

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2018 R.G.E.
promosso da CRIO SPV 4 S.R.L.
contro -----

Aggiornamento Perizia riguardante il Lotto n.2 a seguito di decesso di usufruttuaria con passaggio di vendita di nuda proprietà per la quota di 1/2 a piena proprietà per la quota di 1/1 in testa al soggetto esecutato

Sommario

| | | | |
|--------|--|------------|----|
| 1 | Premessa | Pag. | 1 |
| 2 | Svolgimento delle operazioni di consulenza | ” | 5 |
| 3 | Risposta ai quesiti contenuti nel mandato | ” | 7 |
| 3.1 | Risposta al quesito n.1, 2, 3 (verifica) | ” | 7 |
| 3.4 | Risposta al quesito n.4 | ” | 7 |
| 3.4.1 | Individuazione Lotti | ” | 7 |
| 3.4.2 | Dati catastali dei 2 Lotti | ” | 9 |
| 3.4.3 | Caratteristiche gener. zona 2 Lotti | ” | 11 |
| 3.4.4 | Descrizione Immobili | ” | 12 |
| 3.4.5 | Confini Lotti | ” | 16 |
| 3.5 | Risposta al quesito n.5 (proprietà) | ” | 17 |
| 3.6 | Risposta al quesito n.6 (divisione) | ” | 19 |
| 3.7 | Risposta al quesito n.7 (possessione/locazioni) | ” | 19 |
| 3.8 | Risposta al quesito n.8 (matrimonio) | ” | 19 |
| 3.9 | Risposta al quesito n.9 (formalità gravanti) | ” | 20 |
| 3.10 | Risposta al quesito n.10 (formalità da cancellare) | ” | 23 |
| 3.11 | Risposta al quesito n.11 (visure ipo-catastali) | ” | 28 |
| 3.12 | Risposta al quesito n.12 (regolarità urbanistica) | ” | 28 |
| 3.13 | Risposta al quesito n.13 (sanatoria urbanistica) | ” | 29 |
| 3.14 | Risposta al quesito n.14 (censo, livello, uso civico)..... | ” | 29 |
| 3.15 | Risposta al quesito n.15 (valore di mercato) | ” | 30 |
| 3.15.1 | Valore di mercato | ” | 30 |
| 3.15.2 | Scelta metodologia estimativa | ” | 32 |
| 3.15.4 | Stima Lotto 2 | ” | 33 |
| 3.16 | Risposta al quesito n.16 (descrizione finale) | ” | 39 |
| 3.17 | Risposta al quesito n.17 (fotografie) | ” | 38 |
| 4 | Conclusioni | ” | 38 |

Allegato n°1: **Visure Catastali aggiornate:**

1/A.i – per Immobile: **Lotto 2: Capannone N.C.E.U. Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, Sub.1, Ctg. D/7, Piano Terra**

1/A.ii – per immobile: edificato su terreno **p.lla 390 ex p.lla 303** del N.C.T.

1/B – per Soggetto: ----- nato a Nicastro il --/--/----

Allegato n°2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**
(in grossetto le note scaricate ed allegate alla presente)

- 2/A.i: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto n.2** al 24/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 3 note rinvenute:
 - 1. Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;**
 - 2. pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;**
 - 3. pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;**
- 2/A.ii: Ispezione su terreno ove sorge l'Immobile Pignorato **Lotto n.2:**
 - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 2 note rinvenute:
 - 1. Donazione accettata R.P. n.4601/1997;**
 - 2. Affrancazione R.P. n.1198/2011;**
- 2/A.iii: Ispezione su terreno ove sorge l'Immobile Pignorato **Lotto n.2:**
 - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 303;**
 - 2 note rinvenute:
 - 1. Divisione R.P. n.12922/1996;**
 - 2. Atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;**
- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 24/04/2025:
 - ----- nato a Nicastro il --/--/----;
 - 26 note rinvenute:
 - 1. Compravendita R.P. n.4730/1984;**
 - 2. Divisione R.P. n.5423/1988;**
 - 3. Donazione accettata R.P. n.12921/1996;**
 - 4. Divisione R.P. n.12922/1996;**
 - 5. Divisione R.P. n.12923/1996;**

6. Divisione R.P. n.12924/1996;
7. Divisione R.P. n.12925/1996;
8. Divisione R.P. n.12926/1996;
9. Divisione R.P. n.12927/1996;
10. Successione R.P. n.14396/1996;
11. atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;
12. Compravendita R.P. n.5839/2003;
13. Ipoteca volontaria R.P. n.2261/2003 con
 1. comunicazione n.970 del 31/05/2011 (cancellazione totale)
14. Donazione accettata R.P. n.3495/2006;
15. Donazione accettata R.P. n.3496/2006;
16. Donazione accettata R.P. n.3497/2006;
17. Donazione accettata R.P. n.3498/2006;
18. Compravendita R.P. n.8735/2007
19. Compravendita R.P. n.8736/2007
- 20. affrancazione R.P. n.1197/2011**
- 21. affrancazione R.P. n.1198/2011**
- 22. Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;**
- 23. pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;**
- 24. ipoteca giudiziale R.P. n.946/2015**
- 25. pignoramento immobili R.P. n.12205/2016;**
- 26. pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;**

Allegato N°3: **Individuazione Geografica del Lotto n.2 con Foto Aeree – Lamezia Terme**
- Sant'Eufemia località Prato foglio di mappa 47 p.lla 390

Allegato N°4: **Stralcio Foglio di Mappa con Planimetrie Catastali del Lotto n.2:**
- NCEU Lamezia T.- Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, Sub.1, Ctg.D/7

Allegato N°5: **Elaborati Grafici aggiornati: Planimetria Generale, Pianta Stato di Fatto:**
5/A – Lotto 2 Planimetria Generale fabbricato in Sant'Eufemia F.47, p.390
5/B – Lotto 2 Pianta Stato di fatto Piano Terra del Fabbricato

Allegato N°6: **Documentazione Conformità Urbanistica:**

- **6/a Concessione Edilizia n.3662 del 06/10/1997** con allegati i seguenti documenti:
 - Relazione Tecnica con allegata Concessione 1646 del 14/04/1987;
 - Relazione Tecnica Agronomica;
 - Relazione Tecnico - Ambientale;
 - Attestazione Deposito Progetto presso Genio Civile di Catanzaro prot.18749 del 06/12/1996;
 - Documentazione Fotografica;
 - Documentazione Fotografica integrativa;
 - Parere Ambientale;
 - Elaborati Grafici: Planimetrie;
 - Elaborati Grafici: Stralcio del P.R.G. del Nucleo Industriale;
 - Elaborati Grafici: Planimetria Generale;
 - Elaborati Grafici: Sezioni sul Terreno;
 - Elaborati Grafici: Piante – Sezioni – Prospetti;
 - Stralcio programma di Fabbricazione.

- **6/b Richiesta Certificato di Agibilità del 27/07/1999 prot. 44790 con Istanza di decorrenza dei termini con attestazione di agibilità del 26/11/1999** con allegata la seguente documentazione:
 - Copia Certificato di Collaudo Statico prot.1130 del 15/02/1999;
 - Copia Accatastamento;
 - Copia Certificato di Conformità impianto Elettrico con elaborati progettuali;
 - Dichiarazione di cui al D.P.R. 22/4/1994 (conformità opere e salubrità ambienti);
 - Comunicazione Inizio lavori del 15/06/1998;
 - Nulla Osta Paesaggistico prot.2349 del 02/07/1997;
 - Parere Favorevole Ufficio Sanitario prot. 127 del 23/04/1996;
 - Richiesta Nulla Osta Amministrazione provinciale Catanzaro relativo allo smaltimento dei liquami.

- **6/c Revoca Registrazione e Convenzione n.193/S-CEE/B-D del 24.03.1994**
inviata in data 30/08/1999 dall'Ufficio Veterinario per gli
adempimenti CEE prot. 3816/S-CEE/99
- **6/d Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio autenticato dal notaio avv. Fiore**
Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. n.115023 del
25/08/1997 trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 24/09/1997
ai nn. 18540 R.G. e 15540 R.P.

Allegato N°7: **Titoli di Proprietà e Provenienza del Bene:**

7/A – **Lotto n.2:** Atto di Donazione -Divisione del Notaio Napoleone Fiore
Melacrinis di Lamezia Terme Rep. N. 112.254 del 12/08/1996;

7/B – **Lotto n.2:** Atto di Compravendita del Notaio Rosaria Carmela Agapito
di Maida Rep. N. 23364 del 03/04/1987;

Allegato N°8: **Copia Atto di Affrancazione Terreni gravati da Livello** del Comune di San
Pietro a Maida con delibera di Giunta Comunale n.10 del 25/01/2011 e
Determinazione del Responsabile del Servizio n.7 e 8 del 01/02/2011

Allegato N°9: **Verbale di Sopralluogo** del 08/04/2025

Allegato N°10: **Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro**, per
Accertamento Esistenza Contratti di Affitto Prot.55884 del 30/10/2018 con
allegate risultanze rinvenute

Allegato N°11: **Documentazione Fotografica Aggiornata del Lotto n.2:**
- Foto **Lotto n.2** (Capannone industriale) da **n. 1 a n.19**

Allegato N°12: **Certificato Cumulativo di Residenza con Stato di Famiglia di -----**
----- aggiornato

Allegato N°13: **Certificato di Morte di -----**

Allegato N°14: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):
- 03/09/2018 Avviso di sopralluogo.

Lamezia Terme, 29/04/2025

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

| | |
|--------------------------------------|---|
| mt. = metri; | cl. = classe; |
| imm. = immobile; | el. = elaborato; |
| mq. = metri quadrati; | fgl. = foglio; |
| P. = piano; | ctg. = categoria; |
| p.lla = particella; | sub. = subalterno |
| v.p.p. = vuoto per pieno | p.f.t. = piano fuori terra |
| b.c.n.c. = bene comune non censibile | mc = metri cubi |
| P.R.G. = Piano Regolatore Generale; | N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione |
| in c.d.c. = in corso di costruzione | P.S.C. = Piano Strutturale Comunale |
| P.d.F.= Piano di Fabbricazione | R.E.U.= Regolamento Edilizio Comunale |
| N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni | N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano O.M.I. |
| = Osservatorio Mercato Immobiliare | RR.II. = Conservatoria dei Registri Immobiliari |

TRIBUNALE ORDINARIO DI LAMEZIA TERME
IMMOBILIARE - LAMEZIA TERME
AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/2018 R.G.E.
promosso da CRIO SPV 4 S.R.L.
contro -----

OGGETTO: Aggiornamento Perizia riguardante il Lotto n.2 a seguito di decesso di usufruttuaria con passaggio di vendita di nuda proprietà per la quota di 1/2 a piena proprietà per la quota di 1/1 in testa al soggetto esecutato

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Lamezia Terme Dott.ssa A. Foresta.

1 Premessa

Con ordinanza del 25 marzo 2025 la S.V.I. conferiva al sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Torcasio, con studio professionale in Lamezia Terme via dei Bizantini n.250, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n.1993, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme, valutatore immobiliare certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificato n. IMQ-VI-1702007, emesso il 28 febbraio 2017 con scadenza al 27/02/2029), l'incarico “*per l'integrazione della relazione depositata in atti, affinché precisi il prezzo del bene pignorato nella sua totalità (e tenga conto altresì dei ribassi avvenuti)*”.

Prima di dare risposta al seguito si riassume quanto segue:

- l'integrazione della perizia riguarda il lotto n.2 così sommariamente descritto nella perizia depositata in data 08/11/2018:
 - Descrizione **Lotto n.2: 1/2 Intera Proprietà e 1/2 in nuda proprietà di Capannone Industriale** ad un piano fuori terra adibito a “Porcilaia” con corte circostante attrezzata e corte a verde (agrumeto), sito in Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ), frazione di San Pietro Lametino, località Prato, posizionato in zona pianeggiante prospiciente su strada consorziale che collega il nucleo industriale di Lamezia Terme (o area ex SIR) con la stazione di San Pietro Lametino; composto da un ampio locale di complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annesso piazzale attrezzato di mq.1.137,60 e area a verde coltivata ad agrumeto (clementine) di mq.640,00.

Confina a Nord con strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342.

Tutta l'area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro ad eccezione del lato Ovest; si precisa che l'accesso attuale del lotto e da terreno limitrofo non di proprietà, pertanto l'aggiudicatario dovrà effettuarlo da contrada Prato a sue spese i cui costi sono già stati detratti dal valore a base d'asta.

Si precisa che la "Porcilaia" è dotata di tutte le attrezzature ed impianti funzionali per le esigenze dell'attività che vi si svolge: Impianto trattamento liquami con attrezzatura, pale raschianti alla base di tutto il capannone, Motoriduttori, Pavimentazione grigliata, Finestrature lungo tutto il perimetro del capannone automatizzate, Impianto di riscaldamento, Impianto di raffrescamento con movimentazione d'aria dell'intero capannone, Impianto mangime con alimentazione automatica con i silos, Impianto abbeveraggio a tazze, Impianto idrico di acqua scorrevole, 2 Vasche interrate esterne in cemento armato con copertura in latero cemento, Rampa di carico liquami, Impianto di illuminazione a neon per ogni box, Impianto idrico per ogni box con saracinesca acqua di apertura/chiusura.

Il tutto riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione di Sant'Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub. 1, piano Terra, ctg.D/7, rendita € 991,60.

Si precisa che il lotto è gravato da usufrutto per la quota di 1/2, pertanto l'aggiudicatario non può godere dello stesso bene e del reddito per la relativa quota, ma diverrà automaticamente proprietario dell'intero bene in modo esclusivo con il compimento della durata della vita dell'usufruttuaria che alla data del 07/11/2018 ha 83 anni.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari alla proprietà 1/2 + quota pari alla nuda proprietà 1/2): EURO € 263.100,00

(diconsi euro duecentosessantatremilaecento /00)

- poiché sono passati 7 anni, il sottoscritto Esperto, reputa, di aggiornare l'intera perizia, da utilizzare per la vendita all'asta, riportando le nuove verifiche in merito a riscontro del decesso dell'usufruttuaria, con aggiornamento delle visure ipo-catastali, nonché in merito alla conformità edilizia ed urbanistica con l'avventa approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale in vigore da un anno al Comune di Lamezia Terme, nonché integrare e/o modificare le stesse

domande già formulate con quanto altro utile, al fine di meglio esporre le risposte già evase nella vecchia perizia depositata in data 08/11/2018.

Di seguito si riportano i quesiti già formulati, testualmente riportati:

1. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall’art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l’esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz’altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;”*
2. *“se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 17;”*
3. *“se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l’esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 17;”*
“per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:”
4. *“identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altri procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;”*
5. *“precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l’unico proprietario, producendo anche l’atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti mortis causa non trascritti”*
6. *“valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;”*
7. *“dica dello stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell’occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;”*
8. *“indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio e 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 o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti*

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

10. *"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;"*
11. *"acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per 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 un accurato controllo incrociato;"*
12. *"riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della 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 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili 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. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"*
14. *"Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"*
15. *"determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo,*

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

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

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per aggiornare l'intera perizia riguardante il lotto n.2, il sottoscritto Esperto, ha effettuato nuovo sopralluogo in data 08/04/2025, da come risulta dal verbale di visita allegato alla presente (all.9), presso il capannone industriale (porcilaia) con corte annessa nella frazione di San Pietro Lametino di Lamezia Terme località Prato, in testa al soggetto esecutato "-----", nel corso del quale è stato eseguito un controllo sul rilievo metrico già eseguito ritraendo nuove fotografie dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva (all.5 e 11); precisamente è stato rilevato:

1. un intero Opificio Industriale (Porcilaia) di mq.292,40 con corte di mq.1.777,60 in **Lamezia Terme – Sant'Eufemia**, frazione di San Pietro Lametino, contrada Prato, in **Catasto Fabbricati al Fgl. 47, p.III 390, sub.1, p.T, Ctg.D/7, r.c. € 991,60**

Durante il sopralluogo, cui ha preso parte il debitore esecutato “-----”, è stato possibile reperire informazioni circa lo stato di possesso del bene e ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d’esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene; nello stesso rilievo non si riscontravano modifiche con quanto già misurato in data 12/09/2018.

Per aggiornare adeguatamente le risposte ai quesiti posti, sulla scorta di quanto già accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione già acquisita ed aggiornata con la presente relazione¹, il sottoscritto Esperto, redige il seguente

¹ Le indagini hanno riguardato:

- Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Catanzaro, ufficio del Catasto, per aggiornare i dati identificativi dell’immobile in oggetto ed estrarre copia degli elaborati planimetrici, delle planimetrie catastali e degli stralci dei fogli di mappa, nonché, ottenere informazioni e documentazione in merito alle variazioni catastali intervenute negli anni e che riguardavano espressamente il bene indagato (All. 1, 4);
- Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Catanzaro, per appurare ed aggiornare la presenza di nuove formalità nonché ulteriori creditori iscritti e poterne indicare nomi e note di trascrizione (All.2);
- Ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) per verificare eventuali difformità rispetto alla Legge N. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, (All.6):
precisamente è stato necessario reperire e studiare le seguenti pratiche edilizie:
 - **Lotto 2:** *Copia Concessione Edilizia n.3662/1996 con allegate relazioni, elaborati grafici e richiesta del Certificato di Agibilità;*
- Archivio Notarile di Catanzaro al fine di reperire i titoli di proprietà e di provenienza dei beni necessari per appurare l’esistenza di formalità non registrate:
precisamente è stato necessario reperire e studiare il seguente atto notarile (all.7):
 - *Divisione Not. Nap. Fiore Melacrinis di Lamezia T. Rep. n.112254 del 12/08/1996;*
 - *Compravendita Not. Rosaria Carmela Agapito di Maida Rep. n.23364 del 3/4/1987;*
- Ufficio Patrimonio del Comune di Lamezia Terme per indicare l’accertamento di “livello, censo o usi civici”;
- Ufficio Patrimonio del Comune di San Pietro a Maida per recupero di copia di Atto di Affrancazione di terreno gravato da livello (All.8);
- Ufficio Anagrafe di Lamezia Terme (CZ) per ottenere certificato cumulativo di residenza/famiglia del soggetto pignorato aggiornato (All.12);
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme (Ufficio del Registro) per accertare l’eventuale presenza di registrazioni, in particolare contratti di locazione, relative all’immobile investigato nonché ricevere copia di estratti telematici delle formalità rinvenute (all.10);
- Individuazione geografica del lotto su siti Web-gis Calabria e Google aggiornati (All.3).

“Aggiornamento della Relazione Tecnica”

3 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

Per facilità di lettura si riportano qui di seguito i quesiti e le relative risposte:

3.1 Risposta al quesito n°1.

3.2 Risposta al quesito n°2.

3.3 Risposta al quesito n°3.

“Completezza dei documenti di cui all'ex art. 567 codice di procedura civile: verifica e controllo”

Dall'esamina delle copie degli atti contenuti nel fascicolo depositato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari è stato possibile valutare la completezza dei documenti, a corredo è allegato al fascicolo la Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal notaio Dr. Filippo Arleoni di Reggio Emilia (RE) in data 13/06/2018, per cui ritenuto che la documentazione era da ritenersi completa ed idonea, si è proceduto all'istruzione della *perizia*.

3.4 Risposta al quesito n°4.

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

3.4.1 INDIVIDUAZIONE LOTTI.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto della procedura esecutiva in modo da facilitare la visione generale dell'ubicazione geografica e catastale, così come sono stati riportati nel pignoramento: precisamente l'atto depositato in Cancelleria e trascritto presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G. in data 03/05/2018 riguardano i seguenti immobili in Lamezia Terme:

- “1) la piena proprietà del Fabbricato censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, al foglio di mappa 37, p.lla 1596 sub. 1, contrada Capizzaglie, p.T.-1, cat. A/2, classe 1, vani 7, r.c. euro 542,28;*
- 2) la piena proprietà per 1/2 del Capannone industriale censito nel C.E.U. del Comune di Lamezia Terme, sezione Sant'Eufemia, al foglio di mappa 47, p.lla 390 sub. 1,*

contrada Prato, cat. D/7, r.c. euro 991,60, e la nuda proprietà per l'altro 1/2 dello stesso immobile²”

Dal pignoramento ed alla luce del rilievo effettuato si evince che i cespiti oggetto di perizia sono due, precisamente un villino a 2 piani fuori terra ed un capannone industriale (porcilaia), entrambi con corte, in Lamezia Terme di cui il primo sito nella frazione di Capizzaglie via S. Foderaro di Nicastro ed il secondo nella frazione di San Pietro Lametino contrada Prato di Sant'Eufemia Lamezia.

La presente relazione sarà importata esclusivamente sull'aggiornamento del **LOTTO n.2:**

- **Lotto n.2:** Intera proprietà quota 1/1 di un Capannone Industriale (Porcilaia) sito in **Lamezia Terme (CZ)**, frazione di San Pietro Lametino, contrada Prato, ad un piano terra per complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annessa corte attrezzata di mq.1.137,60 e terreno di mq.640; il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati di Lamezia Terme – Sant'Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub.1, piano Terra, catg. D/7, rendita Euro 991,60;**

| Lotto | Denomin. | Comune | Località | Dati catastali |
|-------|------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| “ 2 ” | Capannone Industriale con piazzale | Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ) | Contrada Prato, frazione di San Pietro Lametino | Censito al NCEU al Foglio 47, p.lla 390, sub.1, ctg. D/7, piano T, r. € 991,60 |

Dagli accertamenti effettuati (All.2), risulta altro procedimento esecutivo gravante in testa all'immobili pignorato:

1. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

² Con il decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 18/02/2025 il cespite assume la piena proprietà per la quota di 1/1.

Tale pignoramento riguarda la procedura esecutiva immobiliare n.38/2015 R.G.E., attualmente in stato sospeso, riguardante gli stessi immobili e lo stesso Creditore Procedente; giova osservare che con sentenza n.1211/2017 RG del 24/10/2017 il Presidente del Tribunale dott. Carlo Fontanazza “*disponeva la sospensione dell’esecuzione immobiliare di cui al procedimento iscritto al n.38 del Ruolo Generale dell’anno 2015.*”.

3.4.2 **DATI CATASTALI LOTTO n.2:**

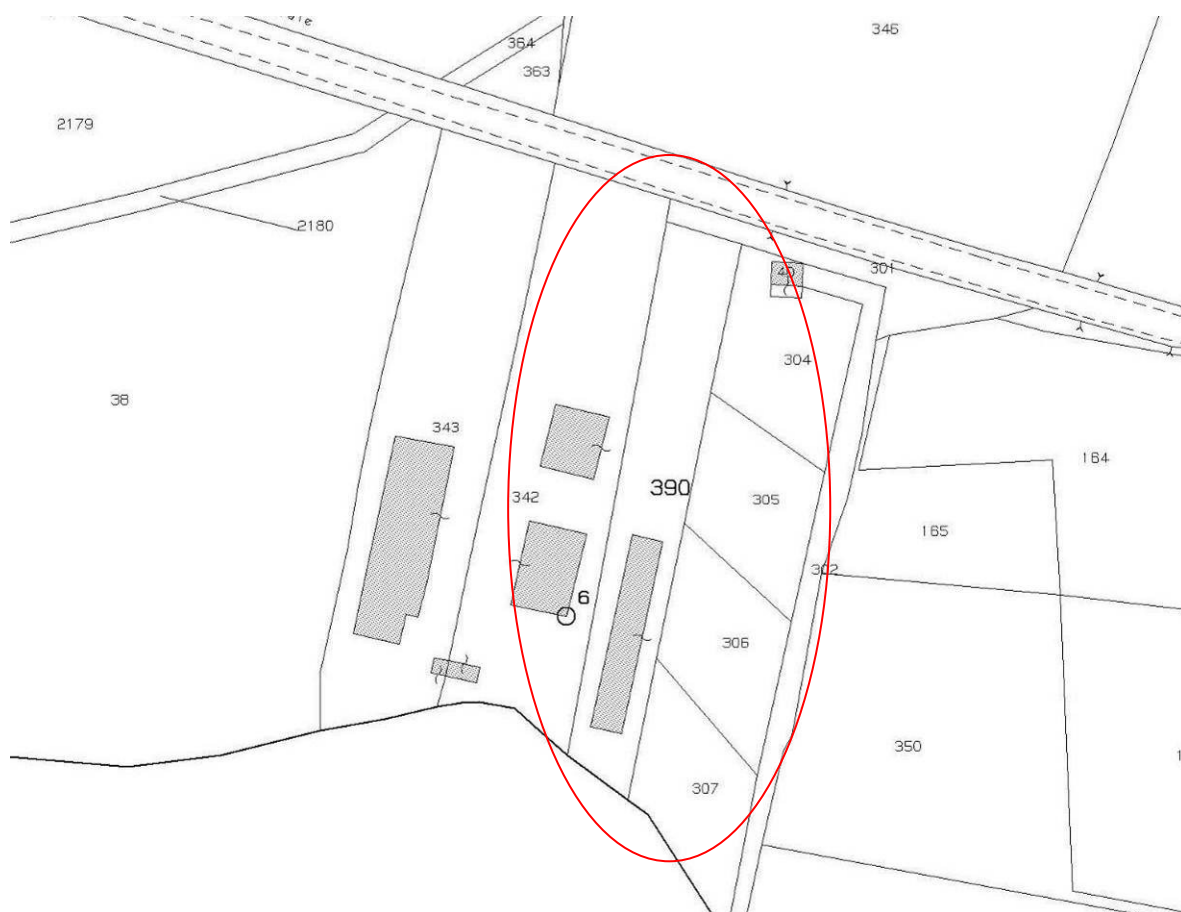
Dati catastali Lotto n.2: Intera proprietà 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r. € 991,60.**

L’immobile risulta riportato al NCEU del Comune di Lamezia Terme, sezione di Sant’Eufemia (CZ), contrada Prato snc, piano terra, nel seguente modo (All. 1/a):

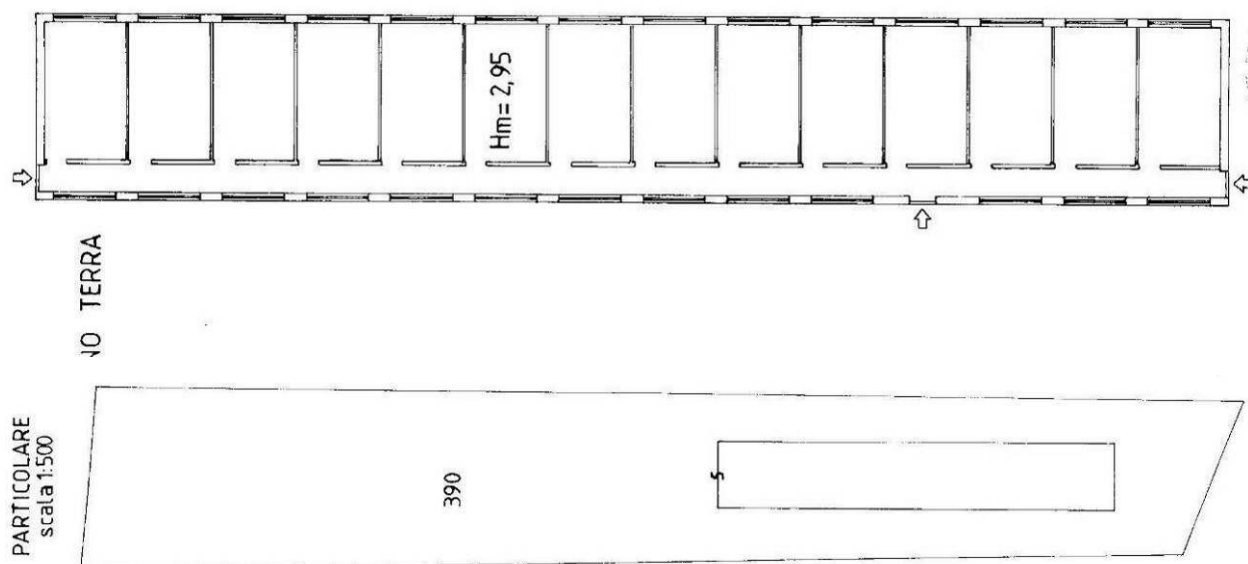
| Foglio | P.lla | Sub. | Zona cens. | Catg. | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|--------|-------|------|------------|-------|--------|-------------|----------------------|----------|
| 47 | 390 | 1 | 2 | D/7 | | | | € 991,60 |

intestato alla ditta:

1. ----- nato a Nicastro il 23/02/1966 per la proprietà.



Stralcio Foglio mappa n.47 di Lamezia Terme – Sant’Eufemia (CZ) - Lotto n.2 p.la 390



Stralcio Planimetria Catastale Lotto n.2, Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, sub.1, ctg. D/7

- **ricostruzione storica delle eventuali variazioni catastali degli identificativi Lotto n.2:**

Nessuna variazione catastale dalla costituzione del 27/04/1999 n.B01912.1/1999 derivato dall'accatastamento del fabbricato con soppressione della p.lla 303 (ex 39) (All.1/a_ii).

- **Incongruenze catastali riscontrate:**

Con la morte dell'usufruttuaria avvenuta in data 18/02/2025 l'esecutato signor -----, diviene pieno proprietario, per la quota 1/1, del bene pignorato.

In visura catastale non viene attribuita nessuna quota di proprietà, pertanto, per continuità storica, al debitore esecutato "-----" **dovrebbe essere attribuita per la quota di 1/2 in piena proprietà + la quota di 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell'usufrutto è in testa a -----)**, giusto **atto di Donazione - Divisione** (All. n.7/a) del **12/08/1996, rep. n.112254** del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora "-----" donava ***in nuda proprietà la quota di 1/2 del bene*** con successiva divisione nello stesso atto tra i germani "-----", in base all'atto, si dovrebbero assegnare le seguenti quote:

1. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la proprietà di 1/2.
2. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la nuda proprietà di 1/2.
3. ----- nata a Nicastro il --/--/---- per l'usufrutto di 1/2.

Con la morte dell'usufruttuaria, si deve ricongiungere l'usufrutto al debitore esecutato, facendolo divenire proprietario per l'intera quota 1/1.

- **Corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento Lotto n.2:**

I dati riportati sull'atto di pignoramento corrispondono pienamente con quelli catastali.

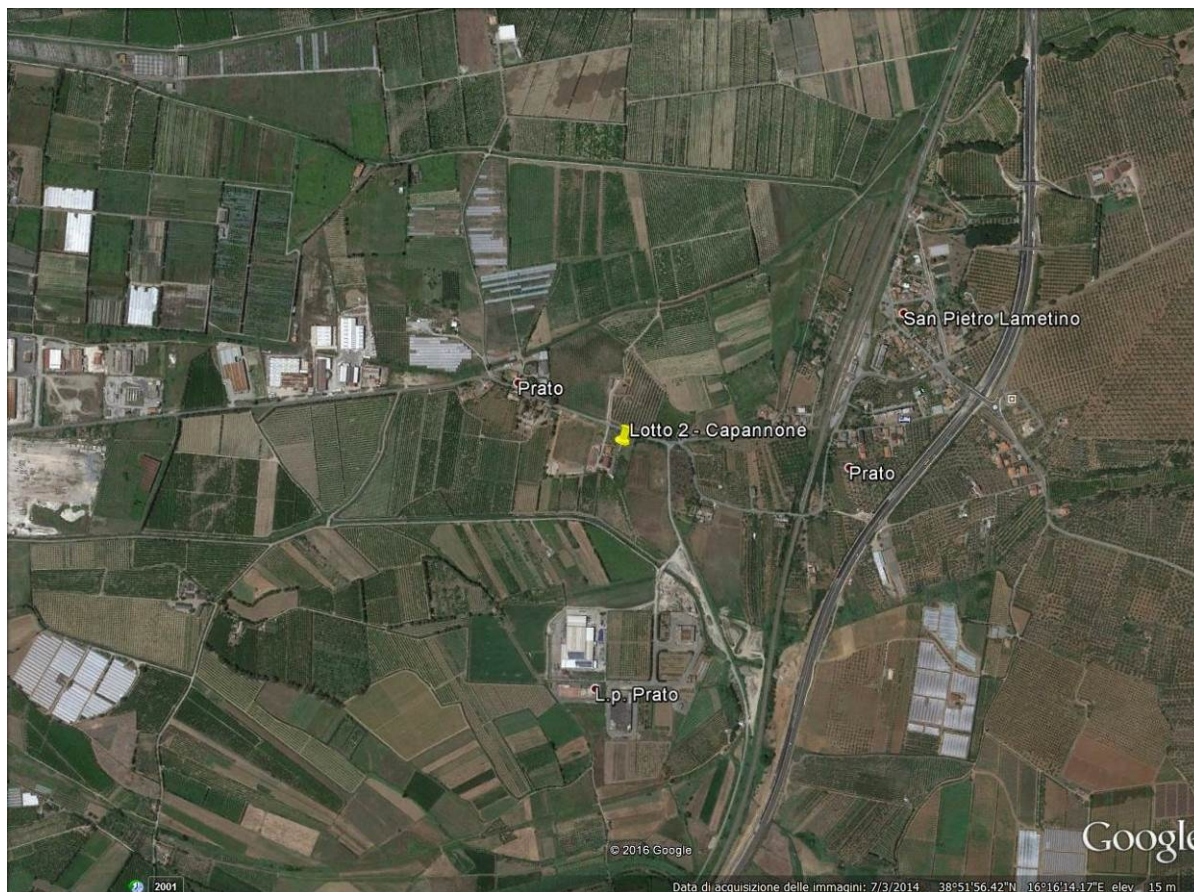
3.4.3 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA DEI DUE LOTTI

Zona Lotto n.2: Intera proprietà per la quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di **San Pietro Lametino**, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

La zona del Comune di Lamezia Terme ove è situato il lotto n.2 oggetto di procedura esecutiva n.° 25/2018 è in periferia dal centro abitato di San Pietro Lametino, ad un centinaio di metri dalla zona industriale di Lamezia Terme, area ex SIR e dalla stazione ferroviaria di San Pietro Lametino.

La suddetta zona è caratterizzata da poche costruzioni per lo più di tipo rurale che riversano tutte sulla strada principale contrada Prato che collega la strada statale 18 alla stazione ferroviaria di San Pietro lametino.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, viene riprodotto lo stralcio di foto aerea del Comune di Lamezia Terme (All.3):



Lotto n.2 – FOTO AEREA



Lotto n.2 – FOTO AEREA (ingrandimento)

COORDINATE GPS: $38^{\circ} 51' 55,84'' N$ \rightarrow 38,8655 N
 $16^{\circ} 16' 10,26'' E$ \rightarrow 16,2695 E

3.4.4 DESCRIZIONE LOTTO n.2 OGGETTO DI STIMA

Descrizione Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato nell'anno 1997 ad un piano fuori terra, formato da un unico corpo di fabbrica, versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione; attualmente utilizzato come “porcilaia” (capannone

industriale), le sue facciate nonché all'interno non presentano deterioramenti (vedi allegato fotografico All.11), pertanto lo stato delle opere è buono.

All'immobile attualmente si accede dal lotto limitrofo, pertanto l'aggiudicatario dovrà, a sue spese, provvedere alla realizzazione di un accesso da contrada Prato.



Foto dell'intero Capannone con corte – Lotto 2.

Il lotto presenta un unico locale destinato a “porcilaia”, con pavimentazione industriale in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate il quale si presenta in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

Gli infissi esterni sono con vetrate scorrevoli. Le tamponature sono realizzate in muratura.

L'ambiente è bene illuminato ed arieggiato, ricevendo aria e luce dalle finestre lungo tutto il perimetro del fabbricato.

Nel locale si ha presenza di impianti tecnologici funzionanti quali elettrico ed idraulico; inoltre il piazzale è dotato di “impianto di trattamento liquami”.

Nel complesso si può affermare che l'intero fabbricato, adibito a “porcilaia”, è dotato di tutte le attrezzature ed impianti funzionali per le esigenze dell'attività che vi si svolge che di seguito si elencano:

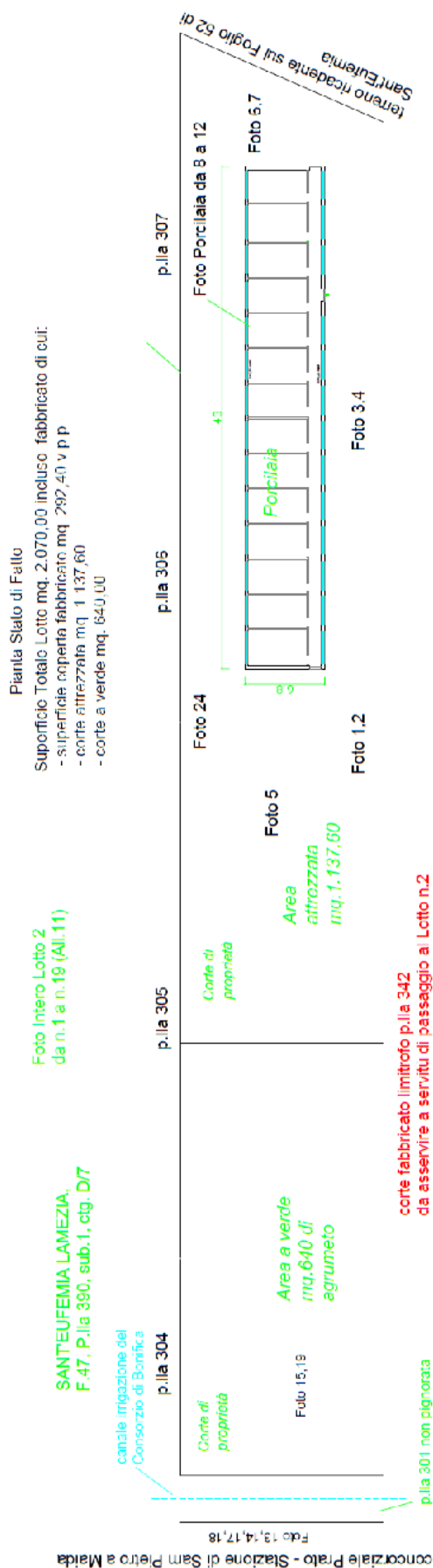
- Impianto trattamento liquami con attrezzatura, dotato di pale raschianti alla base di tutto il capannone;
- Motoriduttori;
- Pavimentazione grigliata;
- Finestrature lungo tutto il perimetro del capannone automatizzate;
- Impianto di riscaldamento;
- Impianto di raffrescamento con movimentazione d'aria dell'intero capannone;
- Impianto mangime con alimentazione automatica con i silos;
- Impianto abbeveraggio a tazze;
- Impianto idrico di acqua scorrevole;
- 2 Vasche interrate esterne in cemento armato con copertura in latero cemento;
- Rampa di carico liquami;
- Impianto di illuminazione a neon per ogni box;
- Impianto idrico per ogni box con saracinesca acqua di apertura/chiusura.

Il terreno di pertinenza è pianeggiante, in parte utilizzato come corte attrezzata ed in parte coltivato ad agrumeto.

La superficie del fabbricato è così distribuita (All. 5):

Fabbricato adibito a “porcilaia” in Sant’Eufemia (CZ), F.47, p. 390, sub.1, ctg. D/7

| Destinazione | Foto All.11/b | mq. lordi v.p.p. | mq. di calcolo |
|---------------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Piano Terra | | | |
| Porcilaia | n.27,28 | 292,40 | (100%) 292,40 |
| Corte attrezzata | n.23,24,25 | 1.137,60 | (20%) 227,52 |
| Corte a verde - agrumeto | n.28,29 | 640,00 | (10%) 64,00 |
| Totale Piano Terra | | 2.070,00 | 583,92 |



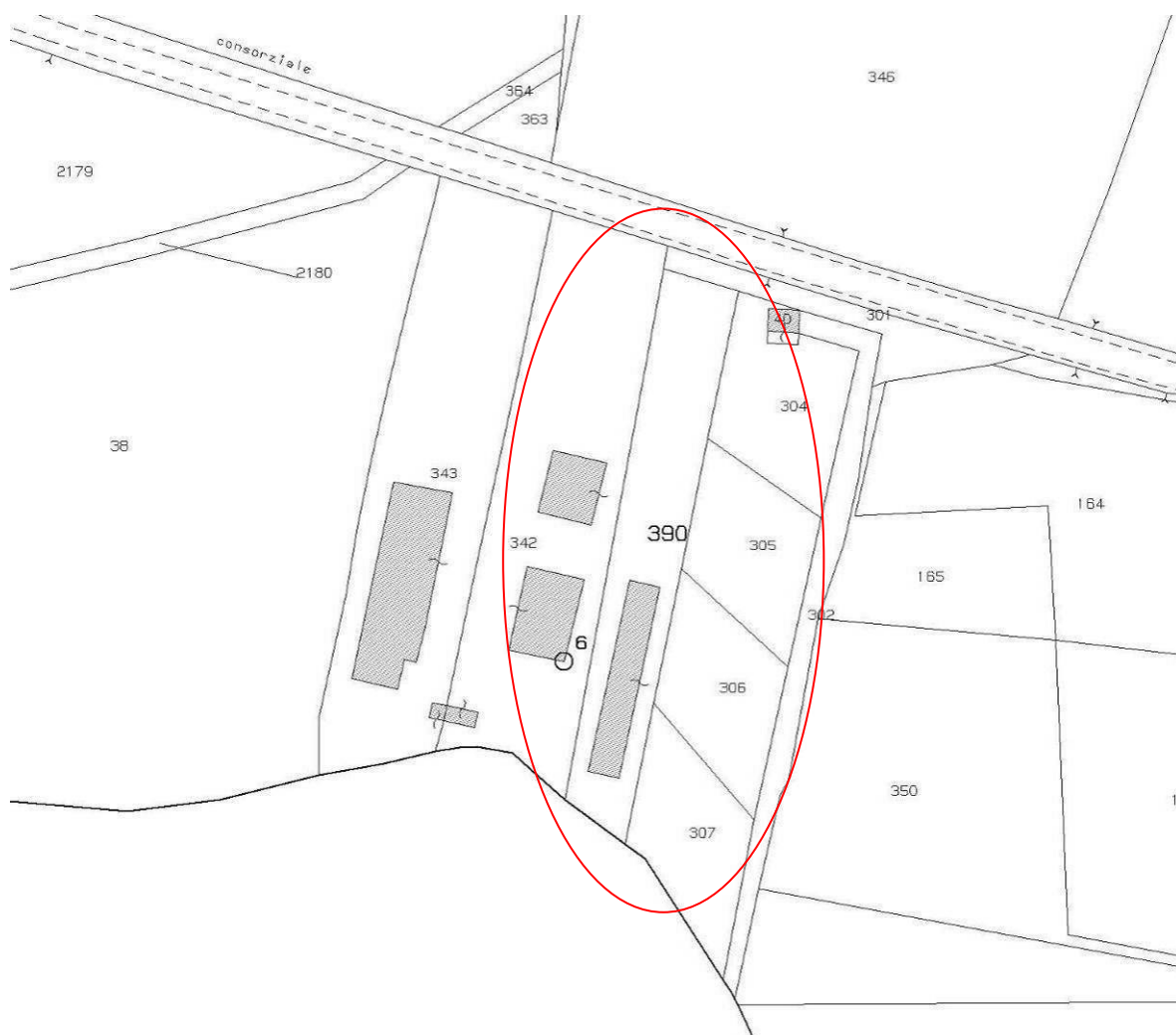
Lotto n.2 – “Capannone” F.47, p. 390 sub.1 con punti di presa fotografici (All.5)

Si rimanda alle allegate fotografie (all.11 – foto da 1 a 19) ed allegato grafico (all.5) a chiarimento di quanto esposto.

3.4.5 **CONFINI LOTTO n.2**

Confini Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60.**

Il capannone in catasto urbano p.lla 390 del Foglio di Mappa n.47 del Comune di Lamezia Terme – Sant'Eufemia confina a Nord con p.lla 301 prospiciente su strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342 (vedi figura):



Stralcio Foglio mappa n.47 di Lamezia Terme – Sant'Eufemia (CZ) - Lotto n.2 p.lla 390

3.5 Risposta al quesito n°5.

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

Proprietà Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “-----” per la quota di 1/2 in piena proprietà + la quota di 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell'usufrutto è in testa a -----), con atto di Donazione - Divisione (All. n.7/a) del 12/08/1996, rep. n.112254 del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora “-----” donava “in parti uguali ai propri figli “-----” i quali accettavano nella suddetta proporzione, i seguenti immobili in agro di Nicastro e S.Eufemia Lamezia **in nuda proprietà la quota di 1/2:**

- 1) ...;
- 2) ...;
- 3) *la metà pro indiviso della zona di terra in agro di S. Eufemia Lamezia, località Prato estesa 6.914 ... in catasto ..., foglio di mappa 47 p.lle:*
39 vigneto 2^ (a.68,70) ...;
40 fabbricato rurale (ca.44)”

Con successiva divisione nello stesso atto tra i germani “-----”, in dipendenza della successione in morte del proprio genitore -----, deceduto in Lamezia Terme il 20/04/1988, successione n.42 vol.376 registrata a Lamezia Terme, dalla rinuncia all'eredità del coniuge superstite -----, con verbale della Pretura di Lamezia Terme in data 22/07/1996, registrato a Lamezia Terme il 24/07/1966 al n.736, viene attribuito in piena proprietà all'esecutato -----:

“A) quota che viene assegnata a -----:

- 1) *zona di terra in agro di Lamezia Terme – Settore S.Eufemia Lamezia, località Prato estesa circa are venti e centiare settanta, ... in catasto al foglio di mappa 37 p.lla 303 (già (39/c), vigneto 2^, are 20.70 ...”*

In base all'atto, l'esecutato "-----" risulta essere l'unico proprietario per la quota di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell'usufrutto è in testa a -----), con i seguenti intestatari:

1. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la proprietà di 1/2.
2. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la nuda proprietà di 1/2.
3. ----- nata a Nicastro il --/--/---- per l'usufrutto di 1/2.

Giova osservare che nell'atto di donazione ----- donava ai figli la quota di 1/2 in nuda proprietà, pertanto si riservava l'usufrutto.

Con il decesso dell'usufruttuaria avvenuto in data 18/02/2025 (all.13), il debitore esecutato -----, diviene pieno proprietario, per la quota di 1/1, del bene pignorato.

Con trascrizione del 04/02/2011 presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 1198 RP e 1773 RG è stata operata AFFRANCAZIONE del terreno gravato da livello con il Comune di San Pietro a Maida con Deliberazione della Giunta Comunale del 25/11/2001 e successiva determinazione del Responsabile del Servizio del 01/02/2011 n.8, Reg. Gen. N.14 (All.8), pertanto, con tale atto, si è acquistata la proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma di denaro (all.2/a):

- Trascrizione del 04/02/2011 ai nn. 1198 R.P. e 1773 R.G.:

ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 13 del 01/02/2011 del Pubblico Ufficiale COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA, a favore di "-----" contro "COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA" per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:

1. Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme M208C (CZ), Foglio 47, p.lla 390**, natura Ente Urbano, consistenza 2070 mq.;

Lotto 2. Ricostruzione passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

I beni pervennero ai coniugi "----- e -----", nell'atto prima citato in qualità di donataria il primo e di successione in morte il secondo in forza dell'Atto di Compravendita del 03/04/1987 rep. 23364 del notaio Rosaria Carmela Agapito di Maida (All.7/b) trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 10/04/1987 ai nn.5708/6704.

3.6 Risposta al 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;”

Lotto n.2: Intera proprietà per la quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme - Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r. € 991,60**

Non sussiste comproprietà con altre persone o società, il cespite pignorato è di proprietà esclusiva dell'esecutato, pertanto non è necessaria la predisposizione di un progetto di divisione in lotti.

3.7 Risposta al 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;”

Occupazione Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Libero. L'immobile oggetto del pignoramento è libero, per come accertato dal sottoscritto Esperto dalle indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, Ufficio del Registro (All.10), da cui non risultano titoli o contratti registrati antecedentemente alla data del pignoramento per cui non sussistono diritti reali a favore di terzi che ne possano delimitare la piena fruibilità.

3.8 Risposta al quesito n°8.

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

L'esecutato “-----” risulta di **stato civile “Libero”**, come riportato dalla certificazione del Comune di Lamezia Terme rilasciata in data 03/04/2025 (All.13).

3.9 Risposta al quesito n°9.

“riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l’importo annuo delle spese 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;”

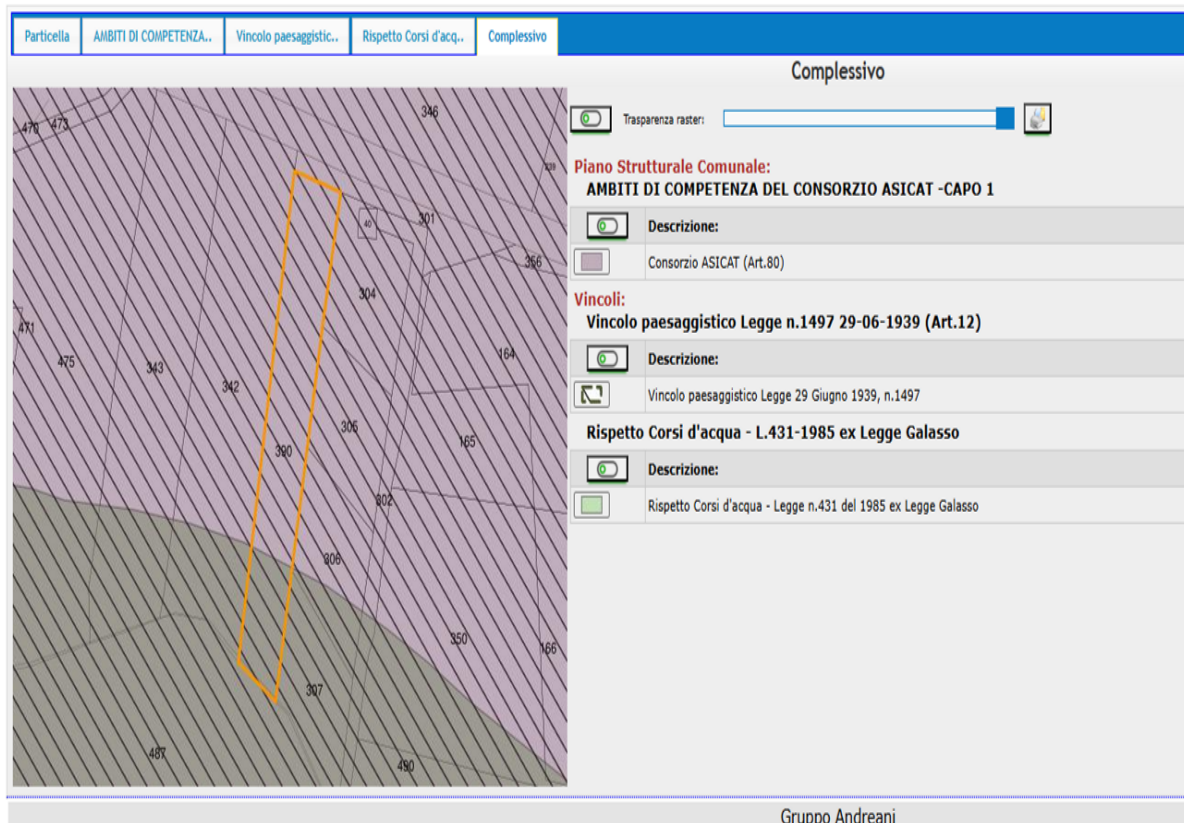
Formalità/Vincoli Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona di periferica del centro edificato di Sant’Eufemia, in territorio non urbanizzato, precisamente vicino al nucleo industriale di Lamezia Terme, frazione di San Pietro Lametino in località Prato.



GeoPortale Comune di Lamezia Terme (CZ)

Destinazione Urbanistica Particella - Sezione:C; Foglio: 47 Numero: 390 - Area: 1.952 m.q.



Gruppo Andreani

Stralcio GeoPortale del Comune di Lamezia Terme.

Sulla predetta zona, in base al PSC vigente ricadente in Ambito “Consorzio ASICAT” – nucleo industrializzazione, grava vincolo di natura paesaggistica (D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) e nella zona sud in zona di “rispetto dei corsi d’acqua”.

In entrambe le zone vige il vincolo sismico e, pertanto, eventuali variazioni strutturali potranno essere realizzate solo previa autorizzazione dell’Ufficio del Genio Civile della Regione Calabria.

Non vi è la presenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale, in quanto il capannone con annesso terreno non fanno parte di condominio.

Il manufatto non presenta alcun interesse storico e nessuna rilevanza architettonica.

Si rileva, infine, che:

- 1) Dalle ricerche effettuate non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore;
- 2) Dall’elenco delle formalità eseguite a nome degli esecutati non è emersa la presenza di domande giudiziali aventi ad oggetto il bene pignorato (*Cfr. all. nn°2*);
- 3) Sull’immobile pignorato non sussistono obbligazioni propter rem.

A carico dell’acquirente rimarranno le spese per il trasferimento dell’immobile ed i costi per la registrazione del decreto di trasferimento.

In merito agli oneri gravanti sul bene, dai documenti esaminati, si evidenzia che allo stato non risultano formalità, vincoli o oneri, o altri diritti reali gravanti sull’immobile.

Si precisa che tutto il terreno è asservito al fabbricato, all’uopo è stata iscritta presso l’RR.II. di Catanzaro la seguente formalità:

- Trascrizione del 24/09/1997 ai nn. 15540 R.P. e 18550 R.G.:
ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO EDILIZIO per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 115023 del 25/08/1997 del Pubblico Ufficiale notaio FIORE MELACRINIS NAPOLEONE per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile pignorato:
 - Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme (CZ), Foglio 47, p.lla 303**, natura T, consistenza 2071 mq.;

In base a tale atto, riportato in allegato n.6/d, “l’area di che trattasi resta vincolata al volume del fabbricato che si andrà a realizzare secondo il progetto approvato e non potrà essere presa a base di calcolo ai fini di eventuali ampliamenti del fabbricato medesimo né da altri eventuali progetti, in caso di alienazione, donazione, successione, ecc.”.

Onere in capo all'acquirente è la costituzione di servitù di passaggio, di accesso al Lotto n.2, da via comunale c.da Prato, attraverso la particella di terreno limitrofa n.342 non pignorata, come attualmente riscontrata di fatto ma non trascritta.



Accesso al Lotto n.2 da terreno non pignorato p.lla 342

Si evidenzia che, l'accesso diretto da strada consorziale Prato, attraverso la p.lla 301 anch'essa non pignorata, non è possibile realizzarla in quanto è asservita da canale di irrigazione del Consorzio di Bonifica della piana di Sant'Eufemia, pertanto, si dovrebbe necessitare di opportuna autorizzazione con tombinamento del canale di irrigazione medesimo, sempre a carico del futuro acquirente.



Presenza del canale di irrigazione su p.lla 301 non pignorata prospiciente sul Lotto n.2

Circa l'utilizzo come porcilaia, si precisa, che va presentata regolare autorizzazione agli Enti preposti, essendo, ad oggi, i relativi nulla osta e certificazioni a suo tempo esibiti scaduti ed in parte revocati (all.6/c).

3.10 Risposta al 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;”

Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro) sugli immobili pignorati e derivati “avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali”:

1. **Lotto n.2**: Intera Proprietà di Capannone in **Lamezia Terme – Sant’Eufemia**, NCEU **Foglio 7, p.lla 390** (All.2/d) costituito nel 2003, derivato dall’accatastamento del fabbricato con soppressione della p.lla 303 (ex 39) (All.2/a).

a partire dal 01/01/1989 al 24/04/2025, e per soggetto sull’esecutato per risalire ad eventuali formalità non trascritte sugli immobili:

2. ----- (All.2/b);

a partire dal 1979 al 24/04/2025, nelle visure ipo-catastali, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all’acquirente (All. 2):

Allegato n°2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**

(in grossetto le note scaricate ed allegate alla presente)

- 2/A.i: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto n.2** al 24/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 3 note rinvenute:
 - 1. Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;**
 - 2. pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;**
 - 3. pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;**
- 2/A.ii: Ispezione su terreno ove sorge l’Immobile Pignorato **Lotto n.2**:
 - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 2 note rinvenute:
 - 1. Donazione accettata R.P. n.4601/1997;**
 - 2. Affrancazione R.P. n.1198/2011;**

- 2/A.iii: Ispezione su terreno ove sorge l'Immobile Pignorato **Lotto n.2:**

➤ **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.IIIa 303;**

○ 2 note rinvenute:

1. Divisione R.P. n.12922/1996;

2. Atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;

- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 24/04/2025:

➤ ----- nato a Nicastro il --/--/----

○ 26 note rinvenute:

1. Compravendita R.P. n.4730/1984;

2. Divisione R.P. n.5423/1988;

3. Donazione accettata R.P. n.12921/1996;

4. Divisione R.P. n.12922/1996;

5. Divisione R.P. n.12923/1996;

6. Divisione R.P. n.12924/1996;

7. Divisione R.P. n.12925/1996;

8. Divisione R.P. n.12926/1996;

9. Divisione R.P. n.12927/1996;

10. Successione R.P. n.14396/1996;

11. atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;

12. Compravendita R.P. n.5839/2003;

13. Ipoteca volontaria R.P. n.2261/2003 con

1. comunicazione n.970 del 31/05/2011 (cancellazione totale)

14. Donazione accettata R.P. n.3495/2006;

15. Donazione accettata R.P. n.3496/2006;

16. Donazione accettata R.P. n.3497/2006;

17. Donazione accettata R.P. n.3498/2006;

18. Compravendita R.P. n.8735/2007

19. Compravendita R.P. n.8736/2007

20. affrancazione R.P. n.1197/2011

21. affrancazione R.P. n.1198/2011

22. Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;

23. pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;

24. ipoteca giudiziale R.P. n.946/2015

25. pignoramento immobili R.P. n.12205/2016;

26. pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;

Di tutte le 33 formalità rinvenute (3+2+2+26), dopo un accurato controllo incrociato³, scaturiscono solo n.3 formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente che di seguito si riassumono per come trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catanzaro – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 10375/6652 del 29/03/2011 del Pubblico Ufficiale notaio PANZARELLA SEBASTIANO per un capitale di € 176.000,00 di totale € 355.000,00, a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sugli immobili pignorati:

1. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1**, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
2. Catasto Fabbricati, Comune di **Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1**, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

³ Si segnala quanto segue:

1. Il “Pignoramento Immobili” R.P. 12202 del 01/12/2016 in testa a “-----” riguarda altri immobili non facenti parte della presente procedura esecutiva (F.47 p.la 342);
2. L’“ipoteca giudiziale” R.P. 946 del 28/08/2015 in testa a “-----” riguarda altri immobili non facenti parte della presente procedura esecutiva (F.47 p.la 342).

3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI repertorio 1025 del 17/04/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----”

- per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l'intero, sull'immobile pignorato:
 1. Catasto Fabbricati, Comune di Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie;
- per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, sull'immobile pignorato:
 2. Catasto Fabbricati, Comune di Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato;

Costi per le relative cancellazioni:

In merito ai costi da sostenersi per la cancellazione e/o restrizione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile pignorato considerato che:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento comporta un costo pari a Euro 299,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo [si precisano € 200,00 per l'imposta ipotecaria (art. 15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990), € 59,00 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972) e € 40,00 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347)].
- La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca volontaria eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo pari a Euro 40,00 per tasse ipotecarie;
- La cancellazione e/o restrizione di ogni altra ipoteca legale e/o ipoteca giudiziale, comporta un costo pari a Euro 59,00 di imposta di bollo, € 40,00 per tassa ipotecaria e lo 0,50% dell'ipoteca con un minimo di 200 euro per l'imposta ipotecaria (minimo di € 299,00);
- La trascrizione del decreto di trasferimento, se effettuato entro un mese dalla data di aggiudicazione, non comporta costi ad eccezione di recupero copia conforme presso la cancelleria del tribunale con apposizione di marche da bollo;

avremo che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni sarà pari a:

1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Costo cancellazione n.1:- ipoteca volontaria

| | | | | |
|-----------------------|---------------------------|---|---|-------|
| - Imposta ipotecaria: | 0,50 % x € 355.000,00 x 0 | = | € | 0,00 |
| - Imposta di Bollo | | | € | 0,00 |
| - Tassa ipotecaria | | | € | 40,00 |
| | TOTALE | | € | 40,00 |

2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.2:- pignoramento immobili

| | | |
|-----------------------|--------|----------|
| - Imposta ipotecaria: | € | 200,00 |
| - Imposta di Bollo: | € | 59,00 |
| - Tassa ipotecaria: | € | 40,00 |
| | TOTALE | € 299,00 |

3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.:

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

Costo cancellazione n.3:- pignoramento immobili

| | | |
|-----------------------|--------|----------|
| - Imposta ipotecaria: | € | 200,00 |
| - Imposta di Bollo: | € | 59,00 |
| - Tassa ipotecaria: | € | 40,00 |
| | TOTALE | € 299,00 |

Costo totale cancellazione n.1, 2: **TOTALE** € **638,00 +**

Da aggiungere:

- Copia conforme per decreto di trasferimento immobili presso tribunale:
2 marche di 16,00 + 1 di € 10,62 + + 1 di € 3,92 per un totale di € **46,54**
 - costo trascrizione presso RR.II. CZ –
trasferimento immobili marca da bollo di € 16,00 = € **16,00**
 - compenso tecnico preposto alla compilazione delle note
(3 x € 300,00) di trascrizione e recupero documentazione ≈ € **900,00**
- TOTALE** € **1.600,54 =**

Costo totale per cancellazioni e trascrizione decreto: circa ≈ € 1.600,00

Si fa presente che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario professionale nonché delle marche da bollo necessarie per il rilascio della copia conforme del decreto di trasferimento; i suddetti prezzi potrebbero subire variazioni e sono soggetti all'approvazione degli organi preposti.

3.11 Risposta al 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 un accurato controllo incrociato;”

Le visure catastali e ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, riguardanti l’immobile oggetto di perizia nonché quelle relative ai soggetti, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 1 e 2 della presente relazione. Lo scrivente ha provveduto ad estrarre elaborati planimetrici, elenco immobili (Cfr. All. n. 4), nonché l’estratto di mappa catastale (Cfr. All. n. 4) interessanti l’immobile oggetto di procedura esecutiva.

Visure ipo-catastali per immobile:

- **Lotto n.2:** Intera Proprietà di Capannone in **Lamezia Terme – Sant’Eufemia, NCEU Foglio 7, p.lla 390** costituito nel 2003, derivato dall’accatastamento del fabbricato con soppressione della **p.lla 303 (ex 39)**.

Visure ipo-catastali per soggetto:

- ----- nato a Nicastro il --/--/----

Si precisa che non è stata rilevata alcuna discrasia tra visure catastali, ipotecarie e atti di riferimento, pertanto i beni interessati risultano essere perfettamente individuati e corrispondenti.

3.12 Risposta al 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, co.2, della citata L. 47/85;”

Conformità/Destinazione Urbanistica Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato;** riportato in **Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali (all.6/a), sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte risulta che per **il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3662 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 06/10/1997** (All.6/a) per la “costruzione porcilaia per ingrasso loc. Prato ex Comune di S. Eufemia Lamezia” a cui è stato reso valida, pertanto fabbricato agibile, la richiesta di agibilità presentata in data 27/07/1999 trascorsi i 45 gg. dalla presentazione (All.6/b).

3.13 Risposta al quesito n°13.

“in caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 36 D.P.R. 6.6.01 n.380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell’istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili 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. 6.6.01 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;”

Sanatoria Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**
Nessuna opera abusiva.

3.14 Risposta al 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 se il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;”

Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme**, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – **Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

Con trascrizione del 04/02/2011 presso RR.II. di Catanzaro ai nn. 1198 RP e 1773 RG è stata operata AFFRANCAZIONE del terreno gravato da livello con il Comune di San Pietro a Maida con Deliberazione della Giunta Comunale del 25/11/2001 e successiva determinazione del Responsabile del Servizio del 01/02/2011 n.8, Reg. Gen. N.14 (All.8), pertanto, con tale atto, si è acquistata la proprietà da parte dell'enfiteuta mediante il pagamento di una somma di denaro (all.2/b.ii):

- Trascrizione del 04/02/2011 ai nn. 1198 R.P. e 1773 R.G.:

ATTO TRA VIVI – AFFRANCAZIONE per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 14 del 01/02/2011 del Pubblico Ufficiale COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA, a favore di “-----” contro “COMUNE DI SAN PIETRO A MAIDA” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile pignorato:

- Catasto Terreni, Comune di **Lamezia Terme M208C (CZ), Foglio 47, p.lla 390,** natura Ente Urbano, consistenza 2070 mq.;

Con tale atto il diritto sul bene pignorato è divenuto di proprietà dell’esecutato “-----
-----”.

3.15 Risposta al quesito n°15.

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

3.15.1 Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“...alla data della valutazione...”

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...”

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

“...dopo un'adeguata promozione commerciale...”

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...”

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

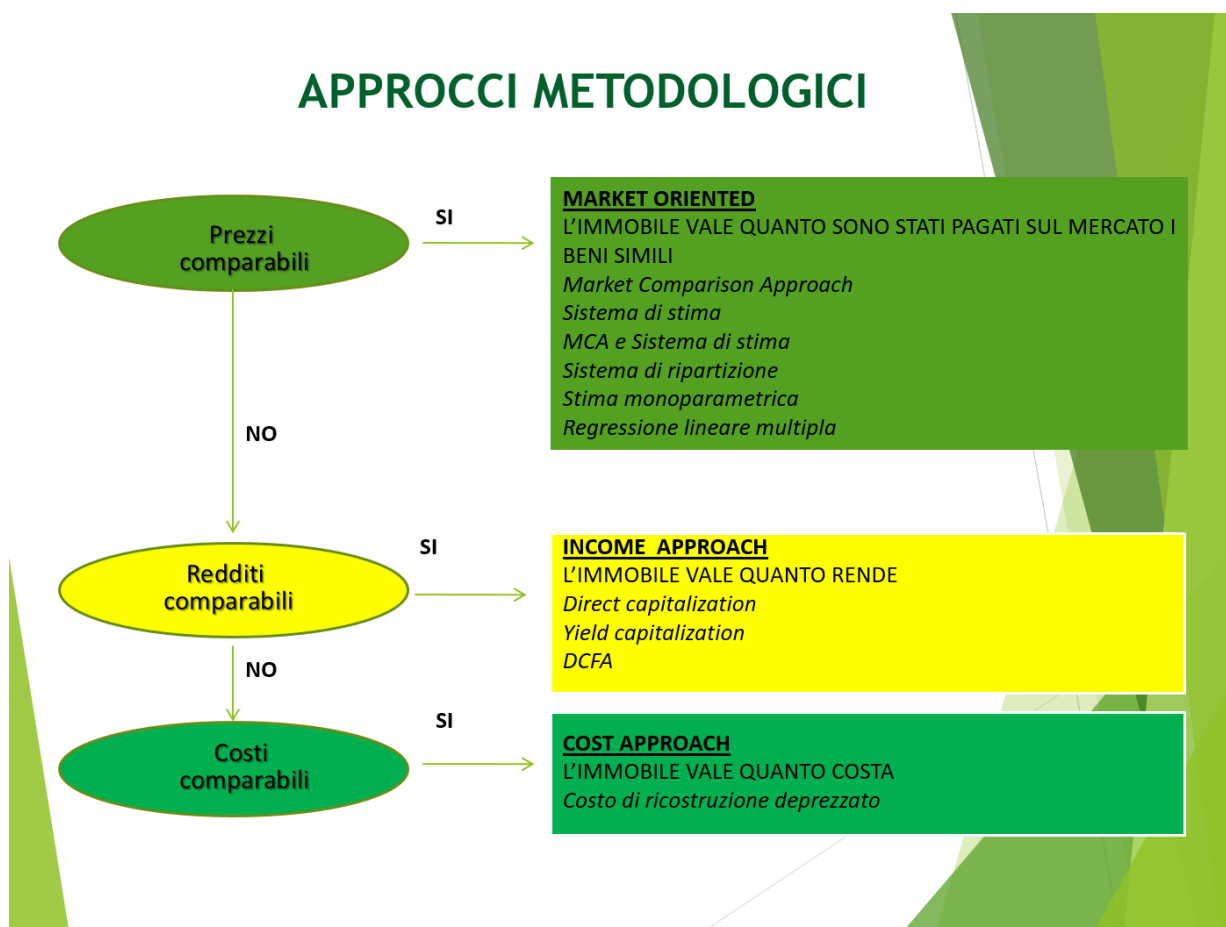
3.15.2 Scelta metodologia estimativa

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci:

1. **Market Approach** (o metodo del confronto di mercato): utilizzato nei mercati attivi e dinamici in cui i dati immobiliari delle compravendite di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato sono facilmente disponibili;
2. **Income Approach** (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri): utilizzato nei mercati poco attivi in cui i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili sono scarsamente disponibili mentre sono generalmente disponibili i canoni di affitto;
3. **Cost Approach** (o metodo dei costi): utilizzato nei mercati di beni limitati, o in presenza di immobili speciali e in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto.

Dalla predetta analisi risulta evidente che l'applicazione dei procedimenti estimativi non è un'arbitraria scelta del perito ma deriva dall'attenta analisi del mercato e dell'immobile oggetto di stima.

La scelta del metodo di stima deve essere fatta secondo il diagramma di scelta rappresentato nella successiva figura:



Dalle ricerca eseguite nel comune di Lamezia Terme per gli opifici riguardante il Lotto n.2 è emerso che il mercato immobiliare della zona non è attivo, infatti, non sono stati reperiti né atti di compravendita né contratti di locazione di beni simili a quello da stimare e, pertanto, **al fine di determinare il valore di mercato del capannone si è dovuto ricorrere al metodo COST APPROACH (o dei costi deprezzati).**

3.15.3 Stima Lotto n.2: Intera proprietà quota 1/1 di Capannone Industriale (Porcilaia) sito in Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato; riportato in Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant'Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60

La stima del capannone industriale è stata già effettuata nella vecchia perizia con il metodo del COST APPROACH⁴ da cui è scaturito un valore di € 263.100,00 a base d'asta.

Da quanto riferito dal delegato alla vendita del bene, si sono già svolte 18 aste, con riduzione del prezzo 3 volte, con **ultimo prezzo a base d'asta € 127.500,00**, pertanto, il sottoscritto, ritiene valido il prezzo a base dell'ultima d'asta, con l'aggiunta dell'usufrutto con la percentuale a suo tempo detratta stimata pari al 16,50% per l'usufrutto e 83,50% per la nuda proprietà, pertanto essendo la quota pari ad 1/2 la percentuale da aggiungere sarà la metà pari a 8,25 %:

valore totale a base d'asta del Lotto n.2 (quota 1/1 in piena proprietà) è di (€ 127.500,00 + 8,25%) = € 138.018,75 ≈ € 138.000,00.

riguardante immobile in Lamezia Terme - Sant'Eufemia (CZ) al Catasto Urbano al Foglio 47, p.lla 390 sub.1 ctg. D/7 (lotto 2).

⁴ Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. L'impiego del *Cost Approach* è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi.

Il *Cost Approach* si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato
- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento.

3.16 Risposta al 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;”

L’asta riguarderà un lotto, così sommariamente descritto secondo le precisazioni di cui al quesito, rimandando al prospetto riepilogativo per il riassunto, ed, in risposta alla domanda, sarà allegata alla presente Perizia il tutto in formato digitale con planimetrie di riepilogo, nonché elaborati grafici in formato “pdf” ed allegate fotografie.

Verranno inoltre depositate due perizie, redatte in una duplice versione: una completa di tutti gli elementi informativi, ivi compresi quelli riguardanti le generalità dell’esecutato e l’altra, diretta a fini pubblicitari, priva di riferimenti a dati sensibili dell’esecutato.

Di seguito si disporrà la descrizione del Lotto n.2 oggetto di aggiornamento perizia da utilizzare per la vendita all’asta con relativa tabella riepilogativa:

Descrizione Lotto n.2: Intera Proprietà per l’intera quota 1/1, di Capannone Industriale ad un piano fuori terra adibito a “**Porcilaia**” con corte circostante attrezzata e corte a verde (agrumeto), sito in Comune di **Lamezia Terme – Sant’Eufemia** (CZ), frazione di San Pietro Lametino, località Prato, posizionato in zona pianeggiante prospiciente su strada consorziale che collega il nucleo industriale di Lamezia Terme (o area ex SIR) con la stazione di San Pietro Lametino; composto da un ampio locale di complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annesso piazzale attrezzato di mq.1.137,60 e area a verde coltivata ad agrumeto (clementine) di mq.640,00.

Il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione di Sant’Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub. 1, piano Terra, ctg.D/7, rendita € 991,60.**

Confina a Nord con p.lla 301 prospiciente su strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 e ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342.

Tutta l'area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro ad eccezione del lato Ovest-p.lla 342; si precisa che l'accesso attuale del lotto e da terreno limitrofo non di proprietà p.lla 342, pertanto sarà onere in capo all'acquirente per la costituzione di servitù di passaggio di accesso al Lotto n.2, da via comunale c.da Prato, attraverso la particella di terreno limitrofa n.342 non pignorata, come attualmente riscontrata di fatto ma non trascritta.

Si precisa che la “Porcilaia” è dotata di tutte le attrezzature ed impianti funzionali per le esigenze dell'attività che vi si svolge: Impianto trattamento liquami con attrezzatura, pale raschianti alla base di tutto il capannone, Motoriduttori, Pavimentazione grigliata, Finestrature lungo tutto il perimetro del capannone automatizzate, Impianto di riscaldamento, Impianto di raffrescamento con movimentazione d'aria dell'intero capannone, Impianto mangime con alimentazione automatica con i silos, Impianto abbeveraggio a tazze, Impianto idrico di acqua scorrevole, 2 Vasche interrate esterne in cemento armato con copertura in latero cemento, Rampa di carico liquami, Impianto di illuminazione a neon per ogni box, Impianto idrico per ogni box con saracinesca acqua di apertura/chiusura.

Dal punto di vista della regolarità edilizia e urbanistica risulta conforme alla Concessione Edilizia n.3662 del 06/10/1997 con successiva Agibilità presentata in data 27/07/1999 prot.44790; circa l'utilizzo come porcilaia, si precisa, che va presentata regolare autorizzazione agli Enti preposti essendo, ad oggi, i relativi nulla osta e certificazioni a suo tempo esibiti scaduti.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di trasloco di attrezzature ed arredi eventualmente rinvenuti, oltre ai costi di cancellazione delle formalità; giova osservare che il valore a base d'asta è al netto di tali spese.

Valore da porre a base d'Asta Lotto n.2 (quota pari alla proprietà 1/1):

EURO € 138.000,00 (oltre IVA ed ogni altro onere dovuto per Legge)

(diconsi euro centotrentottomila/00)

Pr. Es. Im. n.25/2018 R.G.E. promosso da CREDITO EMILIANO SPA – GRUPPO CREDEM contro -----)

Prospetto Riepilogativo Lotto n.2 – Intera proprietà quota 1/1 di **Capannone Industriale (Porcilaia)** sito in **Lamezia Terme, fraz. di San Pietro Lametino, c.da Prato**; riportato in **Catasto Fabbricati di Lamezia T. – Sant’Eufemia al Foglio n.47, p.lla 390, sub. 1, p. T, ctg. D/7, r.€ 991,60**

| | |
|---|---|
| Qualità dell’immobile | Intera Proprietà per l’intera quota 1/1 di <u>Capannone Industriale</u> ad un piano fuori terra adibito a “ <u>Porcilaia</u> ” con corte circostante attrezzata e corte a verde (agrumeto). Tutta l’area di pertinenza del lotto è recintata con muretto e sovrastante ringhiera in ferro ad eccezione del lato Ovest |
| Ubicazione dell’immobile | sito in Comune di <u>Lamezia Terme – Sant’Eufemia</u> (CZ), frazione di San Pietro Lametino, località Prato, posizionato in zona pianeggiante prospiciente su strada consorziale che collega il nucleo industriale di Lamezia Terme (o area ex SIR) con la stazione di San Pietro Lametino |
| Accessi | si precisa che l’accesso attuale del lotto è da terreno limitrofo non di proprietà p.lla 342, pertanto l’aggiudicatario dovrà farsi carico per la costituzione di servitù di passaggio a sue spese i cui costi sono già stati detratti dal valore a base d’asta |
| Composizione | composto da un ampio locale di complessivi mq. 292,40 v.p.p. con annesso piazzale attrezzato di mq.1.137,60 e area a verde coltivata ad agrumeto (clementine) di mq.640,00 |
| Descrizione catastale | Il tutto riportato nel <u>Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione di Sant’Eufemia al Foglio di Mappa n.47, particella 390, sub. 1, piano Terra, ctg.D/7, rendita € 991,60</u> |
| Confini | confinante a Nord con strada consorziale Prato – stazione di San Pietro a Maida, ad Est con p.lle 304, 305, 306 e 307, a Sud con terreno ricadente nel Foglio di Mappa 52 ed ad Ovest con corte del fabbricato p.lla 342 |
| Attuale proprietà e provenienza del bene | Il lotto è pervenuto al debitore esecutato “-----” per la quota di 1/2 in piena proprietà + 1/2 in nuda proprietà (1/2 dell’usufrutto è in testa a -----), con <u>atto di Donazione - Divisione (All. n.7/a) del 12/08/1996, rep. n.112254 del notaio avv. Fiore Melacrinis di Lamezia Terme</u> trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 04/09/1996 ai nn. 12922 R.P. e 15691 R.G., in cui la signora “-----” donava <i>in nuda proprietà di 1/2 del bene</i> con successiva divisione nello stesso atto tra i germani “-----”, in base all’atto, si devono assegnare le seguenti quote: 1. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la proprietà di 1/2. 2. ----- nato a Nicastro il --/--/---- per la nuda proprietà di 1/2. 3. ----- nata a Nicastro il --/--/---- per l’usufrutto di 1/2. Con la morte dell’usufruttuaria, l’esecutato, diviene proprietario per l’intero. |
| Iscrizioni e trascrizioni | Da accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sugli immobili pignorati e derivati “ <i>avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutisi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali</i> ”, risultano le seguenti formalità che risulteranno non opponibili all’acquirente (All. 2): 1. Iscrizione del 06/04/2011 ai nn. 921 R.P. e 5195 R.G.: <u>IPOTECA VOLONTARIA</u> derivante da <u>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</u> per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ) repertorio 10375/6652 del 29/03/2011 del Pubblico Ufficiale notaio |

| | |
|---|--|
| | <p>PANZARELLA SEBASTIANO per un capitale di € 176.000,00 di totale € 355.000,00, a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie; 2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato; <p>2. Trascrizione del 15/05/2015 ai nn. 4305 R.P. e 5321 R.G.: <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> reptorio 437 del 15/04/2015 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobile sito in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----” e “-----” per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sugli immobili pignorati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie; - Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato; <p>3. Trascrizione del 03/05/2018 ai nn. 4591 R.P. e 5783 R.G.: <u>Atto esecutivo o cautelare - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI</u> reptorio 1025 del 17/04/2018 del Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di Lamezia Terme per immobili siti in LAMEZIA TERME (CZ), a favore di “CREDITO EMILIANO S.P.A.” con sede in REGGIO EMILIA (RE) contro “-----”</p> <ul style="list-style-type: none"> - per la piena proprietà (quota di 1/1), quindi per l’intero, sull’immobile pignorato: <ol style="list-style-type: none"> 1. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208Q (CZ), Foglio 37, p.lla 1596 sub.1</u>, natura A/2, piano T-1, consistenza 7 vani, indirizzo Contrada Capizzaglie; - per la quota di 1/2 di proprietà e per la quota di 1/2 di nuda proprietà, sull’immobile pignorato: 2. Catasto Fabbricati, Comune di <u>Lamezia Terme M208S (CZ), Foglio 47, p.lla 390 sub.1</u>, natura D/7, piano T, indirizzo Contrada Prato; |
| Occupazione | <u>Libero.</u> |
| Oneri a carico dell’aggiudicatario | <p>si precisa che l’accesso attuale del lotto e da terreno limitrofo non di proprietà p.lla 342, pertanto sarà onere in capo all’acquirente per la costituzione di servitù di passaggio di accesso al Lotto n.2, da via comunale c.da Prato, attraverso la particella di terreno limitrofa n.342 non pignorata, come attualmente riscontrata di fatto ma non trascritta. Si precisa che l’aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di trasloco di attrezzature ed arredi eventualmente rinvenuti, oltre ai costi di cancellazione delle formalità; giova osservare che il valore a base d’asta è al netto di tali spese.</p> |
| Regolarità Edilizia | <p><u>il fabbricato è stata rilasciata Concessione Edilizia n.3662 rilasciata dal Comune di Lamezia Terme in data 06/10/1997 (All.6/a) per la “costruzione porcilaia per ingrasso loc. Prato ex Comune di S. Eufemia Lamezia” a cui è stato reso valida,</u></p> |

Si precisa che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si osserva, infine, che l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e la vendita sarà a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcuna domanda di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Con l'auspicio che la presente relazione sia d'ausilio all'Ill.mo G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo al fine di dedurre i dati e gli elementi preordinati alla definizione della procedura esecutiva.

Si ringrazia per la fiducia accordata, restando a disposizione per eventuali richieste di chiarimenti e/o di integrazioni peritali.

Nella certezza di aver svolto il mandato affidatomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione della quale fa parte integrante anche la seguente documentazione:

Allegato n°1: **Visure Catastali aggiornate:**

- 1/A.i – per Immobile: **Lotto 2: Capannone N.C.E.U. Lamezia Terme-Sant'Eufemia F.47, p.lla 390, Sub.1**, Ctg. D/7, Piano Terra
- 1/A.ii – per immobile: edificato su terreno **p.lla 390 ex p.lla 303** del N.C.T.
- 1/B – per Soggetto: ----- nato a Nicastro il --/--/----

Allegato n°2: **Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari (RR.II. di Catanzaro)**
(in grossetto le note scaricate ed allegate alla presente)

- 2/A.i: Ispezione Immobile Pignorato **Lotto n.2** al 24/04/2025:
 - **Catasto Fabbricati Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 3 note rinvenute:
 - 1. Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;**
 - 2. pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;**
 - 3. pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;**
- 2/A.ii: Ispezione su terreno ove sorge l'Immobile Pignorato **Lotto n.2:**
 - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.lla 390;**
 - 2 note rinvenute:
 - 1. Donazione accettata R.P. n.4601/1997;**
 - 2. Affrancazione R.P. n.1198/2011;**

- 2/A.iii: Ispezione su terreno ove sorge l'Immobile Pignorato **Lotto n.2:**
 - **Catasto Terreni Lamezia Terme (CZ) F.47 p.IIIa 303;**
 - 2 note rinvenute:
 - 1. Divisione R.P. n.12922/1996;
 - 2. **Atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;**
- 2/B: Ispezione Soggetto Esecutato al 24/04/2025:
 - ----- nato a Nicastro il --/--/----;
 - 26 note rinvenute:
 - 1. Compravendita R.P. n.4730/1984;
 - 2. Divisione R.P. n.5423/1988;
 - 3. Donazione accettata R.P. n.12921/1996;
 - 4. Divisione R.P. n.12922/1996;
 - 5. Divisione R.P. n.12923/1996;
 - 6. Divisione R.P. n.12924/1996;
 - 7. Divisione R.P. n.12925/1996;
 - 8. Divisione R.P. n.12926/1996;
 - 9. Divisione R.P. n.12927/1996;
 - 10. Successione R.P. n.14396/1996;
 - 11. atto unilaterale d'obbligo edilizio R.P. n.15540/1997;
 - 12. Compravendita R.P. n.5839/2003;
 - 13. Ipoteca volontaria R.P. n.2261/2003 con
 - 1. comunicazione n.970 del 31/05/2011 (cancellazione totale)
 - 14. Donazione accettata R.P. n.3495/2006;
 - 15. Donazione accettata R.P. n.3496/2006;
 - 16. Donazione accettata R.P. n.3497/2006;
 - 17. Donazione accettata R.P. n.3498/2006;
 - 18. Compravendita R.P. n.8735/2007
 - 19. Compravendita R.P. n.8736/2007
 - 20. **affrancazione R.P. n.1197/2011**
 - 21. **affrancazione R.P. n.1198/2011**
 - 22. **Ipoteca volontaria R.P. n.921/2011;**
 - 23. **pignoramento immobili R.P. n.4305/2015;**
 - 24. **ipoteca giudiziale R.P. n.946/2015**
 - 25. **pignoramento immobili R.P. n.12205/2016;**
 - 26. **pignoramento immobili R.P. n.4591/2018;**

Allegato N°3: **Individuazione Geografica del Lotto n.2 con Foto Aeree – Lamezia Terme**
- Sant'Eufemia località Prato foglio di mappa 47 p.IIIa 390

Allegato N°4: **Stralcio Foglio di Mappa con Planimetrie Catastali del Lotto n.2:**
- NCEU Lamezia T.- Sant'Eufemia F.47, p.IIIa 390, Sub.1, Ctg.D/7

Allegato N°5: **Elaborati Grafici aggiornati: Planimetria Generale, Pianta Stato di Fatto:**
5/A – Lotto 2 Planimetria Generale fabbricato in Sant'Eufemia F.47, p.390
5/B – Lotto 2 Pianta Stato di fatto Piano Terra del Fabbricato

Allegato N°6: Documentazione Conformità Urbanistica:

- **6/a Concessione Edilizia n.3662 del 06/10/1997** con allegati i seguenti documenti:
 - Relazione Tecnica con allegata Concessione 1646 del 14/04/1987;
 - Relazione Tecnica Agronomica;
 - Relazione Tecnico - Ambientale;
 - Attestazione Deposito Progetto presso Genio Civile di Catanzaro prot.18749 del 06/12/1996;
 - Documentazione Fotografica;
 - Documentazione Fotografica integrativa;
 - Parere Ambientale;
 - Elaborati Grafici: Planimetrie;
 - Elaborati Grafici: Stralcio del P.R.G. del Nucleo Industriale;
 - Elaborati Grafici: Planimetria Generale;
 - Elaborati Grafici: Sezioni sul Terreno;
 - Elaborati Grafici: Piante – Sezioni – Prospetti;
 - Stralcio programma di Fabbricazione.
- **6/b Richiesta Certificato di Agibilità del 27/07/1999 prot. 44790 con Istanza di decorrenza dei termini con attestazione di agibilità del 26/11/1999** con allegata la seguente documentazione:
 - Copia Certificato di Collaudo Statico prot.1130 del 15/02/1999;
 - Copia Accatastamento;
 - Copia Certificato di Conformità impianto Elettrico con elaborati progettuali;
 - Dichiarazione di cui al D.P.R. 22/4/1994 (conformità opere e salubrità ambienti);
 - Comunicazione Inizio lavori del 15/06/1998;
 - Nulla Osta Paesaggistico prot.2349 del 02/07/1997;
 - Parere Favorevole Ufficio Sanitario prot. 127 del 23/04/1996;
 - Richiesta Nulla Osta Amministrazione provinciale Catanzaro relativo allo smaltimento dei liquami.
- **6/c Revoca Registrazione e Convenzione n.193/S-CEE/B-D del 24.03.1994 inviata in data 30/08/1999 dall'Ufficio Veterinario per gli adempimenti CEE prot. 3816/S-CEE/99**
- **6/d Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio autenticato dal notaio avv. Fiore Melacrinis Napoleone di Lamezia Terme rep. n.115023 del 25/08/1997 trascritto presso RR.II. di Catanzaro in data 24/09/1997 ai nn. 18540 R.G. e 15540 R.P.**

Allegato N°7: Titoli di Proprietà e Provenienza del Bene:

- 7/A – **Lotto n.2:** Atto di Donazione -Divisione del Notaio Napoleone Fiore Melacrinis di Lamezia Terme Rep. N. 112.254 del 12/08/1996;
- 7/B – **Lotto n.2:** Atto di Compravendita del Notaio Rosaria Carmela Agapito di Maida Rep. N. 23364 del 03/04/1987;

- Allegato N°8: **Copia Atto di Affrancazione Terreni gravati da Livello** del Comune di San Pietro a Maida con delibera di Giunta Comunale n.10 del 25/01/2011 e Determinazione del Responsabile del Servizio n.7 e 8 del 01/02/2011
- Allegato N°9: **Verbale di Sopralluogo** del 08/04/2025
- Allegato N°10: **Indagini Effettuate presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Registro**, per Accertamento Esistenza Contratti di Affitto Prot.55884 del 30/10/2018 con allegate risultanze rinvenute
- Allegato N°11: **Documentazione Fotografica Aggiornata del Lotto n.2:**
- Foto Lotto n.2 (Capannone industriale) da n. 1 a n.19
- Allegato N°12: **Certificato Cumulativo di Residenza con Stato di Famiglia di -----** -----
----- aggiornato
- Allegato N°13: **Certificato di Morte di -----** -----
- Allegato N°14: **Documentazione Varia** (Avvisi Vari, Richieste, Ect.):
- 03/09/2018 Avviso di sopralluogo;

Lamezia Terme, 29/04/2025

L'Esperto
Dott. Ing. Vincenzo TORCASIO

Abbreviazioni adoperate nella seguente relazione:

| | |
|--------------------------------------|---|
| mt. = metri; | cl. = classe; |
| imm. = immobile; | el. = elaborato; |
| mq. = metri quadrati; | fgl. = foglio; |
| P. = piano; | ctg. = categoria; |
| p.lla = particella; | sub. = subalterno |
| v.p.p. = vuoto per pieno | p.f.t. = piano fuori terra |
| b.c.n.c. = bene comune non censibile | mc = metri cubi |
| P.R.G. = Piano Regolatore Generale; | N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione |
| in c.d.c. = in corso di costruzione | P.S.C. = Piano Strutturale Comunale |
| P.d.F.= Piano di Fabbricazione | R.E.U.= Regolamento Edilizio Comunale |
| N.C.T.= Nuovo Catasto Terreni | N.C.E.U.= Nuovo Catasto Edilizio Urbano O.M.I. |
| = Osservatorio Mercato Immobiliare | RR.II. = Conservatoria dei Registri Immobiliari |