particella 363 parte.*

QUESITO N° 12

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

RISPOSTA AL QUESITO N° 12

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

56 | 141

Regolarità Edilizia

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE –



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il **Certificato di Destinazione Urbanistica**³³ (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025³⁴ - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE:

“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:

AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli *Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;*

in parte **SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente”** normata dall'art. 44 del REU.

Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli:

In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U.

In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.lle 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al

³³ Il certificato di *destinazione urbanistica* è presente nel relativo *fascicolo allegati* che completa la seguente relazione peritale.

³⁴ Ibidem - se ne riporta stralcio nella seguente risposta al quesito n. 12.

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c).

Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle "Disposizioni Normative" del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U."

QUESITO N° 13

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

58 | 141

RISPOSTA AL QUESITO N° 13

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

In relazione al **Certificato di Destinazione Urbanistica**³⁵ (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025³⁶ - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale -

³⁵ Il certificato di destinazione urbanistica è presente nel relativo *fascicolo allegati* che completa la seguente relazione peritale.

³⁶ Ibidem - se ne riporta stralcio nella seguente risposta al quesito n. 12.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE, in riferimento alle zone in cui ricadono ed in riferimento ai vincoli sussistenti, in virtù dei dati descritti e per gli elementi specifici riscontrati durante l'accesso peritale per i sopra elencati appezzamenti di terreno escussi, non sussiste alcuna rilevante difformità.

QUESITO N° 14

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 14

Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della istanza di verifica assoggettamento Uso civico per i sopra citati immobili atto di procedimento esecutivo, inoltrata dalla scrivente CTU, con riferimento alla nota di sollecito del 21/06/2025 acquisita agli atti del comune in data 23/06/2025 con prot. n. 49310 si è rilevato che le unità immobiliari atto di procedimento, di proprietà della parte esecutata sig.ra [REDACTED] **per la quota pari a 1/1** (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363), *“sulla base di uno studio nella disponibilità del Comune di Lamezia Terme, relativo alla “Verifica demaniale dello stato delle terre del demanio civico comunale”, le particelle non risultano essere gravate da usi civici.*

Trattandosi di uno studio risalente al 1997, utilizzato da questi uffici quale primo riferimento sommario, si ritiene comunque necessario e opportuno, per l'avvio del



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

procedimento di verifica, proporre formale istanza di “Verifica Usi Civici” secondo le modalità disposte con la L.R. 21/08/2007, n. 18.

Si specifica che, per come riportato nella citata L.R. n. 18/2007, le spese di tale verifica ricadono sull'istante.”

(riferimento attestazione³⁷ rilasciata dal Responsabile del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e a firma del Dirigente arch. Gianfranco Molinaro del Comune di Lamezia Terme in data 02.07.2025).

Che con la D.C.C. n. 79 del 19/02/2015 di adozione del PSC è stato dato atto che l'individuazione degli ambiti assoggettati ad usi civici ai sensi dell'art. 8 del REU per come risultante dagli adempimenti approvati verrà effettuato a seguito di definizione di apposito procedimento da avviare e portare a compimento con la Regione Calabria.

60 | 141

³⁷ Copia del documento rilasciato dal Comune di Lamezia Terme è contenuto nel fascicolo allegati che corredda la seguente relazione tecnica di stima.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 15

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 15

- **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**
- **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 367)**
- **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**
- **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**
- **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

61 | 141

Per quanto concerne i sopracitati beni immobili e di seguito riportati in fase di analisi, il criterio di valutazione applicato è il processo *sintetico-comparativo* che si sviluppa attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contratti sul mercato. Per differenziare il valore offerto dai diversi borsini (valore medio di contrattazione) con il bene oggetto di stima, che ha comunque caratteristiche univoche, si interviene applicando il valore medio dei *valori agricoli medi*.

L'art.16 della **Legge 865/1971** ha introdotto i **Valori Agricoli Medi**, noti come



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

VAM. Dopo una serie di vicissitudini normative oggi, in ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati circa ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

▪ **BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - particella 364)**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio dei Valori Agricoli Medi*³⁸ dell'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia, coltura **uliveto** è di 2,998 €/mq (Euro due/998). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino - zona Lamezia Terme, sezione Nicastro è di: 9,68 €/mq (Euro nove/68). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **6,339 €/mq (Euro sei/339)**. La **superficie** dell'immobile è di **mq 359**.

62 | 141

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 1	
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie (mq)
6,34³⁹	359
VALUTAZIONE	
€ 2.276,06 (duemila duecento settanta sei/06)	

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 2.300,00 (duemila trecento/00)

³⁸ Valore Medio ricavato dalla pubblicazione del BUR - provincia di Catanzaro - annualità 2013 cfr. "fascicolo allegati".

³⁹ Il valore medio della zona è arrotondato per eccesso da 6,339 (€/mq).

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

▪ **BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - particella 364)**

Il valore desunto, dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi⁴⁰ dell'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia, coltura **uliveto** è di 2,998 €/mq (Euro due/998). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino - zona Lamezia Terme, sezione Nicastro è di: 9,68 €/mq (Euro nove/68). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **6,339 €/mq (Euro sei/339)**. La **superficie** dell'immobile è di **mq 1.960**.

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 2	
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie (mq)
6,34⁴¹	1.960
VALUTAZIONE	
€ 12.426,40 (dodicimila quattrocento venti sei/40)	

63 | 141

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 12.430,00 (dodicimila quattrocento trenta/00)

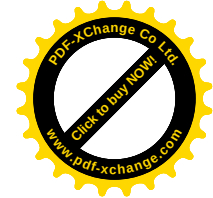
▪ **BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - particella 368)**

Il valore desunto, dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi⁴² dell'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia, coltura **uliveto** è di 2,998 €/mq (Euro due/998). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel

⁴⁰ Valore Medio ricavato dalla pubblicazione del BUR - provincia di Catanzaro - annualità 2013 cfr. "fascicolo allegati".

⁴¹ Il valore medio della zona è arrotondato per eccesso da 6,339 (€/mq).

⁴² Valore Medio ricavato dalla pubblicazione del BUR - provincia di Catanzaro - annualità 2013 cfr. "fascicolo allegati".



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

comprensorio lametino - zona Lamezia Terme, sezione Nicastro è di: 9,68 €/mq
(Euro nove/68). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati
è di: **6,339 €/mq (Euro sei/339)**. La **superficie** dell'immobile è di **mq 1.950**.

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 3	
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie (mq)
6,34⁴³	1.950
VALUTAZIONE	
€ 12.363,00 (dodicimila trecento sessanta tre/00)	

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 12.400,00 (dodicimila quattrocento/00)

64 | 141

▪ **BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - particella 373)**

Il valore desunto, dall'*Osservatorio dei Valori Agricoli Medi*⁴⁴ dell'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia, coltura **uliveto** è di 2,998 €/mq (Euro due/998). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino - zona Lamezia Terme, sezione Nicastro è di: 9,68 €/mq (Euro nove/68). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **6,339 €/mq (Euro sei/339)**. La **superficie** dell'immobile è di **mq 10**.

⁴³ Il valore medio della zona è arrotondato per eccesso da 6,339 (€/mq).

⁴⁴ *Valore Medio* ricavato dalla pubblicazione del BUR - provincia di Catanzaro - annualità 2013 cfr. "fascicolo allegati".



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M2085

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 4	
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie (mq)
6,34⁴⁵	10
VALUTAZIONE	
€ 63,40 (sessanta tre euro/40)	

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 64,00 (sessanta quattro euro/00)

▪ **BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - particella 363)**

Il valore desunto, dall'Osservatorio dei Valori Agricoli Medi⁴⁶ dell'Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia, coltura **uliveto** è di 2,998 €/mq (Euro due/998). Mentre, il valore medio ricavato dalle indagini di mercato attraverso i borsini pubblicati dalle agenzie immobiliari situate nel comprensorio lametino - zona Lamezia Terme, sezione Nicastro è di: 9,68 €/mq (Euro nove/68). Il valore unitario medio della zona tra i due riferimenti sopracitati è di: **6,339 €/mq (Euro sei/339)**. La **superficie** dell'immobile è di **mq 434**.

65 | 141

Dal prodotto dei tre risultati ottenuti si determinerà il valore venale dell'immobile:

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DEL BENE IMMOBILE 5	
Valore medio della zona (€ / mq)	Superficie (mq)
6,34⁴⁷	434
VALUTAZIONE	
€ 2.751,56 (duemila settecento cinquantuno/56)	

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 2.800,00 (duemila ottocento/00)

⁴⁵ Il valore medio della zona è arrotondato per eccesso da 6,339 (€/mq).

⁴⁶ *Valore Medio* ricavato dalla pubblicazione del BUR - provincia di Catanzaro - annualità 2013 cfr. "fascicolo allegati".

⁴⁷ Il valore medio della zona è arrotondato per eccesso da 6,339 (€/mq).



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

I vari valori desunti, dall'*Osservatorio dei Valori Agricoli Medi* dell'*Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia*, per le specifiche colture e nello specifico **uliveto** (beni nn. da 1 a 5) hanno espresso le quotazioni complessive finali per la possibile vendita;

considerato che, l'analisi in termini di valore venale, quanto in ordine all'appetibilità, oltre ai valori probabili ricavati dalle indagini di mercato e dai valori desunti, dall'*Osservatorio dei Valori Agricoli Medi* dell'*Agenzia delle Entrate - Regione Agraria n. 11 - Piana di Santa Eufemia*, ciò porta ad evidenziare ulteriormente il grado di grande variabilità a cui sono soggetti i valori fondiari anche nel caso di specifiche categorie e ambiti territoriali.

Inoltre altro aspetto da ritenere indispensabile risulta la **comune tipologia di coltura** e la relativa gestione, ma soprattutto la **medesima localizzazione planimetrica** e lo stato attuale manutentivo delle singole porzioni di terreno site in via Dario Leone in Lamezia Terme, sezione di Nicastro.

66 | 141

Quindi, la sottoscritta CTU, per le suddette motivazioni, **propone la considerazione dei cinque beni appena enunciati quali UNICO LOTTO**, in favore di un unico processo analitico finale, quanto più completo ed omogeneo al fine di definire soprattutto una più agevole collocazione di mercato in termini di concreta appetibilità.



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

In conclusione, di seguito lo schema esemplificativo finale e globale del *lotto unico* determinato, in relazione alla comune caratteristica planimetrica, alla medesima coltura ed in riferimento anche allo stato manutentivo attuale:

▪ **beni immobili nn. 1, 2, 3, 4 e 5 - LOTTO 1;**

(foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363 - Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro)

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA UNICO LOTTO			
Immobile n.	Superficie (mq)	Coltura	Valutazione
1 foglio 36 part. 364	359	uliveto	€ 2.300,00 (duemila trecento/00)
2 foglio 36 part. 367	1.960	uliveto	€ 12.430,00 (dodicimila quattrocento trenta/00)
3 foglio 36 part. 368	1.950	uliveto	€ 12.400,00 (dodicimila quattrocento /00)
4 foglio 36 part. 373	10	uliveto	€ 64,00 (sessanta quattro euro/00)
5 foglio 36 part. 363	434	uliveto	€ 2.800,00 (duemila ottocento/00)
VALUTAZIONE TOTALE UNICO LOTTO			
€ 29.994,00 (ventinovemila novecento novantaquattro/00)			

67 | 141

Per l'immissione nel mercato la cifra si arrotonda per eccesso a:

€ 30.000,00 (trenta mila/00) - UNICO LOTTO



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 16

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

RISPOSTA AL QUESITO N° 16

Questa relazione sarà fornita in supporto digitale, i files sono in formato docx (per Microsoft Word 2007) e pdf (Adobe Acrobat Reader) entrambi non modificabili. In aggiunta, sono presenti tutti documenti allegati nel fascicolo che accompagna la relazione tecnica (in formato pdf):

- “fascicolo allegati”;
- quadro sinottico di sintesi per singolo immobile.

Nella sezione successiva, al paragrafo n. 5, sono presenti le tabelle riepilogative, e di sintesi per singolo bene contenente tutti i dati necessari da inserire nell’ordinanza di vendita per gli immobili oggetto di procedimento (pagg. 79 - 139).

68 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

QUESITO N° 17

Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente – dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

RISPOSTA AL QUESITO N° 17

Per completezza d'informazione e per una migliore documentazione dello stato dei luoghi e dei beni in esame, in questo paragrafo, a supporto dell'indagine espletata, dalla pagina seguente (pagg. 69 - 78, segue il reperto iconografico/fotografico prodotto, per complessive n. 8 immagini (appendici) e n. 21 fotografie. La restituzione grafica del rilievo metrico dei beni, redatta dalla sottoscritta C.T.U., è contenuta nel *fascicolo allegati*.

4. REPERTO ICONOGRAFICO E FOTOGRAFICO



69 | 141

Appendice I: sistema viario - mappa satellitare stradale (immagine estratta dal sito “Google maps”) del Comune di Lamezia Terme con individuazione in rosso dell'area in cui ricadono i beni immobili oggetto della procedura esecutiva.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e-mail: sabrina.durante@archiworldnet.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DBN SRN 78F67 M2086

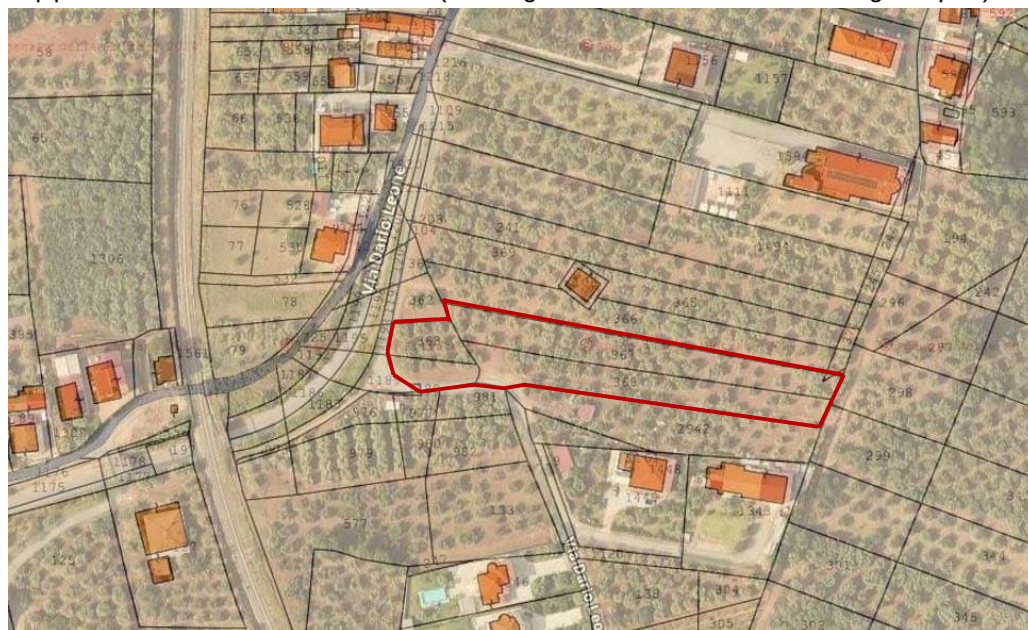
Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Appendice II: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “Google maps”) del Comune di Lamezia Terme – via Dario Leone – con individuazione in rosso dell’area di cui sono parte i cinque beni oggetto della procedura esecutiva.

Appendice II: foto satellitare (immagine estratta dal sito “Bing maps”) del

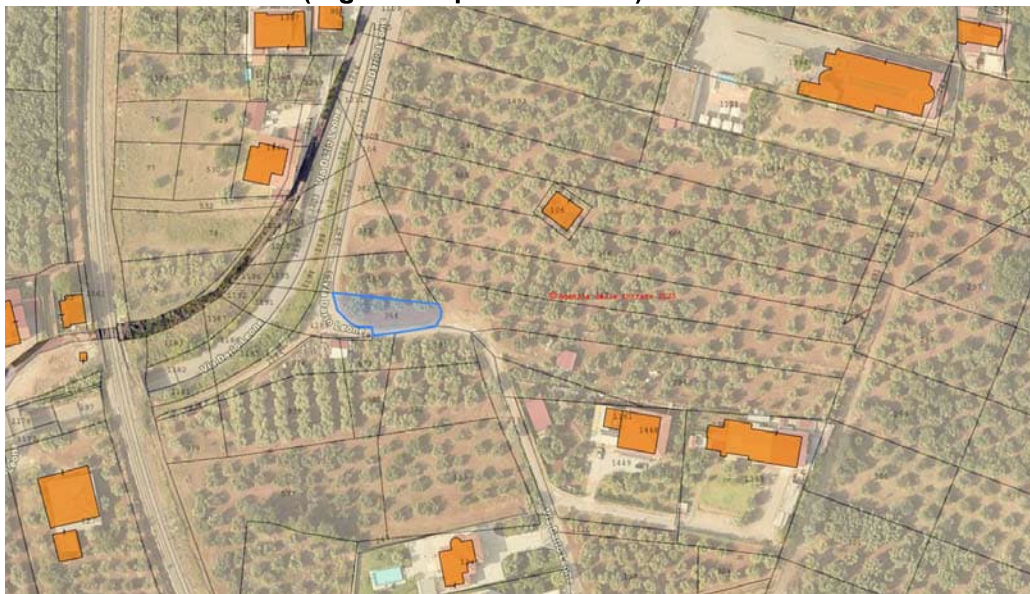
70 | 141



Appendice III: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “Mappe Catasto”) del Comune di Lamezia Terme – sovrapposizione estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in rosso dell’area di cui sono parte i cinque beni oggetto della procedura esecutiva.

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

BENE IMMOBILE n. 1 (foglio 36 - particella 364)



Appendice IV: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “STIMATRIX for Maps”) del Comune di Lamezia Terme – sovrapposizione estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in blu del bene immobile n. 1 (particella 364) oggetto della procedura esecutiva.



71 | 141

Foto 1 e 2: bene immobile n. 1: terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dal limite strada vicinale di accesso (via Dario Leone).

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



72 | 141

Foto 3, 4 e 5: bene immobile n. 1: terreno, natura uliveto: vista d'insieme dal limite strada vicinale di accesso (via Dario Leone e dettaglio parziale limite esterno).



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M2085

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

BENE IMMOBILE n. 2 (foglio 36 - particella 367)



Appendice V: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “STIMATRIX for Maps”) del Comune di Lamezia Terme – *sovrapposizione* estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in blu del bene immobile n. 2 (particella 367) oggetto della procedura esecutiva.



73 | 141

Foto 6 e 7: bene immobile n. 2: terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dalla parte laterale limite strada vicinale di accesso (via Dario Leone).



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



Foto 8 e 9: bene immobile n. 2: terreno, natura uliveto: vista d'insieme dalla parte laterale limite strada vicinale di accesso (via Dario Leone).

74 | 141

BENE IMMOBILE n. 3 (foglio 36 - particella 368)



Appendice VI: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito "STIMATRIX for Maps") del Comune di Lamezia Terme – sovrapposizione estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in blu del bene immobile n. 3 (particella 368) oggetto della procedura esecutiva.



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



75 | 141

Foto 10, 11, 12 e 13: bene immobile n. 3:
 terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dalla
 parte fronte Sud limite strada vicinale di accesso
 (via Dario Leone) e dettaglio pianta coltura.

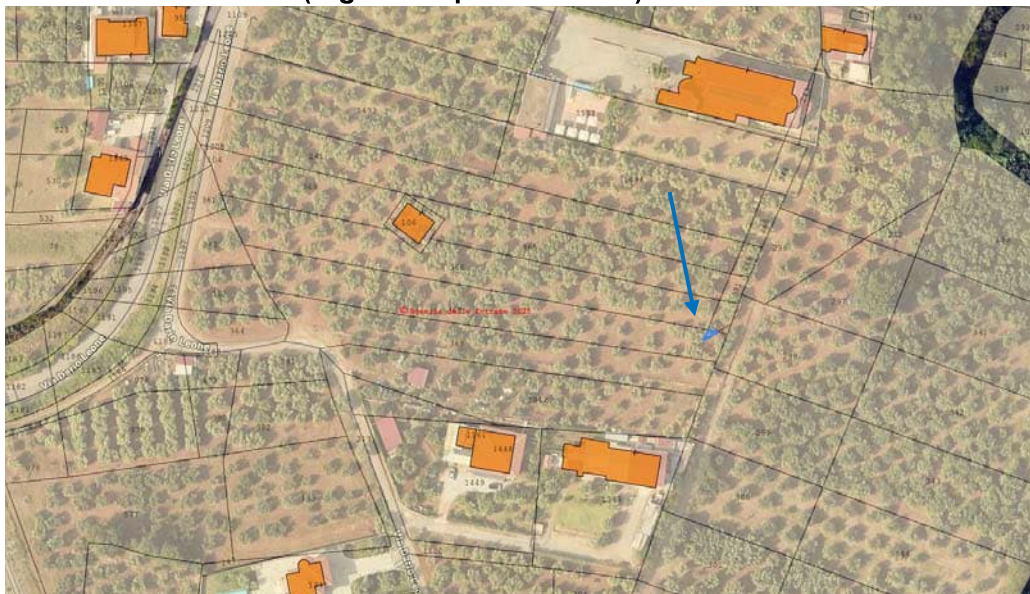


arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M2085

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iannace
creditore procedente: Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l. – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

BENE IMMOBILE n. 4 (foglio 36 - particella 373)



Appendice VII: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “STIMATRIX for Maps”) del Comune di Lamezia Terme – sovrapposizione estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in blu del bene immobile n. 4 (particella 373) oggetto della procedura esecutiva.



14



15

Foto 14 e 15: bene immobile n. 4: terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dalla parte fronte Sud limite strada vicinale di accesso (via Dario Leone).

76 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M208S

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

BENE IMMOBILE n. 5 (foglio 36 - particella 363)



Appendice VIII: foto satellitare 3D (immagine estratta dal sito “STIMATRIX for Maps”) del Comune di Lamezia Terme – *sovrapposizione* estratto di mappa a aerofotogrammetria – con individuazione in blu del bene immobile n. 5 (particella 363) oggetto della procedura esecutiva.



77 | 141

Foto 16 e 17: bene immobile n. 5: terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dalla parte lato fronte Ovest limite stradale vicinale di accesso (via Dario Leone).



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e-mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
 creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
 consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante



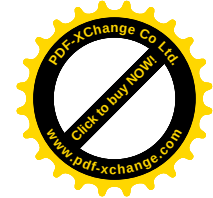
Foto 18, 19, 20 e 21: bene immobile n. 5: terreno, natura *uliveto*: vista d'insieme dalla parte lato fronte Ovest e dal limite inferiore fronte Sud.

78 | 141



arch. Sabrina Durante
 consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 88046 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
 e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 76E67 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Lavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5. QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO PER COMPENDIO IMMOBILIARE

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 1/14
Qualità degli immobili	Porzione di terreno	
Pertinenza	_____	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme – sez. Nicastro – via Dario Leone	
Composizione	Porzione di terreno - coltura <i>uliveto</i> . La <i>superficie netta totale</i> infatti è pari a mq 359 .	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale ed in aderenza su lato Nord al bene immobile n. 5 (foglio 36 particella 363). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno "uliveto" allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud).	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio 36 , particella 364 , qualità <i>ULIVETO</i> ; classe 2; superficie <i>359 mq</i> ; reddito dominicale di € 2,04; reddito agrario di € 1,30.	
Variazioni Catastali_a	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 10/03/2006). - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati identificativi; - <u>impianto meccanografico - dal 09/07/1985 al 05/04/2002</u> - dati di classamento; - <u>tabella di variazione - dal 05/04/2002 al 02/03/2006</u> - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999);	

79 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 2/14
Variazioni Catastali_b	- <u>variazione d'ufficio - dal 02/03/2006 al 10/03/2006</u> - variazione di ufficio del 28/02/2006, pratica n. CZ0024965 in atti dal 02/03/2006 – RETT. SUPERFICI ISTANZA 23652/06 (n. 23652.1/2006); <i>Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.</i> - <u>frazionamento - dal 10/03/2006</u> - frazionamento del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006); <i>Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.</i> - <u>Altre variazioni - dal 10/03/2006</u> - variazione del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006).	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 36 , particella n. 364 , è adiacente sul lato Sud e in aderenza a stradina vicinale di accesso con particella n. 1188 (in parte) e confina a Nord con particella n. 363 (bene immobile n. 5, anch'essa escussa). Confina, inoltre ad Est con particella di terreno n. 368 (bene immobile n. 3, anch'essa escussa) e ad Ovest con stradina vicinale di accesso, posta in posizione longitudinale ed in aderenza, identificata catastalmente con particelle n. 1189, 1193, 1197, 12011205, 1208, 1209, 1212 e 1109 – di diretto raccordo a strada di scorrimento via Dario Leone.	
Provenienza del bene_a	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa 36 , particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 , natura (<i>terreno</i>), classe 2, qualità <i>uliveto</i> , aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).	

80 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 3/14
Provenienza del bene_b	Esse sono pervenute, allo stato di titolarità, per la proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, alla parte eseguita, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] quale bene personale, per atto di donazione redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/09/1992 al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] trasferiva e donava [REDACTED] [REDACTED] <i>“appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquantuno e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED] stradina convicinale.”</i> Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per atto di compravendita, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 26/01/1968, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 27/02/1968 al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per atto di donazione, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 12/10/1967, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 22/11/1967 al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931. Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore sig.ra [REDACTED] <u>in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.</u>	

81 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 4/14
Proprietà	XXXXXXXXXX	
Occupazione	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa 36, particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 – “<i>uliveto</i>” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch’essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone. Dalle indagini esperite e dall’accesso agli atti presso l’Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d’uso o altro vincolo. <i>Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l’Ufficio dell’Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all’atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l’A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.</i>	

82 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 5/14
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE – comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025 - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE: <i>“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:</i> AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile; in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.lla 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.”	

83 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 6/14
Abitabilità Agibilità	_____	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiti sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno. Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025 appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - "Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali" normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;	

84 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 7/14
Iscrizioni e trascrizioni_b	in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. <u>Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.</u> Esiste inoltre per tali beni immobili (foglio 36 particelle 364 e 363) piuttosto formalità, derivante da vincoli o oneri concernenti la responsabilità da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi derivante da atto amministrativo. <u>La formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, gravante sui sopracitati beni pignorati oggetto di ricerca, non sarà cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., e risulta:</u>	

85 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 8/14
Iscrizioni e trascrizioni_c	I. <u>Atto pubblico amministrativo</u> Nota di trascrizione del 03/11/1999; Registro particolare n. 17083; Registro Generale n. 22443. data: 11/02/1999; n. rep. 801. Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794. sede: Catanzaro (CZ). descrizione atto: atto amministrativo. descrizione: 406 espropriazione per pubblica utilità. voltura catastale automatica NO richiedente: Santamaria Leonardo - indirizzo: via Foggia 21 – Palagiano (TA). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364/B - natura: T terreni – consistenza: 5 are 25 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 92 centiare. soggetti a favore: 1 (<i>Comune di Lamezia Terme</i> - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795). - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] c.: - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1, in regime di <i>bene personale</i>. Trattasi di Espropriazione di parte dei terreni occorsi per la realizzazione del sottovia al km. 11 + 574 della linea Catanzaro Lido - Lamezia Terme.	

86 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 9/14
Iscrizioni e trascrizioni_d	<u>La formalità riscontrata, sopra citata ed opportunamente riportata</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, viene seguita nel 2006 da relativa nota di rettifica al fine di allineare i dati catastali al tipo mappale di frazionamento, giusto decreto di rettifica con protocollo n. 25226 - Espropriazione del 04.05.2006 emesso dalla prefettura di Catanzaro. II. <u>Atto pubblico amministrativo</u> Nota di trascrizione del 03/11/1999; Registro particolare n. 8852; Registro Generale n. 13123. data: 03/11/1999; n. rep. 25226. Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794. sede: Catanzaro (CZ). descrizione atto: atto amministrativo. descrizione: 9406 espropriazione per pubblica utilità. voltura catastale automatica SI formalità di riferimento: trascrizione n. reg. particolare 17083 del 03/11/1999. richiedente: Consorzio ITAL.CO.CER. - indirizzo: via Giovanni Procida 36 – Roma (RM). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1189 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 13 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1190 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 30 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1191 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 4 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1192 - natura: T terreni – consistenza: 69 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1193 - natura: T terreni – consistenza: 55 centiare;	

87 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 10/14
Iscrizioni e trascrizioni_e	<i>immobile n.6:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1194 - natura: T terreni – consistenza: 82 centiare; <i>immobile n.7:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1195 - natura: T terreni – consistenza: 84 centiare; <i>immobile n.8:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1196 - natura: T terreni – consistenza: 65 centiare. soggetti a favore: 1 (Comune di Lamezia Terme - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795). - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] (CZ) – cod. [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1, in regime di <i>bene personale</i>. <u>Le formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, <u>gravanti sui beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:</u>	

88 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 11/14
Iscrizioni e trascrizioni_f	<u>I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale</u> Nota di iscrizione del 22/06/2012; Registro particolare n. 620; Registro Generale n. 8449. data: 21/03/2012; n. rep. 207/2012. Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260. sede: Montebelluna (TV). descrizione atto: ipoteca giudiziale. derivante da: 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 40.653,20 - interessi: € 5.346,80 - spese: € 4.000,00. totale: € 50.000,00. richiedente: avv. Maurizio Cimetti. codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z. indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76. unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2) unità negoziale 1: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – consistenza: 2 are 12 centiare. unità negoziale 2: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiase (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S; immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiase (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12. unità negoziale 3: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiase.	

89 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 12/14
Iscrizioni e trascrizioni_g	unità negoziale 4: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro. soggetti a favore: 1 soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24; - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 2 soggetto n. 1 ([REDACTED]) - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24. soggetto n. 2 ([REDACTED]) - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	

90 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 13/14
Iscrizioni e trascrizioni_h	Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data 29.06.2016, è stata presentata <i>Annotazione</i> - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata. <u>II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione</u> Domanda di annotazione del 29/06/2016; Registro particolare n. 952; Registro Generale n. 8476. data: 02/03/2016; n. rep. 67. Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236. sede: Verona (VR). tipo di annotazione: annotazione a iscrizione. descrizione: 819 - restrizione di beni. valore degli immobili liberati: € 103.000,00. formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012 richiedente: dott.ssa Marano Wanda. indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7. soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266. soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 [REDACTED]	

91 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

1	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 1 (foglio 36 - part. 364)	PAG. 14/14
Iscrizioni e trascrizioni_i	III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 27/05/2024; Registro particolare n. 6651; Registro Generale n. 7909. data: 14/04/2024; n. rep. 474. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO. richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare. soggetti a favore: 2 soggetto n. 1 (<i>Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.</i> – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.: 03312760246. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 soggetto n. 1 XXXXXXXXXX - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	
VALORE	Parziale: € 2.300,00 (duemila trecento/00) Lotto Unico: € 30.000,00 (trenta mila /00)	

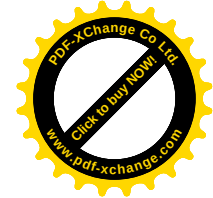




Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 1/11
Qualità degli immobili	Porzione di terreno	
Pertinenza	_____	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme – sez. Nicastro – via Dario Leone	
Composizione	Porzione di terreno - coltura <i>uliveto</i> . La <i>superficie netta totale</i> infatti è pari a mq 1.960 .	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno " <i>uliveto</i> " allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud) in riferimento a particella n. 364 e da paletti in ferro che ne determinano il frazionamento di altezza 1,00 m.	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio 36 , particella 367 , qualità <i>ULIVETO</i> ; classe 2; superficie <i>1.960 mq</i> ; reddito dominicale di € 11,13; reddito agrario di € 7,09.	
Variazioni Catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985). - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati identificativi; - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati di classamento.	

93 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 2/11
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 36 , particella n. 367 , è adiacente sul lato Nord e in aderenza a particella di terreno al n. 366 lungo tutto asse di sviluppo longitudinale prevalente e confina a Sud con particella n. 368 (bene immobile n. 3, anch'esso escusso). Confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 373 (bene immobile n. 4, parte del compendio pignorato) e ulteriore porzione di terreno posta in aderenza con identificazione catastale n. 298 ed infine ad Ovest con altrettanto appezzamento di terreno escusso identificato catastalmente con particella n. 363 (bene immobile n. 5).	
Provenienza del bene_a	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa 36 , particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 , natura (<i>terreno</i>), classe 2, qualità <i>uliveto</i> , aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).	

94 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 3/11
Provenienza del bene_b	Esse sono pervenute, allo stato di titolarità, per la proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, alla parte esecutata, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] quale bene personale, per atto di donazione redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/09/1992 al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] <i>“appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquantuno e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED] stradina convicinale.”</i> Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla [REDACTED], quali beni personali, per atto di compravendita, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 26/01/1968, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 27/02/1968 al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], quali beni personali, per atto di donazione, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 12/10/1967, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 22/11/1967 al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931. <u>Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore [REDACTED]</u> <u>[REDACTED] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.</u>	

95 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 4/11
Proprietà	XXXXXXXXXX PROPRIETÀ per 1/1.	
Occupazione	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa 36, particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 – “<i>uliveto</i>” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch’essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone. Dalle indagini esperite e dall’accesso agli atti presso l’Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d’uso o altro vincolo. <i>Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l’Ufficio dell’Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all’atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l’A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.</i>	

96 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 5/11
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE – comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025 - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE: <i>“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:</i> AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile; in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.la 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.”	

97 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 6/11
Abitabilità Agibilità	_____	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiati sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno. Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025 appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - "Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali" normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;	

98 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 7/11
Iscrizioni e trascrizioni_b	in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. <u>Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.</u>	

99 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 8/11
Iscrizioni e trascrizioni_c	<u>Le formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - Servizio di <i>Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, <u>gravanti sui beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E.</u>, risultano: I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale Nota di iscrizione del 22/06/2012; Registro particolare n. 620; Registro Generale n. 8449. data: 21/03/2012; n. rep. 207/2012. Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260. sede: Montebelluna (TV). descrizione atto: ipoteca giudiziale. derivante da: 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 40.653,20 - interessi: € 5.346,80 - spese: € 4.000,00. totale: € 50.000,00. richiedente: avv. Maurizio Cimetti. codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z. indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76. unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2) unità negoziale 1: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano - consistenza: 2 are 12 centiare. unità negoziale 2: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S; immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12. consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse. unità negoziale 3: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse.	

100 | 141

Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 9/11
Iscrizioni e trascrizioni_d	unità negoziale 4: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro soggetti a favore: 1 soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24; - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 2 soggetto n. 1 ([REDACTED]) - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24. soggetto n. 2 ([REDACTED]) - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	

101 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 10/11
Iscrizioni e trascrizioni_e	Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data 29.06.2016, è stata presentata <i>Annotazione</i> - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata. <u>II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione</u> Domanda di annotazione del 29/06/2016; Registro particolare n. 952; Registro Generale n. 8476. data: 02/03/2016; n. rep. 67. Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236. sede: Verona (VR). tipo di annotazione: annotazione a iscrizione. descrizione: 819 - restrizione di beni. valore degli immobili liberati: € 103.000,00. formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012 richiedente: dott.ssa Marano Wanda. indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7. soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266. soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 	

102 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

2	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 2 (foglio 36 - part. 367)	PAG. 11/11
Iscrizioni e trascrizioni_f	III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 27/05/2024; Registro particolare n. 6651; Registro Generale n. 7909. data: 14/04/2024; n. rep. 474. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO. richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare. soggetti a favore: 2 soggetto n. 1 (<i>Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.</i> – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.: 03312760246. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 soggetto n. 1 [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	
VALORE	Parziale: € 12.430,00 (dodicimila quattrocento trenta/00) Lotto Unico: € 30.000,00 (trenta mila /00)	

103 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E57 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 1/11
Qualità degli immobili	Porzione di terreno	
Pertinenza	_____	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme – sez. Nicastro – via Dario Leone	
Composizione	Porzione di terreno - coltura <i>uliveto</i> . La <i>superficie netta totale</i> infatti è pari a mq 1.950 .	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno " <i>uliveto</i> " allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da parte di recinzione in ferro di circa 1,20 m di altezza sormontata su spessore di muretto in cemento di circa 0,80 cm di altezza lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Sud) in riferimento a particella n. 364 e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud.	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio 36 , particella 368 , qualità <i>ULIVETO</i> ; classe 2; superficie <i>1.950 mq</i> ; reddito dominicale di € 11,08; reddito agrario di € 7,05.	
Variazioni Catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985). - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati identificativi; - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati di classamento.	

104 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 2/11
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 36 , particella n. 368 , è adiacente sul lato Nord ed in aderenza a particella di terreno al n. 367 (bene immobile n. 3, anch'esso escusso) lungo tutto asse di sviluppo longitudinale prevalente e confina a Sud con particella n. 2942 che identifica parte prevalente della stradina vicinale di distribuzione dell'area. Confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 299 ed infine ad Ovest con altrettanto appezzamento di terreno escusso identificato catastalmente con particella n. 364 (bene immobile n. 1).	
Provenienza del bene_a	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa 36 , particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 , natura (<i>terreno</i>), classe 2, qualità <i>uliveto</i> , aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).	

105 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 3/11
Provenienza del bene_b	Esse sono pervenute, allo stato di titolarità, per la proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero, in regime di comunione legale dei beni alla parte eseguita, sig.ra [REDACTED] quale bene personale, per atto di donazione redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/09/1992 al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED] trasferiva e donava alla propria figlia [REDACTED] <i>“appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquantuno e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED] stradina convicinale.”</i> Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] (Nicastro - 17/07/1936), quali beni personali, per atto di compravendita, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 26/01/1968, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 27/02/1968 al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per atto di donazione, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 12/10/1967, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 22/11/1967 al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931. <u>Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore sig.ra [REDACTED] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.</u>	

106 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 4/11
Proprietà	XXXXXXXXXX	
Occupazione	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa 36, particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 – “<i>uliveto</i>” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch’essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone. Dalle indagini esperite e dall’accesso agli atti presso l’Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d’uso o altro vincolo. <i>Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l’Ufficio dell’Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all’atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l’A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.</i>	

107 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessandra
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 5/11
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE – comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025 - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE: <i>“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:</i> AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile; in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.la 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.”	

108 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E67 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 6/11
Abitabilità Agibilità	_____	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiati sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno. Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025 appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - "Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali" normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;	

109 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 7/11
Iscrizioni e trascrizioni_b	in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. <u>Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.</u>	

110 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 8/11
Iscrizioni e trascrizioni_c	<u>Le formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - Servizio di <i>Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, <u>gravanti sui beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E.</u>, risultano: I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale Nota di iscrizione del 22/06/2012; Registro particolare n. 620; Registro Generale n. 8449. data: 21/03/2012; n. rep. 207/2012. Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260. sede: Montebelluna (TV). descrizione atto: ipoteca giudiziale. derivante da: 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 40.653,20 - interessi: € 5.346,80 - spese: € 4.000,00. totale: € 50.000,00. richiedente: avv. Maurizio Cimetti. codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z. indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76. unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2) unità negoziale 1: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – consistenza: 2 are 12 centiare. unità negoziale 2: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S; immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12. consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse. unità negoziale 3: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse.	

111 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 9/11
Iscrizioni e trascrizioni_d	unità negoziale 4: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro soggetti a favore: 1 soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24; - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 2 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24. <i>soggetto n. 2</i> [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	

112 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 10/11
Iscrizioni e trascrizioni_e	Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data 29.06.2016, è stata presentata <i>Annotazione</i> - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata. <u>II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione</u> Domanda di annotazione del 29/06/2016; Registro particolare n. 952; Registro Generale n. 8476. data: 02/03/2016; n. rep. 67. Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236. sede: Verona (VR). tipo di annotazione: annotazione a iscrizione. descrizione: 819 - restrizione di beni. valore degli immobili liberati: € 103.000,00. formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012 richiedente: dott.ssa Marano Wanda. indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7. soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266. soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 [REDACTED]	

113 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

3	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 3 (foglio 36 - part. 368)	PAG. 11/11
Iscrizioni e trascrizioni_f	III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 27/05/2024; Registro particolare n. 6651; Registro Generale n. 7909. data: 14/04/2024; n. rep. 474. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO. richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare. soggetti a favore: 2 soggetto n. 1 (<i>Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.</i> – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.: 03312760246. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 soggetto n. 1 [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	
VALORE	Parziale: € 12.400,00 (dodicimila quattrocento /00) Lotto Unico: € 30.000,00 (trenta mila /00)	





Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 1/11
Qualità degli immobili	Porzione di terreno	
Pertinenza	_____	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme – sez. Nicastro – via Dario Leone	
Composizione	Porzione di terreno - coltura <i>uliveto</i> . La <i>superficie netta totale</i> infatti è pari a mq 10 .	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale rispetto orientamento, porzione di terreno con definizione planimetrica molto allungata ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 3 (foglio 36 particella 368). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato "Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ)". Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno " <i>uliveto</i> " allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, totalmente inclusa e delimitata dalla particella di terreno n. 367. Lungo asse Est presente parte di recinzione in pali e rete in ferro con altezza di circa 1,00 m.	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio 36 , particella 373 , qualità <i>ULIVETO</i> ; classe 2; superficie <i>10 mq</i> ; reddito dominicale di € 0,06; reddito agrario di € 0,04	
Variazioni Catastali	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 05/04/2002). - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati identificativi; - <u>impianto meccanografico dal 09/07/1985 al 05/04/2002</u> - dati di classamento. - <u>tabella di variazione - dal 05/04/2002</u> - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999).	

115 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 2/11
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 36 , particella n. 373 , è adiacente sul lato Nord ed in aderenza a particella di terreno al n. 372 e confina a Sud e ad Ovest ed in totale aderenza e compenetrazione con particella n. 367 (bene immobile n. 2 escusso). Infine confina ad Est con piccola parte della particella di terreno n. 298.	
Provenienza del bene_a	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa 36 , particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 , natura (<i>terreno</i>), classe 2, qualità <i>uliveto</i> , aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).	

116 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 3/11
Provenienza del bene_b	Esse sono pervenute, allo stato di titolarità, per la proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, alla parte eseguita, sig.ra [REDACTED] quale bene personale, per atto di donazione redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/09/1992 al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED] coesistente, residente in Lamezia Terme – Nicastro in Contrada [REDACTED] trasferiva e donava alla propria figlia sig.ra [REDACTED] <i>“appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquantuno e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED] stradina convicinale.”</i> Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per atto di compravendita, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 26/01/1968, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 27/02/1968 al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] quali beni personali, per atto di donazione, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 12/10/1967, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 22/11/1967 al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931. <u>Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore sig.ra [REDACTED] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.</u>	

117 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 4/11
Proprietà	[REDACTED]	
Occupazione	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa 36, particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 – “<i>uliveto</i>” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch’essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone. Dalle indagini esperite e dall’accesso agli atti presso l’Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d’uso o altro vincolo. <i>Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l’Ufficio dell’Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all’atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l’A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.</i>	

118 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 5/11
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE – comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025 - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE: <i>“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:</i> AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile; in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.lla 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.”	

119 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 6/11
Abitabilità Agibilità	_____	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiati sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno. Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025 appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - "Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali" normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;	

120 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 7/11
Iscrizioni e trascrizioni_b	in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. <u>Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.</u>	

121 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 8/11
Iscrizioni e trascrizioni_c	<u>Le formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, <u>gravanti sui beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:</u> <u>I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale</u> Nota di iscrizione del 22/06/2012; Registro particolare n. 620; Registro Generale n. 8449. data: 21/03/2012; n. rep. 207/2012. Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260. sede: Montebelluna (TV). descrizione atto: ipoteca giudiziale. derivante da: 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 40.653,20 - interessi: € 5.346,80 - spese: € 4.000,00. totale: € 50.000,00. richiedente: avv. Maurizio Cimetti. codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z. indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76. unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2) unità negoziale 1: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano - consistenza: 2 are 12 centiare. unità negoziale 2: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S; immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiasse (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12. consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse. unità negoziale 3: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiasse (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiasse.	

122 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 9/11
Iscrizioni e trascrizioni_d	unità negoziale 4: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro soggetti a favore: 1 soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24; - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 2 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24. <i>soggetto n. 2</i> [REDACTED]: - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	

123 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 10/11
Iscrizioni e trascrizioni_e	Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data 29.06.2016, è stata presentata <i>Annotazione</i> - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata. <u>II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione</u> Domanda di annotazione del 29/06/2016; Registro particolare n. 952; Registro Generale n. 8476. data: 02/03/2016; n. rep. 67. Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236. sede: Verona (VR). tipo di annotazione: annotazione a iscrizione. descrizione: 819 - restrizione di beni. valore degli immobili liberati: € 103.000,00. formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012 richiedente: dott.ssa Marano Wanda. indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7. soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266). soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 [REDACTED]	

124 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

4	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 4 (foglio 36 - part. 373)	PAG. 11/11
Iscrizioni e trascrizioni_f	III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 27/05/2024; Registro particolare n. 6651; Registro Generale n. 7909. data: 14/04/2024; n. rep. 474. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO. richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare. soggetti a favore: 2 soggetto n. 1 (<i>Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.</i> – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.: 03312760246. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 soggetto n. 1 [REDACTED]: - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	
VALORE	Parziale: € 64,00 (sessanta quattro euro/00) Lotto Unico: € 30.000,00 (trenta mila /00)	

125 | 141



arch. Sabrina Durante
consulente tecnico d'ufficio

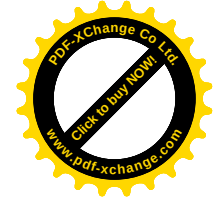
Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78E57 M208S



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 1/14
Qualità degli immobili	Porzione di terreno	
Pertinenza	_____	
Ubicazione degli immobili	Comune di Lamezia Terme – sez. Nicastro – via Dario Leone	
Composizione	Porzione di terreno - coltura <i>uliveto</i> . <i>La superficie netta totale infatti è pari a mq 434.</i>	
Descrizione dettagliata	L'immobile, oggetto di procedimento, ha uno sviluppo prevalentemente su asse trasversale ed in aderenza su lato Sud al bene immobile n. 1 (foglio 36 particella 364). Il suo accesso è dalla limitrofa stradina vicinale che distribuisce parte della zona ripartita interamente da appezzamenti di terreno disposti lungo asse di scorrimento di Via Dario Leone o anche denominato “Vico Dario Leone in Nicastro - Lamezia Terme (CZ). Esso consiste nell'effettivo in porzione di terreno “ <i>uliveto</i> ” allo stato poco curato, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch'essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest).	
Descrizione catastale	L'immobile è riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (codice M208A) - sezione di Nicastro, Provincia di Catanzaro, al Foglio 36 , particella 363 , qualità <i>ULIVETO</i> ; classe 2; superficie <i>434 mq</i> ; reddito dominicale di € 2,47; reddito agrario di € 1,57.	
Variazioni Catastali_a	VARIAZIONI CATASTALI (situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/1985 al 10/03/2006). - <u>impianto meccanografico del 09/07/1985</u> - dati identificativi; - <u>impianto meccanografico - dal 09/07/1985 al 05/04/2002</u> - dati di classamento; - <u>tabella di variazione - dal 05/04/2002 al 02/03/2006</u> - tabella di variazione del 05/04/2002, pratica n. 89596 in atti dal 05/04/2002 – VARIAZIONE DI COLTURA RICHIESTA DALLA PARTE (n. 19213.1/1999);	

126 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 2/14
Variazioni Catastali_b	- <u>variazione d'ufficio - dal 02/03/2006 al 10/03/2006</u> - variazione di ufficio del 28/02/2006, pratica n. CZ0024965 in atti dal 02/03/2006 – RETT. SUPERFICI ISTANZA 23652/06 (n. 23652.1/2006); <i>Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.</i> - <u>frazionamento - dal 10/03/2006</u> - frazionamento del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006); <i>Annotazione di immobile: variata per rettifica di errore commesso nel calcolo della superficie nel t.f. 623/1969.</i> - <u>Altre variazioni - dal 10/03/2006</u> - variazione del 10/03/2006, pratica n. CZ0027855 in atti dal 10/03/2006 (n. 27855.1/2006).	
Confini	In merito alla descrizione dei confini del bene immobile si fa riferimento ai dati reperiti e riscontrati nell'estratto di mappa catastale recuperato presso l'Ufficio Visure Mappe Catastali, N.C.E.U. provincia di Catanzaro. L'immobile in oggetto, riportato al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme – sezione di Nicastro (M208A), Provincia di Catanzaro, al foglio di mappa n. 36 , particella n. 363 , è adiacente sul lato Sud e in aderenza con particella n. 364 (bene immobile n. 1, anch'esso escusso) e ad Ovest a stradina vicinale di accesso con particella n. 1193 (in parte) – di diretto raccordo a strada di scorrimento via Dario Leone e a Nord con particella n. 362. Infine confina ad Est con particelle di terreno n. 367 e 368 (beni immobili n. 2 e 3, anch'essi parti del compendio immobiliare pignorato).	
Provenienza del bene_a	I beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ) - codice M208A – sezione di Nicastro, al foglio di mappa 36 , particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 , natura (<i>terreno</i>), classe 2, qualità <i>uliveto</i> , aventi una superficie totale di Ha 0.47.13, consistono in ampia porzione di terreno sito in via Vico Dario Leone, posta a Nord-Ovest rispetto asse di scorrimento principale via Dario Leone appunto, collegata alla medesima tramite stradina vicinale in parte asfaltata ed in parte in battuto di cemento che distribuisce l'area a vocazione prevalentemente agricola in una maglia edificativa alquanto diffusa nel comune di Lamezia Terme (CZ).	

127 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 3/14
Provenienza del bene_b	Esse sono pervenute, allo stato di titolarità, per la proprietà (per la quota di 1/1), in ragione dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, alla parte eseguita, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] quale bene personale, per atto di donazione redatto dal Notaio Mario Bilangione, notaio in Nocera Terinese, in data 20/08/1992, repertorio n. 42398 e raccolta n. 10195, registrato a Lamezia Terme il 09/09/1992 al n. 2109, serie 2, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 15/09/1992 al R.G. n. 21917 e R.P. n. 18825, con il quale atto la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] “<i>appezzamento di terreno agricolo sito in agro di Nicastro (ora Lamezia Terme), località “Richetti” della superficie di circa are 51.10 (are cinquantuno e centiare dieci), confinante con proprietà [REDACTED] e stradina convicinale.</i>” Al fine di una corretta ricostruzione del ventennio e oltre, si precisa che, i beni immobili individuati alle particelle 363, 367 e 373 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED], quali beni personali, per atto di compravendita, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 26/01/1968, repertorio n. 30560 e registrato a Lamezia Terme in data 12/02/1968 al n. 348, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 27/02/1968 al R.G. n. 3321 e R.P. n. 3036, mentre le restanti particelle 364 e 368 del foglio 36 sono pervenuti, allo stato di titolarità, per la proprietà per la quota di 1/1 sempre in ragione dell'intero, alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] quali beni personali, per atto di donazione, atto per Notaio Fiore Melacrinis – Nicastro in data 12/10/1967, repertorio n. 28221 e registrato a Lamezia Terme in data 27/10/1967 al n. 1957, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.T. ora A.d.E. di Catanzaro in data 22/11/1967 al R.G. n. 19618 e R.P. n. 17931. <u>Proprietà pertanto per cui è pervenuta al debitore sig.ra [REDACTED]</u> <u>[REDACTED] in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, A.d.E. di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. n. 7909 e R.P. n. 6651, n. di repertorio 474.</u>	

128 | 141



arch. Sabrina Durante

consulente tecnico d'ufficio

Via Formiti n. 12 - 89045 Lamezia Terme (CZ) - studio: 0968 40 74 10 - mobile: 347 91 24 995
e.mail: sabrina.durante@archiworldpec.it - partita iva: 03050770795 - codice fiscale: DRN SRN 78657 M2085



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 4/14
Proprietà	[REDACTED]	
Occupazione	I beni immobili sopracitati ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto (individuati rispettivamente al Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme (CZ), Sezione di Nicastro - codice M208A, al foglio di mappa 36, particelle nn. 364, 367, 368, 373 e 363 – “<i>uliveto</i>” consistono in ampia porzione di terreno con prevalente sviluppo lungo asse trasversale Ovest-Est allo stato incolte, con presenza di erba alta ed in stato manutentivo scarso, delimitato solo su alcune parti da paletti in ferro di circa 1,00 m di altezza collegati da catena anch’essa in ferro lungo il profilo di limite della stradina vicinale (lato Ovest) e da spessore di muretto in cemento di altezza variabile lungo il profilo di limite della stradina vicinale di distribuzione posta su lato Sud sormontato a tratti da grata e rete in ferro di altezza di circa 1,20 m. Esso è dislocato più a Ovest rispetto strada di scorrimento e di distribuzione principale via Dario Leone. Dalle indagini esperite e dall’accesso agli atti presso l’Ufficio delle Entrate di Lamezia, per i seguenti immobili non è stato rilevato contratto di locazione e/o di comodato d’uso o altro vincolo. <i>Pertanto non risulta alcun contratto registrato presso l’Ufficio dell’Entrate di Lamezia Terme in data antecedente all’atto di pignoramento del 16/04/2024, notificato in data 19/04/2024 e trascritto presso l’A. d. E - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Catanzaro in data 27/05/2024 al R.G. 7909 e R.P. 6651.</i>	

129 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 5/14
Regolarità edilizia	Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme - Servizio 1 – Pianificazione Territoriale ed Urbanistica – Sistema Informativo Territoriale, è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in via Vico Dario Leone in Lamezia Terme, in virtù della richiesta/pratica SUE presentata per la seconda volta dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 197988, corredato di provvedimento finale – Ufficio SUE – comunicazione pratica n. 7241 del 27.03.2025 n. protocollo 24675 del 28.03.2025, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento SUE arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio pianif. terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore arch. Gianfranco Molinaro, in data 02/04/2025 - pratica n. 125/2025 e con ricevuta SUE n. protocollo 197988/2025 e codice univoco nazionale - DRNSRN76E67M208S-27032025-2214.SUE: <i>“l'area in cui ricade il terreno distinto in catasto al Foglio di mappa n°36 p.lle 363 - 364 – 367 – 368 - 373 sezione A - NICASTRO, ha in base al P.S.C., la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti:</i> AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - “Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali” normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile; in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alla p.lla 367 – 368 - 373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art.142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U.”	

130 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 6/14
Abitabilità Agibilità	_____	
Iscrizioni e trascrizioni_a	Dalle indagini peritali esperite dalla scrivente, i beni staggiati sono autonomi e sgravati da ogni legame di formalità, vincolo o onere, di tipo condominiale. Dopo un'accurata indagine nei pubblici uffici competenti (Agenzia delle Entrate, ex Agenzia di Pubblicità Immobiliare), la sottoscritta C.T.U. non ha riscontrato la registrazione di <i>regolamento di condominio</i> alcuno. Esistono piuttosto formalità, vincoli o oneri concernenti la responsabilità derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con i propri caratteri storico-artistici, ovvero di natura paesaggistica. Dai dati acquisiti presso l'Ufficio Settore Tecnico, Ufficio Settore Governo del Territorio del Comune di Lamezia Terme è emerso: gli immobili atto di procedimento esecutivo nn. 1, 2, 3, 4, e 5 (foglio 36, particelle 364, 367, 368, 373 e 363) situati in Lamezia Terme, sezione A di Nicastro, in virtù della richiesta presentata dalla scrivente CTU in data 27/03/2025 con protocollo n. 24675, sulla piattaforma informatica di Calabria SUE, codice univoco n. 7241, visto l'art. 30, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., vista la Legge Urbanistica della Calabria n°19 del 16.04.2002 e s.m.i., visto il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e Regolamento Edilizio Urbanistico (R.E.U.), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3 Ottobre 2023, efficace dal 18 Dicembre 2023 come da pubblicazione sul BURC n. 273 del 18 Dicembre 2023, risultano secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica (art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e. s.m. i) rilasciato dal Resp. del Procedimento Arch. Adriano Ienco, dal Resp. del Servizio Pianif. Terr. Antonio Ruberto e dal Dirigente del Settore Arch. Gianfranco Molinaro in data 02/04/2025 appartenere ad area con la destinazione e le prescrizioni urbanistiche seguenti: AMBITO DEL TERRITORIO AGROFORESTALE - CAPO 20 - "Insediamenti diffusi nelle Zone agroforestali" normata dall'art. 85 del REU. Negli Insediamenti diffusi ricompresi nell'Ambito del Territorio agroforestale, come individuato nella Tav. 1.2, sono ammessi i medesimi interventi previsti al comma 2 dell'Art. 73, per gli Insediamenti diffusi del Territorio urbanizzabile;	

131 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 7/14
Iscrizioni e trascrizioni_b	in parte SISTEMA INFRASTRUTTURALE - CAPO 12 - “Rete stradale esistente” normata dall'art. 44 del REU. Nelle suddette particelle insistono i seguenti vincoli: In base alla Tav.1.1 “Carta dei Vincoli”, l'area ricade in Ambiti sottoposti ai limiti della Classe 3 - art.12 comma 6) del R.E.U. In base alla Tav. 3 “Vincolistica della Pianificazione sovraordinata” l'area corrispondente alle p.lle 367-368-373 ricade in parte in zona sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D. L.gsv. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c). Per le aree sottoposte a tale vincolo valgono le norme di tutela di cui all'art.3, comma 4, punto 3, lettera c), delle “Disposizioni Normative” del quadro territoriale regionale paesaggistico (QTRP) e dell'art. 12 comma 16 del R.E.U. <u>Pertanto si sottolinea al fine di una debita e precisa indagine peritale (incrociata per soggetti e per immobili) che tali formalità e norme di natura paesaggistica sono gravanti sui beni atto di procedimento e che pertanto rimarranno a carico dell'eventuale acquirente.</u> Esiste inoltre per tali beni immobili (foglio 36 particelle 364 e 363) piuttosto formalità, derivante da vincoli o oneri concernenti la responsabilità da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi derivante da atto amministrativo. <u>La formalità riscontrata, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro - Servizio di Pubblicità Immobiliare, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, gravante sui sopracitati beni pignorati oggetto di ricerca, non sarà cancellata in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., e risulta:</u>	

132 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 8/14
Iscrizioni e trascrizioni_c	I. <u>Atto pubblico amministrativo</u> Nota di trascrizione del 03/11/1999; Registro particolare n. 17083; Registro Generale n. 22443. data: 11/02/1999; n. rep. 801. Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794. sede: Catanzaro (CZ). descrizione atto: atto amministrativo. descrizione: 406 espropriazione per pubblica utilità. voltura catastale automatica NO richiedente: Santamaria Leonardo - indirizzo: via Foggia 21 – Palagiano (TA). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364/B - natura: T terreni – consistenza: 5 are 25 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 92 centiare. soggetti a favore: 1 (<i>Comune di Lamezia Terme</i> - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795). - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1, in regime di <i>bene personale</i>. Trattasi di Espropriazione di parte dei terreni occorsi per la realizzazione del sottovia al km. 11 + 574 della linea Catanzaro Lido - Lamezia Terme.	

133 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 9/14
Iscrizioni e trascrizioni_d	<u>La formalità riscontrata, sopra citata ed opportunamente riportata</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, viene seguita nel 2006 da relativa nota di rettifica al fine di allineare i dati catastali al tipo mappale di frazionamento, giusto decreto di rettifica con protocollo n. 25226 - Espropriazione del 04.05.2006 emesso dalla prefettura di Catanzaro. II. <u>Atto pubblico amministrativo</u> Nota di trascrizione del 03/11/1999; Registro particolare n. 8852; Registro Generale n. 13123. data: 03/11/1999; n. rep. 25226. Pubblico ufficiale: Prefettura, cod. fisc.: 800 016 80794. sede: Catanzaro (CZ). descrizione atto: atto amministrativo. descrizione: 9406 espropriazione per pubblica utilità. voltura catastale automatica SI formalità di riferimento: trascrizione n. reg. particolare 17083 del 03/11/1999. richiedente: Consorzio ITAL.CO.CER. - indirizzo: via Giovanni Procida 36 – Roma (RM). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1189 - natura: T terreni – consistenza: 2 are 13 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1190 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 30 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1191 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 4 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1192 - natura: T terreni – consistenza: 69 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1193 - natura: T terreni – consistenza: 55 centiare;	

134 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 10/14
Iscrizioni e trascrizioni_e	<i>immobile n.6:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1194 - natura: T terreni – consistenza: 82 centiare; <i>immobile n.7:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1195 - natura: T terreni – consistenza: 84 centiare; <i>immobile n.8:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 1196 - natura: T terreni – consistenza: 65 centiare. soggetti a favore: 1 (<i>Comune di Lamezia Terme</i> - sede: Lamezia Terme (CZ) – cod. fisc.: 00301390795). - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 <i>soggetto n. 1</i> [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1, in regime di <i>bene personale</i>. <u>Le formalità riscontrate</u>, nell'accurata e debita indagine esperita presso gli Uffici Provinciali dell'<i>Agenzia delle Entrate</i> di Catanzaro - <i>Servizio di Pubblicità Immobiliare</i>, nella determinazione del complessivo quadro ventennale attraverso l'analisi (incrociata per soggetti e per immobili) compiuta sugli archivi informatizzati dall'01/01/1989 al 23/06/2025, <u>gravanti sui beni pignorati</u> oggetto di ricerca, e <u>che saranno cancellate in virtù del emanando decreto di trasferimento immobili subastati da parte del G.E., risultano:</u>	

135 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 11/14
Iscrizioni e trascrizioni_f	<u>I. Atto giudiziario – ipoteca giudiziale</u> Nota di iscrizione del 22/06/2012; Registro particolare n. 620; Registro Generale n. 8449. data: 21/03/2012; n. rep. 207/2012. Pubblico ufficiale: Tribunale di Montebelluna (TV), cod. fisc.: 830 076 10260. sede: Montebelluna (TV). descrizione atto: ipoteca giudiziale. derivante da: 0281 decreto ingiuntivo. capitale: € 40.653,20 - interessi: € 5.346,80 - spese: € 4.000,00. totale: € 50.000,00. richiedente: avv. Maurizio Cimetti. codice fiscale: PRR NLN 67C65 F888Z. indirizzo: 37122 Verona – Stradone Porta Palio n. 76. unità negoziali (4) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (2) unità negoziale 1: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – consistenza: 2 are 12 centiare. unità negoziale 2: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiase (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 2 - natura: C6 – stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – consistenza: 19 mq. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: S; immobile n.2: comune: Lamezia Terme (M208R) - Sambiase (CZ) - catasto: Fabbricati - foglio 85, part. 2043, subalterno 3 - natura: A2 – abitazione di tipo civile – consistenza: 9 vani. - indirizzo: via Mantegna, n. 2 - piano: ST12. unità negoziale 3: immobile n.1: comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 1151 - natura: T terreni – consistenza: 1 are 17 centiare – indirizzo: Sez. Sambiase.	

136 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 12/14
Iscrizioni e trascrizioni_g	unità negoziale 4: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni - consistenza: 3 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni - consistenza: 19 are 60 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni - consistenza: 19 are 50 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni - consistenza: 10 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni - consistenza: 4 are 34 centiare - indirizzo: Sez. Nicastro. soggetti a favore: 1 soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266 - St. Leg. avv. M. Cimetti Str. Porta Palio 76. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24; - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 2 soggetto n. 1 [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1; - relativamente all'unità negoziale n. 2 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/21; - relativamente all'unità negoziale n. 3 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 2/24. soggetto n. 2 [REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 4 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	

137 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 13/14
Iscrizioni e trascrizioni_h	Si reputa necessario precisare che per tale atto giudiziario (ipoteca giudiziale) in data 29.06.2016, è stata presentata <i>Annotazione</i> - Registro Particolare n. 952 e al Registro Generale n. 8476 - servizio della P.I. Di Catanzaro, tipo di atto: 0819 relativa a RESTRIZIONE DEI BENI, di seguito riportata. <u>II. Atto giudiziario – annotazione a iscrizione</u> Domanda di annotazione del 29/06/2016; Registro particolare n. 952; Registro Generale n. 8476. data: 02/03/2016; n. rep. 67. Pubblico ufficiale: Tribunale di Verona (VR), cod. fisc.: 800 259 00236. sede: Verona (VR). tipo di annotazione: annotazione a iscrizione. descrizione: 819 - restrizione di beni. valore degli immobili liberati: € 103.000,00. formalità di riferimento: reg. part. 620 del 22/06/2012 richiedente: dott.ssa Marano Wanda. indirizzo: via Libertà - n. 20, Amantea (CS). unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208B) - Sambiase (CZ) - catasto: Terreni - foglio 85, part. 2042 - natura: EU ente urbano – indirizzo: via Mantegna n. 7. soggetti a favore: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 (<i>Veneto Banca S.C. P. A.</i> - Montebelluna (TV) – cod. fisc.: 00208740266). soggetti contro: 1 (come nella formalità originaria) soggetto n. 1 [REDACTED]	

138 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: XXXXXXXXXX
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

5	PROSPETTO RIEPILOGATIVO BENE IMMOBILE 5 (foglio 36 - part. 363)	PAG. 14/14
Iscrizioni e trascrizioni_i	III. <u>Atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili</u> Nota di trascrizione del 27/05/2024; Registro particolare n. 6651; Registro Generale n. 7909. data: 14/04/2024; n. rep. 474. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Lamezia Terme (CZ), cod. fisc.: 92000020799. sede: Lamezia Terme (CZ). descrizione atto: 726 – atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili - voltura catastale automatica NO. richiedente: Fall. Vanda Immobiliare SRL. unità negoziali (1) - soggetti a favore (1) - soggetti contro (1) unità negoziale 1: <i>immobile n.1:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 364 - natura: T terreni – consistenza: 3 are 59 centiare; <i>immobile n.2:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 367 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 60 centiare; <i>immobile n.3:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 368 - natura: T terreni – consistenza: 19 are 50 centiare; <i>immobile n.4:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 373 - natura: T terreni – consistenza: 10 centiare; <i>immobile n.5:</i> comune: Lamezia Terme (M208A) - Nicastro (CZ) - catasto: Terreni - foglio 36, part. 363 - natura: T terreni – consistenza: 4 are 34 centiare. soggetti a favore: 2 soggetto n. 1 (<i>Fallimento Vanda Immobiliare S.R.L.</i> – Costermano sul Garda (VR) – cod. fisc.: 03312760246. - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1. soggetti contro: 1 soggetto n. 1 XXXXXXXXXX - relativamente all'unità negoziale n. 1 - per il diritto di <u>proprietà</u> per la quota di 1/1.	
VALORE	Parziale: € 2.800,00 (duemila ottocento/00) Lotto Unico: € 30.000,00 (trenta mila /00)	

139 | 141



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia lavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

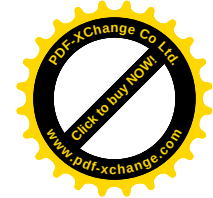
Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordatale, la sottoscritta C.T.U., impegnatasi fedelmente all'espletamento del suo incarico ai sensi dell'art. 193 del Cod. di Proc. Civ.le, auspica che la presente perizia tecnica redatta e strutturata con il massimo coinvolgimento professionale ed etico e con l'assunzione di ogni responsabilità morale e tecnica, possa mostrarsi di valido supporto al Giudice dell'Esecuzioni Immobiliare dott.^{ssa} Alessia lavazzo, per la definizione compiuta dei dati indispensabili alla risoluzione del procedimento, e resta a disposizione del magistrato per ulteriori ed eventuali precisazioni in merito alla consulenza e per eventuali integrazioni della stessa.

140 | 141

Lamezia Terme, 7 luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Sabrina Durante



Tribunale di Lamezia Terme – Sezione Esecuzioni Immobiliari
Ruolo G.E. N. 23/2024 - Espropriazione Immobiliare – Giudice Dott.^{ssa} Alessia Iavazzo
creditore procedente: *Fallimento Vanda Immobiliare S.r.l.* – debitore: [REDACTED]
consulenza tecnica d'ufficio – Relazione Peritale – c.t.u. arch. Sabrina Durante

INDICE FASCICOLO ALLEGATI

1. Raccomandate inviate/e-mail pec alle parti (comunicazione accessi peritali)
2. Ricevute di attestazione invii posta elettronica certificata alle parti comunicazioni ed elaborato peritale
3. Verbale di sopralluogo (24.09.2024)
4. Restituzione grafica del rilievo effettuato sugli immobili 1, 2, 3, 4 e 5 (sovrapposizione mappa catastale)
5. Certificato di nascita [REDACTED]
6. Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (da atti nascita – parte 2 serie A) – [REDACTED]
7. DOCUMENTI CATASTALI |
 - 7.1. Visure catastali – per soggetto [REDACTED]
 - 7.2. Visure catastali storiche per immobili 1, 2, 3, 4 e 5
 - 7.3. Visure catastali storiche per immobili (fg 36, part.ile 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195 e 1196
 - 7.4. Elaborati grafici catastali (1, 2, 3, 4 e 5 – estratto di mappa)
8. VISURE IPOCATASTALI (per soggetto [REDACTED] immobili 1, 2, 3, 4 e 5 - formalità rispetto al ventennio)
9. Rogito, per notaio Bilangione Mario, atto di donazione del 20.08.1992
10. Certificato di destinazione Urbanistica beni immobili 1, 2, 3, 4 e 5, Comune di Lamezia Terme - Ufficio Settore Governo del Territorio – sezione piattaforma informatica SUE (pratica n. 125/2025 – 02.04.2025)
11. Riscontro istanza verifica usi civici, censo e livello - Resp. Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica - SIT, Comune di Lamezia Terme del 02.07.2025
12. Agenzia delle Entrate, *Valori Agricoli Medi*, annualità 2013, Ufficio del Territorio di Catanzaro, Regione Agraria n. 11 comune di Lamezia Terme, terreni agricoli – coltura *uliveto*
13. Borsini immobiliari Lamezia Terme, terreni agricoli – qualità *uliveto*

141 | 141