



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

G.E. dr^{ssa} Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E.

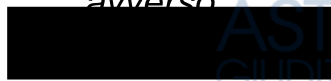
Promossa da

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con

sede in Marcellinara (Cz)

(Avv. Giuseppe Ciuoffo)

avverso



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**-CONSULENZA DI ESPERTO PER LA STIMA -
RELAZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geometra Antonio Filippa

via G. Tomaino n.4 - 88046 Lamezia Terme

Tel. e fax 0968-442933 - Cell. 360-966682 -

E-mail: filippa.antonio@libero.it - Pec: antonio.filippa@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sommario

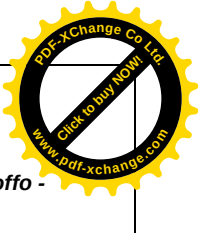
PREMESSA

Risposta al quesito n. 1	1
Risposta al quesito n. 2	6
Risposta al quesito n. 3	7
Risposta al quesito n. 4	7
Risposta al quesito n. 5	8
Risposta al quesito n. 6	15
Risposta al quesito n. 7	21
Risposta al quesito n. 8	21
Risposta al quesito n. 9	27
Risposta al quesito n. 10	29
Risposta al quesito n. 11	30
Risposta al quesito n. 12	47
Risposta al quesito n. 13	48
Risposta al quesito n. 14	57
Risposta al quesito n. 15	63
Risposta al quesito n. 16	65
Risposta al quesito n. 17	72
	79

PREMESSA

Lo scrivente **Antonio Filippa**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Catanzaro con il numero 2320, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Lamezia Terme;

- Essendo stato nominato esperto per la stima nel procedimento in epigrafe il giorno **20 novembre 2020** dal Giudice dell'Esecuzione dr^{ssa} Adele Foresta, ricevuto per P.E.C. il 26 novembre 2020;
- Avendo prestato *il giuramento e accettazione dell'incarico di stima*, con atto in forma digitale, trasmesso a mezzo P.E.C. il **27 novembre 2020**;



➤ Ha proceduto alla redazione della presente relazione peritale al fine di presentare la stima degli immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva iscritta al n. **44/2020 del R.E.** siti in comune di Lamezia Terme (CZ).

In data **20 novembre 2020**, il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, dr^{ssa} Adele Foresta, poneva allo scrivente Antonio Filippa, nella sua qualità di esperto incaricato della stima, i seguenti quesiti:

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

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

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

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

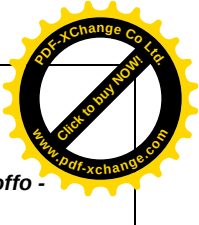
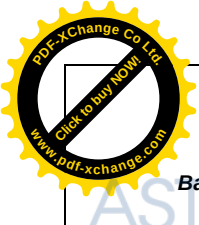
4. *identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre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

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

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

7. *dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio*

¹Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

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

10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi 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), quest'ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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

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

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



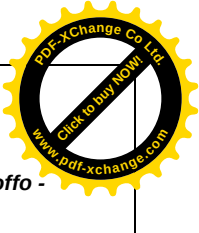
15. determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di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

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

17. estraiga reperto fotografico — **in formato pdf e formato j.peg** — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni."

L'esperto, dopo aver provveduto allo studio degli atti di causa, procedeva alla convocazione - **in data 7 dicembre 2020** - del sopralluogo, inizialmente fissato per il giorno **18 dicembre 2020, ore 9.30**, preordinato all'espletamento dell'incarico affidatogli dal G.E., (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.1); nella data stabilita per il sopralluogo sebbene ha atteso fino alle ore 10.20, nessuno, della parte eseguita si è presentato al fine di permettere l'inizio delle operazioni peritali (cfr. verbale n.1 – elab. n. 11). Lo stesso giorno perciò, provvedeva, a convocare un nuovo sopralluogo, fissato per il giorno **8 gennaio 2021, ore 9.30** (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.2).

Successivamente in data **4 gennaio 2021** (cfr. allegato n.8 – elab. nn. 8.3), lo scrivente, in via cautelativa, a seguito di sintomi influenzali interessanti un proprio congiunto, **ha differito** l'inizio delle operazioni del giorno 8 gennaio c.a.; a causa della comparsa della positività al Covid-19 riguardante propri familiari è rimasto in quarantena fino al 19 gennaio 2021, prolungata al 29 gennaio 2021 e

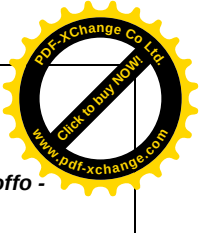


fino all'ottenimento dell'esito negativo dell'ultima congiunta risultata positiva; il giorno **1° febbraio 2021**, trasmetteva, quindi, nuova comunicazione alle parti interessate e fissava, per il giorno **9 febbraio 2021 ore 9.30** (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.4) l'inizio delle operazioni peritali; anche in quest'ultima data nessuno della parte esecutata si presentava per consentire l'accesso alle unità staggite e pertanto, dopo aver atteso fino alle ore 10.20 (cfr. verbale n.2 – elab. n. 11), si è recato presso la Stazione dei Carabinieri di Lamezia Terme, nei pressi del campo sportivo, dove ha richiesto un appuntamento con il comandante della stazione, avvenuto nel pomeriggio, al fine di richiedere l'eventuale disponibilità ad essere accompagnato nell'ipotesi che anche alla prossima convocazione non fosse consentito l'accesso. Trasmetteva poi nuova comunicazione il giorno 10 febbraio c.a., fissando, per il giorno **19 febbraio c.a., ore 9.30** (cfr. allegato n.8 – elab. n. 8.5) l'avvio delle necessarie operazioni in situ; il giorno stabilito, le operazioni hanno avuto inizio ed è stato espletato ulteriore sopralluogo in data **23 febbraio 2021, ore 9.30**, fissato di comune accordo nel verbale n.3 sottoscritto (cfr. elab. n. 11).

Fa presente che tutte le comunicazioni sono state inviate mediante raccomandata 1, alla parte esecutata e al creditore procedente, Banca Del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa, all'indirizzo di posta elettronica certificata del legale avvocato Giuseppe Ciuoffo: avvocatogiuseppeciuffo@pec.it.

Le operazioni di sopralluogo nei giorni prima indicati hanno riguardato le necessarie verifiche all'interno degli immobili pignorati, poste in agro del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, provvedendo ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei medesimi, in particolare:

- nella data del **19 febbraio 2021**, sono risultati presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore [redacted] che si è qualificato come dipendente dei signori [redacted] il quale, in attesa dell'arrivo del signor [redacted] come riferito, ci ha accompagnati entrando nel portone della scala A, recandoci in corrispondenza del piano quarto (quinto fuori terra) dove, è stato individuato l'ingresso del subalterno n. 31 (foglio di mappa n.32, particella n.926); nel frattempo è sopraggiunto il signor [redacted] – figlio dell'esecutata signora [redacted]



dopo aver letto i quesiti si sono iniziate le ispezioni nell'appartamento posto al piano quarto ed individuata con gli identificativi catastali: foglio di mappa n. 32 particella n.926 sub.31.

Si evidenzia che in tale data, la signora [redacted], inquilina del piano quarto, si è resa partecipe a verificare la disponibilità della famiglia del sovrastante piano quinto, suoi cognati, concordando di proseguire l'ispezioni al detto piano per il giorno ventitré febbraio. La signora

[redacted] ha inoltre esibito allo scrivente, copia del contratto di fitto in essere. Il signor [redacted]

[redacted] ha invece fornito il numero di telefono mobile per eventuali ulteriori comunicazioni.

Intorno alle ore 10.45 è sopraggiunto l'avvocato Visciglia Vincenzo, il quale, riferisce che "[...] il fideiussore signora [redacted], non ha avuto notifica del pignoramento immobiliare; dopo l'esibizione del medesimo atto da parte dello scrivente esperto, atteso che è stata fatta una notifica ai sensi del 140, si impegna ad ritirare la suddetta copia presso la casa comunale o in mancanza a chiedere espressa richiesta all'esperto dell'anzidetta, anche e soprattutto al fine delle individuazioni delle unità immobiliari staggite [...]".

- nella data del **23 febbraio 2021**, sono risultati presenti oltre al sottoscritto, il proprio collaboratore Armando Filippa e il signor Cocia Ciprian; accompagnato dai presenti sono proseguite le ispezioni nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta nell'appartamento al piano quinto ed individuata con gli identificativi catastali: foglio di mappa n. 32 particella n.926 sub.38. Intorno alle ore 10.05 è intervenuto il signor [redacted].

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR^{ssa} ADELE

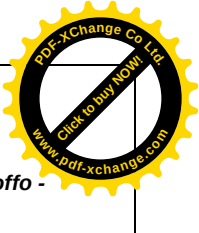
FORESTA ALL'UDIENZA DEL GIORNO 20 NOVEMBRE 2020.

Quesito n. 1: se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ.² è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;

Risposta al quesito n. 1

In ordine al bene staggito è presente in atti la dichiarazione notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (a firma del dottor **Sebastiano Panzarella**, notaio in Lamezia

²Si riporta il testo vigente del comma 2 dell'art. 567 c.p.c.: "Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



Terme –CZ- del 24 novembre 2020); detta certificazione, ai sensi del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c., può sostituire *“l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”* (cfr. primo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.).

Si evidenzia però a riguardo che la trascrizione del verbale di pignoramento immobili, individua la signora [REDACTED] (esecutata) come nata a Lamezia Terme anziché Nicastro, ma con codice fiscale corretto; infatti nelle ispezioni ipotecarie richieste risultano formalità per il soggetto interessato sia come nata a Lamezia Terme sia come nata a Nicastro e alcune volte, con il giorno di nascita errato (cfr. allegati n.8.1 e 8.1.1 alla presente relazione peritale).

Inoltre, in ordine alla quota di proprietà in capo alla debitrice escussa degli immobili oggetto della presente relazione, si rimanda alla risposta dei quesiti n. 5 e 8.

Pertanto, lo scrivente, ha proceduto a rispondere ai quesiti dal n. 4 al n. 17 posti dal G.E. in data 20 novembre 2020, come precisato nella formulazione del quesito n. 2 successivo.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 2

Come sopra indicato, essendo la documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c.³ ritenuta idonea, lo scrivente ritiene di dover procedere a rispondere ai quesiti da 4 a 17;

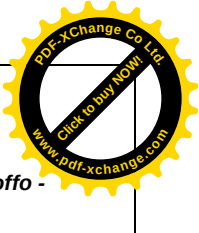
Quesito n. 3: se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i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

Risposta al quesito n. 3

Non ricadendo nel caso in argomento, si può procedere alla redazione della relazione peritale secondo i quesiti da 4 a 17.

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

³ Si riporta il testo del secondo periodo del comma 2 dell'articolo 567 c.p.c.: “[...] tale documentazione può essere sostituita da un **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. [...]”



altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e;

Risposta al quesito n. 4

4.1-DATI CATASTALI: Gli immobili, staggiti con “atto di pignoramento immobiliare” redatto dall'avvocato Giuseppe Ciuoffo, notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Lamezia Terme il **29 settembre 2020** alla debitrice escussa, signora [REDACTED] trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., contro la signora [REDACTED] nata a Lamezia Terme (CZ) il giorno 22 marzo 1936, codice fiscale [REDACTED] (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1⁴**), ed a favore della **Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Marcellinara (CZ), codice fiscale 03402920791 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**), sono individuati all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio – e riportati negli atti del **Comune censuario di Nicastro**, con i seguenti estremi catastali:

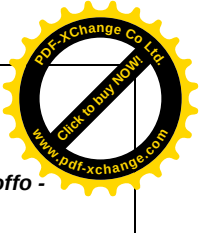
reparto fabbricati: foglio di mappa n. 32:

1 - particella n. 926, sub. 31, categoria A/3, classe 3°, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 179 m² – esclusa aree scoperte: 171 m² - Rendita Catastale € 355,06 e, riporta, nel campo indirizzo: Contrada Spanò, piano 4, intestato a: [REDACTED] – proprietà per 1000/1000 - (cfr. *visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.1*);

2 - particella n. 926, sub. 38, categoria A/3, classe 3°, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 181 m² – esclusa aree scoperte: 173 m² - Rendita Catastale € 355,06 e, riporta, nel campo indirizzo: Contrada Spanò, piano 5, intestato a: [REDACTED] – proprietà per 1000/1000 - (cfr. *visura catastale storica, all. n. 5 – elab. n. 5.2*);

4.2- OSSERVAZIONI SEGNALAZIONI E RICOSTRUZIONI DI NATURA CATASTALE: Dalle indagini e ricerche esperite presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catanzaro - ufficio provinciale Territorio, nonché, dalle richieste di documentazione (visure storiche, estratto di mappa,

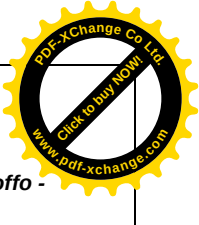
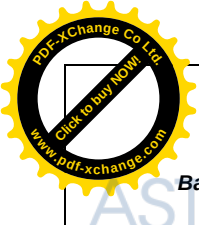
⁴ Si precisa che l'**unità negoziale n. 1**, come riportato nella “Sezione B – Immobili” della nota di trascrizione in esame è costituita dei seguenti immobili, siti nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro: - **immobile n. 1**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 32**, dalla **particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); - **immobile n. 2**: individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 32**, dalla **particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).



elenco subalterni, planimetrie ecc.) le unità immobiliari interessate, **nel ventennio antecedente la data della presente relazione, sono state oggetto delle seguenti mutazioni, costituzioni o variazioni di natura catastale che, di seguito, vengono riportate nella ricostruzione catastale:**

4.2.1: UNITÀ IMMOBILIARI, PARTICELLA N. 926, SUBALTERNI N. 31 E 38 DEL FOGLIO N. 32 (RIPORTATE AL PUNTO N. 1e 2 DEL PARAGRAFO CHE PRECEDE contrada Spanò).

CON RIFERIMENTO AL REPARTO TERRENI: Le unità immobiliari interessate sono parte di un complesso edilizio in maggiore consistenza, identificato, complessivamente, con il numero di mappale 926 del foglio di mappa n. 32 – comune censuario di Nicastro – ed, è stato denunciato per l'accatastamento, con l'atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa: - TIPO MAPPALE del 13 novembre 1985, protocollo n.CZ0282600 in atti dal 26 novembre 2004 VEDI TM 208.G/85 (n.20807.1/1985) come risulta dal campo "dati derivanti da" della visura storica terreni (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.5); il fabbricato, quindi, individuato con il numero di **mappale 926 al reparto terreni, di complessivi mq 3900** (costituente cioè l'intero lotto edificato, che include la superficie del sedime del fabbricato e delle pertinenze scoperte) deriva come già detto, dal Tipo Mappale (atto di aggiornamento per l'introduzione in mappa) del 13 novembre 1985, protocollo n.CZ0282600 in atti dal 26 novembre 2004 VEDI TM 208.G/85 (n.20807.1/1985) – **e comprende**, la consistenza originaria della **particella n. 926** del foglio n. 32 del comune di Nicastro, di natura terreno e risultava individuata (prima dell'edificazione) con qualità: Pascolo Arborato, classe 2°, ha 00 – are 39 e ca 00 (mq 3900), reddito dominicale €8.06 - £ 15.600 e reddito agrario € 2.82 - £ 5.460 (cfr. all. n. 5 – elab. n. 5.5). **La detta particella di terreno** indicata, risulta, dal campo "dati derivanti da" della visura storica terreni, **come derivata dal FRAZIONAMENTO** del 19/10/1995 in atti dal 02/11/1995 (N.4603.7/1995), ma, è più certamente da riferirsi alla conferma della particella n.926, ritrattata o riproposta nell'atto di aggiornamento prima detto (N.4603.7/1995) in quanto, già esistente e derivata dal Tipo Mappale cronologicamente precedente n.20807.1/1985. Si evidenzia inoltre che la consistenza della **particella n.926** (denominata così al momento della denuncia di accatastamento del fabbricato) **è derivata** dal Tipo di Frazionamento, redatto su estratto di mappa n.11393/1975

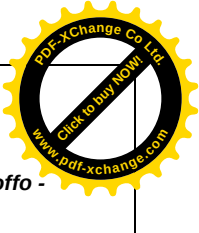


(tecnico redattore dottor Giuseppe Gallo), dalla maggiore consistenza della particella n. 169 ed identificata con la particella provvisoria e letterale n.169/t; tipo di frazionamento che risulta allegato all'atto di compravendita (provenienza del terreno al soggetto esecutato), a cura del dottor Gennaro Anania, notaio in Lamezia Terme, del 6 dicembre 1975 repertorio n. 29731 (cfr. all. n. 7 – elab. n. 7.6), nel quale atto, viene riportato alla pagina numerata 183 che “[...] *Le particelle frazionate che individuano le zone di terreno descritte nelle lettere “A”, B) e C) sono rilevate nel tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa numero 11393 dal dottor Giuseppe Gallo da Lamezia Terme frazionamento rinviato per l'esame alla presentazione della domanda di voltura con visto dell'ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro in data 26 novembre 1975 [...]*” secondo la normativa catastale all'epoca vigente che prevedeva, la presentazione del tipo di frazionamento con le sole particelle letterali e provvisorie, rinviando la definizione e l'attribuzione del numero definitivo alla presentazione della domanda di voltura a seguito di atto pubblico, la cui definitiva attribuzione potrebbe essere avvenuta proprio con il Tipo di Frazionamento (N.4603.7/1995) citato. La circostanza appena detta è avvalorata da quanto riportato nella “Situazione degli intestatari relativa ad atto del 06/12/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)” della seconda pagina della visura storica dove risulta che, la signora [REDACTED] - dalla data del 06/12/1975 (stipula dell'atto di compravendita per notaio Anania) è risultata intestataria del terreno fino al 13/11/1985, data della registrazione del Tipo Mappale relativa al fabbricato interessato.

Le intestazioni catastali, degli identificativi succedutisi, dalle indagini espletate, sono così risultanti in ordine cronologico:

- la particella di terreno n.926 (ex 169/t), fino al 6 dicembre 1975 (data dell'atto di compravendita per notaio Gennaro Anania) a: - [REDACTED]
per la quota di proprietà pari a 1/1; dal 6 dicembre 1975 e fino al 13 novembre 1985 (data della registrazione del Tipo Mappale relativa al fabbricato interessato) a: [REDACTED]
[REDACTED] **proprietà per 1000/1000.**

CON RIFERIMENTO AL REPARTO URBANO: Il fabbricato (particella n. 926) è stato accatastato, al reparto urbano, mediante Variazione del 13 luglio 1985 in atti dal 26 aprile 1990 P.F.



(n.223.1/1985) -*cf. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. nn. 5.1 e 5.2*), come risulta dal campo “Dati derivanti da” delle ispezioni catastali sebbene, la data riportata (13 luglio 1985) dovrebbe essere più correttamente quella del 13 novembre 1985⁵ atteso che, lo stesso fabbricato, è stato denunciato nello stato di cambiamento ai terreni con la presentazione del Tipo Mappale proprio il 13.11.1985 e pertanto non poteva, essere censito al reparto urbano tre mesi prima. Le unità immobiliari in esame (particella n. 926, subalterni n.31 e 38) sono individuati con gli identificati attuali fin dalla data della loro costituzione e sono state oggetto di Variazione del 01/01/1992, per Variazione del quadro tariffario, con la quale, è stata attribuita la nuova rendita catastale derivante dalla revisione generale degli estimi.

L' intestazione catastale, dalla data di costituzione 6 dicembre 1985 e fino all'attualità riporta il soggetto esecutato: [REDACTED]

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

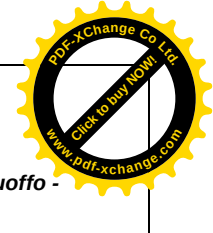
CONFINI: Le unità immobiliari in oggetto, inserite in un fabbricato in maggiore consistenza di complessivi 6 piani fuori terra, sono ubicate, rispettivamente al piano quarto (il subalterno 31) e l'altra (subalterno 38) al sovrastante piano quinto; presentano le seguenti coerenze: a nord con distacco verso la corte pertinenziale, a est con altre unità immobiliari di piano, a sud con vano scale denominato A e a ovest con corte pertinenziale; si forniscono di seguito le coordinate geografiche ricavate dal sito web “Google maps” in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità interessate: 38°57'05.6"N (latitudine ϕ) - 16°18'59.3"E (longitudine λ).

4.3 DESCRIZIONE IMMOBILE:

Descrizione del contesto urbano. Il fabbricato⁶, contenente le unità oggetto di pignoramento, si trova alla località “**Spanò**” del comune di Lamezia Terme, posto tra la via Salvatore Foderaro e via Dei Morgeti; l'area ha una morfologia pianeggiante e si trova ad una quota di circa 125 mt sul livello

⁵ Si ritiene di evidenziare che la data **13 novembre 1985** è da ritenersi più corretta, rispetto a quella del 13 luglio 1985 (indicata nelle visure probabilmente per errore di digitazione), atteso che viene riportata a margine, delle richieste dell'elaborato planimetrico e dalla planimetrie catastali richieste (*cf. visura catastale storica, all. n. 5 – elab. nn. 5.6, 5.7 e 5.8*).

⁶ Dall'esame dell'elenco subalterni risulta che, l'intero immobile è composto da complessive 36 unità immobiliari, di cui n.35 con destinazione abitativa e dislocate tra il piano primo e piano quinto ed una al piano terra con destinazione locale di deposito.



del mare; la zona è semicentrale rispetto al centro urbano di Lamezia Terme, collocata a Sud, rispetto al centro abitato di Nicastro e tra il torrente “Piazza” e la località “Pilli-Capizzaglie”. Il lotto sede del fabbricato confina per tutto il tratto del lato sud con la via S. Foderaro, da cui trova accesso.

La superficie esterna del lotto non risulta, almeno dai tre lati (est, sud e ovest) recintata, in quanto, la stessa, oltre a consentire l'accesso ai vani scala del fabbricato, veniva utilizzata fino a non molto tempo fa, come parcheggio e sosta dell'attività commerciale prima esistente al piano terra del fabbricato. Il fabbricato, almeno da quanto è stato possibile accertare da una ricognizione esterna nonché dal confronto con gli elaborati progettuali e catastali è dotato di tre vani scala, due dal lato est e uno dal lato ovest (scala A) da dove si accede alle unità interessate.

La copertura del fabbricato ha due falde inclinate in direzione Ovest ed Est e la struttura portante è costituita di travi e pilastri in conglomerato cementizio armato. L'accesso agli immobile pignorati avviene, come già detto, dalla scala denominata A posta sul fronte ovest del fabbricato. Il comparto interessato, corrisponde a zone abusivamente urbanizzate ed edificate, per lo più su iniziativa privata e spontanea e successivamente condonate; la riqualificazione ha consentito per quanto possibile la presenza delle opere di urbanizzazione primaria, quali i servizi tecnici per: *strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi a verde ecc..* Le opere di urbanizzazione secondaria siano esse: *asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, i mercati di quartiere, le delegazioni comunali, le chiese ed altri edifici religiosi, gli impianti sportivi di quartiere, i centri e le attrezzature culturali e sanitarie* sono presenti nel centro abitato. L'area interessata è inquadrata nello **strumento urbanistico P.R.G.** (Piano Regolatore Generale) del Comune di Lamezia Terme, oggi decaduto, **in sottozona BR: Aree Urbane ad organizzazione morfologica complessa da riqualificare.**

Descrizione delle unità immobiliari staggite. Il complesso edilizio (individuato con la particella n. 926) che in maggiore consistenza contiene le unità immobiliari oggetto della presente Relazione, ha la caratteristica della tipologia edilizia delle casa a torre, con struttura portante costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in conglomerato cementizio, i solai intermedi in latero cemento e la copertura a capanna costituita da due falde inclinate e sovrastante manto di copertura; al momento



del sopralluogo le unità immobiliari in esame risultano ultimate e complete per quanto concerne rifiniture, rivestimenti e impianti.

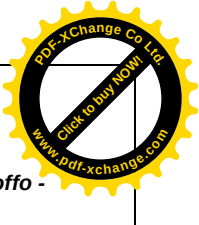
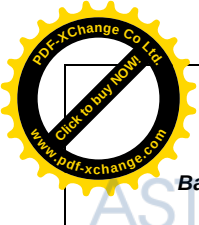
Il rilievo planimetrico effettuato restituisce la distribuzione degli ambienti come di seguito descritti;

• **particella n. 926, subalterno 31 – scala A – piano quarto** (cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3.1, 3.2 e 3.3

planimetrie dell'immobile): si accede, all'unità immobiliare interessata (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 146,06) dal pianerottolo di piano della scala A, a sinistra per chi arriva dalle scala o esce dal vano ascensore; dal portone di ingresso un corridoio, di superficie pari a 29,74 mq utili consente la distribuzione agli ambienti interni; proseguendo in senso orario, un primo vano (denominato vano soggiorno nella planimetria allegato n.3) di mq utili 30,21, un secondo vano (denominato vano cucina nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 29,07, proseguendo a sinistra, il corridoio, immette ai due servizi igienici, il primo, di mq utili 6,04 e il secondo di mq utili 9,27 mq, poi frontalmente il vano (denominato vano letto 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,80 e ancora al vano (denominato vano letto 2 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,89; dal vano cucina si accede al vano dispensa di mq utili 6,04; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, tre balconate libere dai lati, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 29,69 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 3.03.

• **particella n. 926, subalterno 38 – scala A – piano quinto** (cfr. all. n. 3 –elab. nn. 3.4, 3.5 e 3.6

planimetrie dell'immobile): si accede, all'unità immobiliare interessata (che sviluppa un superficie utile complessiva interna pari a mq 147,92) dal pianerottolo di piano della scala A, a sinistra per chi arriva dalle scala o esce dal vano ascensore; dal portone di ingresso un corridoio, di superficie pari a 30,29 mq utili consente la distribuzione agli ambienti interni; proseguendo in senso orario, un primo vano (denominato vano soggiorno nella planimetria allegato n.3) di mq utili 30,46, un secondo vano (denominato vano cucina nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 28,82, proseguendo a sinistra, il corridoio, immette ai due servizi igienici, il primo, di mq utili 6,46 e il secondo di mq utili 9,98 mq, poi frontalmente il vano (denominato vano letto 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,98 e ancora al vano (denominato vano letto 2 nella planimetria allegato n.3) di mq utili



17,89; dal vano cucina si accede al vano dispensa di mq utili 6,04; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, due balconate libere dai lati, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 39,18 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 2.86.

4.4 CONFORMITA' CATASTALE

Dal raffronto tra la situazione planimetrica attuale rilevata e le planimetria catastali presenti in atti, redatte e presentate in data 13 novembre 1985 dall'ing. Venanzio Greco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Catanzaro (cfr. allegato n. 5 – elaborati n. 5.7 e 5.8) è possibile sostenere che sia verificata la conformità catastale delle unità immobiliari staggite.

4.5 – VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO - Da quanto è emerso dagli atti consultati dallo scrivente (tanto quelli presenti nel fascicolo d'ufficio quanto quelli acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro - Territorio), nonché a seguito dei sopralluoghi effettuati (e dei rilievi eseguiti) nelle date del 19 e 23 febbraio 2021, **sussiste corrispondenza** tra gli immobili testé descritti ed i dati riportati nell'atto di pignoramento; si segnala per la completezza dei riscontri effettuati che nella trascrizione del verbale di pignoramento (cfr. allegato n. 6 – elaborato n. 6.11) il soggetto contro: signora [REDACTED] viene indicata, erroneamente, come nata a LAMEZIA TERME anziché Nicastro (corretto) e con il codice fiscale esatto sebbene, non validato in anagrafe tributaria.

4.6 – RICERCA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL'IMMOBILE – Dalle ispezioni ipotecarie effettuate nelle date del 7 dicembre 2020, 12 febbraio 2021, 17 e 31 marzo 2021, 28 e 30 aprile 2021 (aggiornamenti), non risultano trascritte altre formalità di pignoramento gravanti sui medesimi immobili interessati dalla presente Relazione, mentre, è risultata trascritta, a carico dell'esecutata, signora [REDACTED] la formalità relativa alla trascrizione del Verbale di Pignoramento, per atto giudiziario del 19 novembre 2020, repertorio n. 1206, trascritto l'8 gennaio 2021, R.G. n.155 e R.P. n.128 avente ad oggetto altri immobili (cfr. allegato n. 6 – elaborato n. 6.12).



Ulteriormente da ricerche effettuate presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Lamezia Terme, in data 21 aprile 2021, si conferma che non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione.

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;

Risposta al quesito n. 5

5.1 - PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO: I beni, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avvocato Giuseppe Ciuoffo, notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Lamezia Terme il **29 settembre 2020** alla debitrice escussa, signora [REDACTED]

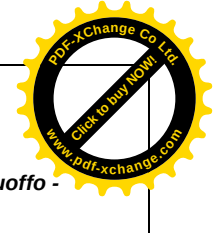
trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., contro la signora [REDACTED]

(per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1⁸**), ed a favore della **Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Marcellinara (CZ), codice fiscale 03402920791 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**), sono pervenuti alla debitrice escussa in quanto il fabbricato di cui costituiscono parte integrante è stato edificato su un terreno pervenuto alla stessa in virtù dell'**atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975**, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, **numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta**, registrato a Lamezia Terme il **23 dicembre 1975** al **numero 2723**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 dicembre 1975**, R.G. n. **18894-95-96**, R.P. n. **17287-85-86** (*cfr. allegato n. 6 – elab. 6.14 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita*). In virtù dell'atto di compravendita sopra indicato la signora [REDACTED]

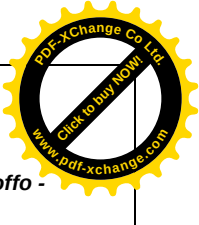
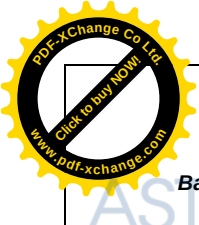
(rappresentata per la stipula dell'atto citato dall'avvocato Fiore Melacrinis Napoleone, nato a Nicastro

⁷ Si evidenzia che viene riportato il luogo di nascita risultante dalla nota di trascrizione citata, sebbene, il luogo corretto è Nicastro.

⁸ Si precisa che l'**unità negoziale n. 1**, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dei seguenti immobili, siti nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro: - **immobile n. 1:** individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 32**, dalla **particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); - **immobile n. 2:** individuato in Catasto Fabbricati, **foglio di mappa 32**, dalla **particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).

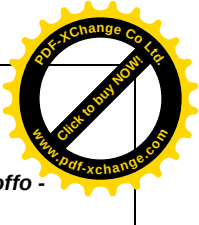
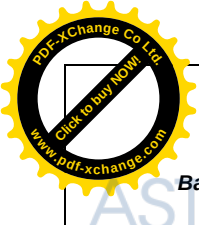


(ora Lamezia Terme) il 19 ottobre 1927, giusta procura speciale allegata all'atto pubblico in argomento), "[...] vende ...B) a [REDACTED] e acquista: Zona di terreno di natura agricola in agro di Lamezia Terme, già Nicastro, località "Spanò-Pilli", dell'estensione di are 39,00 (are trentanove e centiare zero), confinante con la zona acquistata da [REDACTED] in strada comunale Ferrantazzo, con strada privata di Serrao Vincenzo sulla quale l'acquirente ha per il suo terreno diritto di passaggio, con [REDACTED], salvo altri, da distinguere in catasto, giusta il tipo di frazionamento appresso citato, al foglio di mappa 32, particella provvisoria frazionata 169/t, pascolo arborato di seconda, are 39,00, reddito dominicale frazionato lire 48,75, reddito agrario frazionato lire 7,80 ...Tutti gli acquirenti, quale diritto compreso nella vendita e garantito dalla venditrice, hanno a favore delle singole zone di terreno sopra descritte servitù attiva di accesso e libero passaggio con qualsiasi mezzo lungo la zonetta di terra larga metri sette (7) distinta in frazionamento appresso citato con la particella 169/d, che ha inizio dalla strada comunale Ferrantazzo e raggiunge le zone suddescritte e comunque per tutta la lunghezza di detta strada, zona di terreno che è di proprietà di Serrao Vincenzo ma che è gravata come garantisce con patto espresso la venditrice, come sopra rappresentata, da servitù di accesso e passaggio con qualsiasi mezzo a favore delle zone di terreno acquistate col presente atto dalle suddette acquirenti. A tutti gli effetti di legge i componenti dichiarano e prendono atto che le zone di terreno sopra compravendute hanno natura e destinazione agricola e di coltivazione e che in merito non esiste alcuna lottizzazione pubblica o privata autorizzata. Le particelle frazionate che individuano le zone di terreno descritte nelle lettere "A", B) e C) sono rilevate nel tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa numero 11393 dal dottor Giuseppe Gallo da Lamezia Terme, frazionamento rinviato per l'esame alla presentazione della domanda di voltura con visto dell'Ufficio Tecnico Erariale di Catanzaro in data 26 novembre 1975. Detto tipo di frazionamento in copia autentica riconosciuto esatto ed approvato dai componenti, previa lettura da me datane ai componenti stessi, viene firmato dai medesimi e da me Notaio ed allegato a questo atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante. Le particelle frazionate succitate sono inerenti alle particelle intere 169 e 135 riportate in catasto alla Partita 9725 in ditta [REDACTED] [REDACTED] per tre quarti e Nicotera Antonio fu Guglielmo per un quarto; A tutti i fini giuridici e catastali dichiara la venditrice, come rappresentata, e gli acquirenti ne prendono atto che: a) addì 17 gennaio 1968 decedeva in Nicastro l'intestataria catastale [REDACTED], lasciando erede universale l'attuale venditrice [REDACTED] giusta testamento olografo depositato e pubblicato con mio atto in data 13 aprile 1968, registrato in Nicastro il 26 aprile 1968 al numero 885 e giusta denuncia di successione registrata in Nicastro il 15 maggio 1968 al numero 84 volume 273; b) addì 1 (uno) maggio 1972 decedeva in Lamezia Terme l'intestatario [REDACTED] istituendo eredi universali, senza determinazione di parti, le sorelle Nicotera Ester (premorta) e l'attuale venditrice [REDACTED] giusta testamento olografo del 25 agosto 1966, pubblicato con mio atto in data 25 maggio 1972, registrato in Lamezia Terme il 3 giugno 1972 al numero 923 Volume 202, e giusta denuncia di successione registrata in Lamezia Terme il 25 ottobre 1973 al numero 45 Volume 295; c) poiché l'istituita [REDACTED] era premorta al testatore, la sua



parte si accresciuta a quella dell'attuale venditrice ai sensi dell'articolo 674 del codice civile; d) in conseguenza di quanto sopra l'attuale venditrice Nicotera Adriana è divenuta unica, esclusiva ed assoluta proprietaria dei beni rustici oggi venduti [...]“.

Alla luce di quanto riportato, in sintesi, gli immobili staggiti costituiscono parte integrante di un fabbricato edificato su un terreno pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'**atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975**, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, **numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta**. Tale terreno, (oggi individuato in Catasto Terreni del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 926, ente urbano) come esposto, deriva dal frazionamento della originaria **particella 169**, del foglio di mappa 32. **Considerato** che il bene (terreno succitato) è pervenuto alla debitrice escussa in data anteriore al ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura esecutiva, lo scrivente esperto ha acquisito esclusivamente l'atto di compravendita predetto. **In proposito**, è doveroso evidenziare che i [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data **2 dicembre 1956** ovvero in data anteriore rispetto all'emanazione della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 135 del 23 maggio 1975), *“Riforma del diritto di famiglia”*. A tal riguardo, in virtù dell'articolo 228 della predetta Legge *“Le famiglie già costituite alla data di entrata in vigore della presente legge, decorso il termine di due anni dalla detta data, sono assoggettate al regime della comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data medesima a meno che entro lo stesso termine uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio. Entro lo stesso termine i coniugi possono convenire che i beni acquistati anteriormente alla data indicata nel primo comma siano assoggettati al regime della comunione, salvi i diritti dei terzi ...”*. **Sulla scorta** di quanto riportato, si puntualizza che i coniugi [REDACTED] sono assoggettati al cosiddetto “regime patrimoniale transitorio” caratterizzante il periodo compreso tra la data di entrata in vigore della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 e i due anni successivi alla data predetta. Pertanto, i coniugi succitati, a meno di espressa volontà contraria manifestata *“in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio”* erano assoggettati al regime di comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data di entrata in vigore ella Legge n. 151 del 19 maggio 1975. **A tal riguardo**, considerato che dalle ricerche espletate dallo



scrivente esperto non è stato rinvenuto *“un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio”* mediante il quale uno dei due coniugi ha manifestato volontà contraria rispetto al regime della comunione legale dei beni, **il terreno** acquistato in virtù dell'**atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975**, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta, **è da ritenere assoggetto al regime patrimoniale della comunione legale.**

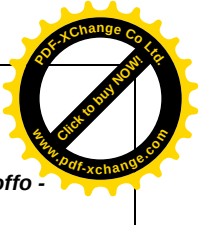
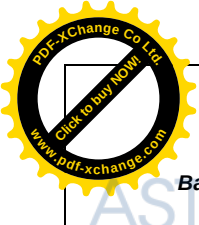
Si ritiene utile, per la risposta al quesito formulato, sulla scorta delle ricerche e ispezioni effettuate, e di quanto riportato al punto che precede, segnalare che nel ventennio antecedente alla redazione della presente relazione **non** risultano acquisti mortis causa che abbiano interessato gli immobili oggetto della presente relazione. A tal proposito si evidenzia altresì che il coniuge della signora [redacted]

[redacted] risulta deceduto in data **10 marzo 2003** (*cf. allegato n. 7 – elab. 7.9*); dalle ispezioni richieste è stata riscontrata la presentazione della denuncia di successione (presso l'Agenzia delle Entrate – direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio territoriale di Lamezia Terme, annotata al numero 314, volume 9990 del 23 aprile 2015) e trascritta il 21 maggio 2015 al n.5616 del RG e n. 4529 del RP.

Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signora [redacted] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; **Soggetto n. 2)** signor [redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; **Soggetto n. 3)** signor [redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; **Soggetto n. 4)** [redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Il **soggetto contro** risulta il signor [redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**.

Dall'esame della “**Sezione B – Immobili**” della nota di trascrizione in esame risultano i seguenti immobili:

Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1 – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 3**, categoria catastale C/1 (negozi e



botteghe), consistenza catastale 439 metri quadrati; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8 vani; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5,5 vani; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 19**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 22**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5 vani; **7) Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 23**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 246 metri quadrati; **8) Immobile n. 8** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 24**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 823 metri quadrati; **9) Immobile n. 9** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 28**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **10) Immobile n. 10** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **11) Immobile n. 11** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 26**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 9 vani. Nella “**Sezione D – Ulteriori informazioni**” è riportato quanto segue: “*eredi il coniuge e 3 figli*” (cfr. *allegato n. 6 – elab. 6.13*);

In conclusione e in riferimento a quanto sopra riportato in merito alla provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta) su cui è stato costruito il fabbricato - particella n. 926 del foglio di mappa n. 32 – comune censuario di Nicastro - che è da ritenersi assoggetto al regime patrimoniale della comunione legale, nel caso in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla



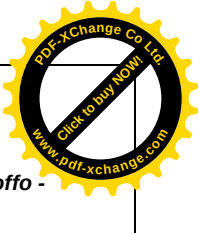
conseguenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signora Gatto Adelina) si accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esecutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E.

Per quanto attiene la consistenza del nucleo familiare dei predetti coniugi [redacted] dalle ricerche espletate dallo scrivente esperto, nello specifico dal Certificato rilasciato il 28 aprile 2021 dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Lamezia Terme, giusta le risultanze dagli atti anagrafici, dai coniugi: [redacted]

[redacted] cfr. allegato n. 7 – elab.n.7.9):

In riferimento alle risultanze del certificato sopra riportato si segnala che il figlio [redacted] nato [redacted] a informazioni assunte all'ufficio anagrafe del comune di Lamezia Terme, alla data della suo decesso, non risultava coniugato; per quanto attiene al figlio [redacted] risulta prematuramente scomparso il giorno dopo la nascita. In definitiva, al momento della morte del signor [redacted] la composizione del nucleo familiare risulta composta da:

[redacted] L'indicata composizione del nucleo familiare (al momento del decesso del s [redacted] viene confermata, nel campo soggetti a favore, nella nota di trascrizione del 21 maggio 2015, RG n.5616 e RP n.4529 (cfr. allegato n. 6 – elab.



n.6.13) in seguito alla presentazione della denuncia di successione del 23 aprile 2015 e registrata al n.314, volume n.9990; si segnala che la denuncia di successione prima indicata **non è afferente agli immobili interessati dalla presente procedura.**

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

Risposta al quesito n. 6

Nel caso di specie, l'atto di pignoramento che ha generato la presente procedura esecutiva, trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., contro la signora [REDACTED]

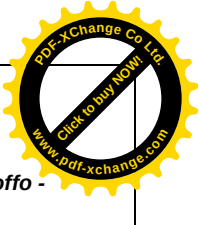
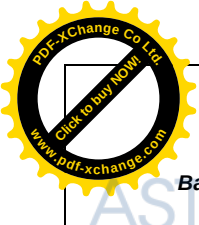
ed a favore della **Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Marcellinara (CZ), codice fiscale 03402920791, riguarda, relativamente all'unità negoziale n. 1 (**particella 926, subalterno 31 e particella 926, subalterno 38**), il pieno diritto di proprietà (quota 1/1). **A tal riguardo**, in ordine alla quota di proprietà in capo alla debitrice escussa si rimanda alla risposta dei quesiti n. 5 e 8. Ad ogni modo, partendo dal presupposto che gli immobili staggiti sono costituiti di due distinti e autonomi appartamenti, prescindendo dall'effettiva quota di proprietà, si ritiene non sussistere i presupposti per la predisposizione di un progetto di divisione afferente alle singole unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva.

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

Risposta al quesito n. 7

Per quanto attiene allo stato di possesso dei beni oggetto di pignoramento trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, lo scrivente esperto ha provveduto ad effettuare

⁹ Si evidenzia che viene riportato il luogo di nascita risultante dalla nota di trascrizione citata, sebbene, il luogo corretto è Nicastro.



accesso presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme. Nello specifico, lo scrivente trasmetteva, in data 29 novembre 2020, “richiesta rilascio copia documenti” mediante la quale chiedeva “Il rilascio di copia dei contratti di fitto o comodato, eventualmente registrati a nome del seguente soggetto proprietario:

[redacted] - codice fiscale [redacted]

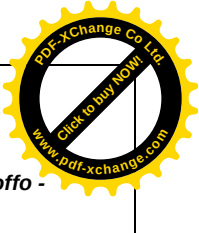
[redacted] **relativamente agli immobili**, individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro - Ufficio Provinciale Territorio, **comune censuario di Nicastro, ed individuati al reparto fabbricati: 1. foglio di mappa n. 32, particella n. 926 sub.31, zona censuaria 1, categ. A/3, cl.3, vani 5,5 – contrada Spanò snc – Piano 4°- ora via S.Foderaro; 2. foglio di mappa n. 32, particella n. 926 sub.38, zona censuaria 1, categ. A/3, cl.3, vani 5,5 – contrada Spanò snc – Piano 5°- ora via S. Foderaro ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. n.8.7).**

A seguito di sopralluogo presso l'unità individuata dalla **particella 926, subalterno 31**, la signora [redacted] attuale occupante congiuntamente al proprio nucleo familiare, indicava allo scrivente che le unità staggite sono occupate in virtù di “Contratto di Locazione” registrato a nome del signor [redacted] in riferimento all'immobile identificato dalla **particella 926-subalterno 31**, e del signor [redacted] in relazione all'unità individuata dalla **particella 926-subalterno 38**. Per tale ragione, lo scrivente esperto, facendo seguito alla richiesta del 29 novembre 2020, in data 8 marzo 2021 trasmetteva all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme ulteriore “richiesta rilascio copia documenti”, mediante la quale chiedeva “Il rilascio di copia dei contratti di fitto o comodato, eventualmente registrati a nome dei seguenti soggetti locatari: - [redacted]

[redacted]

fiscale ...; soggetto proprietario: - [redacted]

[redacted] **relativamente agli immobili**, individuati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Catanzaro -Ufficio Provinciale Territorio, **comune censuario di Nicastro, ed individuati al reparto fabbricati: 1.foglio di mappa n. 32, particella**



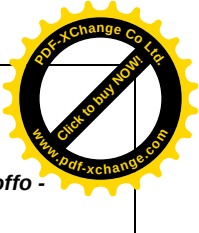
n. 926 sub.31, zona censuaria 1, categ. A/3, cl.3, vani 5,5 – contrada Spanò snc – Piano 4°- ora via S. Foderaro; 2.foglio di mappa n. 32, particella n. 926 sub.38, zona censuaria 1, categ. A/3, cl.3, vani 5,5 – contrada Spanò snc – Piano 5°- ora via S. Foderaro ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. n.8.7)

A seguito di comunicazione telefonica intercorsa con il Direttore dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Catanzaro – Ufficio Territoriale di Lamezia Terme relativamente all'inesistenza di “contratto di locazione” registrato a nome del signor [redacted] lo scrivente esperto provvedeva a contattare la signora [redacted] la quale riferiva il nominativo della moglie del predetto [redacted], nello specifico signora [redacted]. In data 9 marzo 2021, lo scrivente trasmetteva all'Ufficio Territoriale di Lamezia Terme ulteriore richiesta mediante la quale “In riferimento alla richiesta inviata per email in data 8 marzo c.a., richiedo l'integrazione del rilascio di copia dei contratti di fitto o comodato, eventualmente registrati a nome dei seguenti soggetti locatari: [redacted] ...” (cfr. allegato n. 8 – elab. n.8.5).

Si evidenzia che dagli accertamenti espletati da parte della Direzione Provinciale di Catanzaro dell'Agenzia delle Entrate sono emersi i seguenti contratti di locazione:

- **Immobile individuato dalla particella 926, subalterno 31:** contratto di locazione ad uso abitativo **n. 933**, Serie 3T, del **14 maggio 2018**, stipulato, il giorno 1 maggio 2018, tra la signora [redacted] (soggetto esecutato) e la signora [redacted]

[redacted] Dalla disamina del contratto si evince che l'unità immobiliare oggetto di locazione è sita in Lamezia Terme, contrada “Spanò”, scala B, piano quarto, interno 7; si desume altresì una durata di anni quattro, dal giorno **1 maggio 2018 al 30 aprile 2022** e “s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante



raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. **2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. **3.** L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. **4.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. **5.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € 4800,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in 12 rate eguali anticipate di € 400,00 ciascuna, scadenti il 5 del mese. Il canone sarà aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate da ISTAT nella misura del 75% ..." (cfr. allegato n. 7.4). **E' doveroso evidenziare che da approfondimenti dell'Agenzia delle Entrate è emerso che al "Contratto di locazione ad uso abitativo" in esame è erroneamente associato l'immobile identificato dalla particella 926, subalterno 31, sebbene indicato nel contratto medesimo.**

In realtà, in ordine all'unità staggita predetta (particella 926, subalterno 31) è afferente il "Contratto di locazione ad uso abitativo" n. 671, Serie 3T, del giorno 6 aprile 2006, stipulato tra la signora [redacted] (oggetto esecutato) ed il signor [redacted] rilasciata dal Prefetto di Reggio Calabria il 7 aprile 1983, codice fiscale [redacted] nato [redacted]. Dalla disamina del contratto si evince che l'unità immobiliare oggetto di locazione è sita in Lamezia Terme, contrada "Spanò", scala A, piano quarto; si desume altresì una durata di anni quattro, dal giorno 1 aprile 2006 al 31 marzo 2010 e "s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di



rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. **2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. **3.** L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. **4.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. **5.** Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.000,00 che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate eguali anticipate di € 250,00 ciascuna, scadenti il 05 del mese ...” (cfr. allegato n. 7.5).

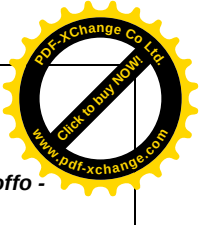
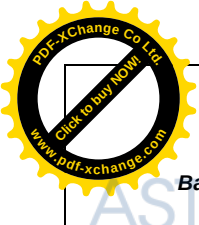
- **Immobile individuato dalla particella 926, subalterno 38:** contratto di locazione ad uso abitativo

n. **864**, Serie 3T, del **19 maggio 2016**, stipulato, il giorno 5 gennaio 2015, tra la signora [redacted]

[redacted] (soggetto esecutato) e la signora E [redacted], rilasciata dal

Comune di Lamezia Terme il 13 agosto 2012, codice fiscale [redacted]

[redacted] Dalla disamina del contratto si evince una durata di anni quattro, dal giorno **1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2018** e “s’intenderà rinnovato per altri quattro anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Al termine dell’eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia del contratto, comunicando la propria intenzione con raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della



scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. **2.** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi. **3.** L'immobile è destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi. **4.** Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto ...". Il corrispettivo annuo risulta di Euro 4.200,00 (cfr. allegato n. 7.5).

Alla luce di quanto sopra esposto, **riassumendo**, gli immobili staggiti risultano allo stato attuale occupati da terzi. In particolare, l'unità individuata dalla **particella 926, subalterno 31**, è occupata in virtù del "contratto di locazione ad uso abitativo" registrato a nome del signor [REDACTED]

tale contratto, di durata dal **1 aprile 2006 al 31 marzo 2010** è da intendersi tacitamente rinnovato. L'unità individuata dalla **particella 926, subalterno 38**, è occupata in virtù del "contratto di locazione ad uso abitativo" registrato a nome della signora [REDACTED] tale contratto, di durata dal giorno **1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2018**, è da intendersi rinnovato tacitamente.

In attinenza alla consistenza del nucleo familiare dei predetti signori, dalle ricerche espletate dallo scrivente esperto, nello specifico dal "Certificato di Stato di famiglia" richiesti, è emerso quanto segue:

- In relazione al signor [REDACTED] (certificato rilasciato il 9 aprile 2021 dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Lamezia Terme): **"L'ufficiale di anagrafe A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223; Visti i dati registrati dal comune di LAMEZIA TERME Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE All'indirizzo VIA DEI MORGETI N. 165 Comune LAMEZIA TERME (CZ) Risulta iscritta la seguente famiglia: Cognome**



- In relazione alla signora [redacted] (certificato rilasciato il 9 aprile 2021 dall'ufficiale di anagrafe del Comune di Lamezia Terme): **"L'ufficiale di anagrafe A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30-5-1989, N.223; Visti i dati registrati dal comune di LAMEZIA TERME Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE All'indirizzo VIA FODERARO SALVATORE N. 165 Comune LAMEZIA TERME (CZ) Risulta iscritta la seguente famiglia: Cognome [redacted] CAULONIA (RC) Atto N. 10 parte 1 serie A - anno 1969 - Comune di CAULONIA (RC) (C.F. [redacted]) - Cognome [redacted] [redacted] to N. 337 parte 1 serie A - anno 2013 - Comune di LAMEZIA TERME (CZ) - Ufficio 1 (C.F. [redacted]) Cognome [redacted]**



(cfr. allegato n. 7.8).

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

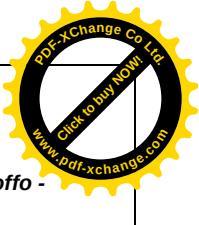
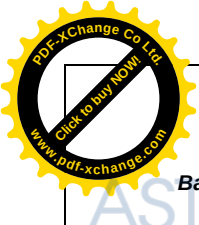
Risposta al quesito n. 8

Si rileva che, dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio, rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del comune di Lamezia Terme in data 3 dicembre 2020, la debitrice escussa, signora



ed il signor [redacted] nato a Nicastro (ora Lamezia Terme) il giorno 21 ottobre 1932, codice





fiscale [REDACTED], hanno contratto matrimonio in Nicastro (ora Lamezia Terme) il giorno 2 dicembre 1956. **Si evidenzia che a margine dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio in esame non è riportata alcuna annotazione. In proposito, è doveroso** evidenziare che i coniugi predetti hanno contratto matrimonio in data **2 dicembre 1956** ovvero in data anteriore rispetto all'emanazione della Legge 19 maggio 1975, n. 151 (pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 135 del 23 maggio 1975), *“Riforma del diritto di famiglia”*. A tal riguardo, in virtù dell'articolo 228 della predetta Legge *“Le famiglie già costituite alla data di entrata in vigore della presente legge, decorso il termine di due anni dalla detta data, sono assoggettate al regime della comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data medesima a meno che entro lo stesso termine uno dei coniugi non manifesti volontà contraria in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio. Entro lo stesso termine i coniugi possono convenire che i beni acquistati anteriormente alla data indicata nel primo comma siano assoggettati al regime della comunione, salvi i diritti dei terzi ...”*. **Sulla scorta di quanto riportato**, si puntualizza che i coniugi [REDACTED] erano assoggettati al cosiddetto “regime patrimoniale transitorio” caratterizzante il periodo compreso tra la data di entrata in vigore della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 e i due anni successivi alla data predetta. Pertanto, i coniugi succitati, a meno di espressa volontà contraria manifestata *“in un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio”* erano assoggetti al regime di comunione legale per i beni acquistati successivamente alla data di entrata in vigore della Legge n. 151 del 19 maggio 1975. **A tal riguardo**, considerato che dalle ricerche espletate dallo scrivente esperto non è stato rinvenuto *“un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio”* mediante il quale uno dei due coniugi ha manifestato volontà contraria rispetto al regime della comunione legale dei beni, **il terreno** acquistato in virtù dell'**atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975**, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, **numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta, è da ritenere assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale.**

Quesito n. 9: riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. **Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di**



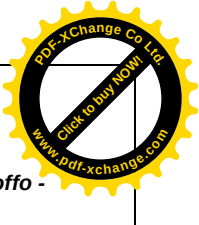
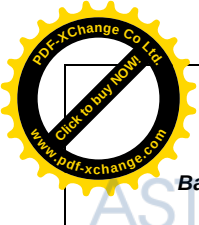
gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali e i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

Risposta al quesito n. 9

I beni, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avvocato Giuseppe Ciuoffo, notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Lamezia Terme il **29 settembre 2020** alla debitrice escussa, signora [redacted] trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., contro la signora [redacted] il giorno 22 marzo 1936, codice fiscale [redacted] (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1¹⁰), ed a favore della **Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Marcellinara (CZ), codice fiscale 03402920791 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1), sono pervenuti ai debitori escussi in quanto il fabbricato di cui costituiscono parte integrante è stato edificato su un terreno pervenuto alla debitrice escussa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del **6 dicembre 1975**, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero **29731** di Repertorio, numero **3504** della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il **23 dicembre 1975** al numero **2723**, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **30 dicembre 1975**, R.G. n. **18894-95-96**, R.P. n. **17287-85-86** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.14 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita).

Allo scopo di verificare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente sub asta, lo scrivente esperto ha provveduto ad espletare opportune ispezioni ipotecarie inerenti sia agli identificati catastali che hanno caratterizzato gli immobili nell'ultimo ventennio sia ai proprietari nel medesimo arco temporale.

¹⁰ Si precisa che l'unità negoziale n. 1, come riportato nella "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame è costituita dei seguenti immobili, siti nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro: - immobile n. 1: individuato in Catasto Fabbricati, foglio di mappa 32, dalla particella 926, subalterno 31, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); - immobile n. 2: individuato in Catasto Fabbricati, foglio di mappa 32, dalla particella 926, subalterno 38, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).



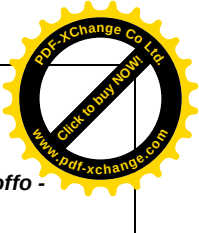
Nel merito, dagli elenchi sintetici delle formalità acquisite è emerso che sugli immobili staggit non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente *sub-asta*. Inoltre, dalle ricerche espletate è emerso che sugli immobili staggit non gravano vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

In ordine all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **è doveroso evidenziare che le unità staggitte costituiscono parte integrante di un fabbricato per il quale, sebbene composto di più unità immobiliari, non è stato formalmente costituito un condominio**. Pertanto, allo stato attuale, dalle ricerche espletate dallo scrivente non è emerso alcun soggetto nominato quale amministratore di condominio del fabbricato citato. Infine, si puntualizza che non sono stati riscontrati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro la debitrice escussa.

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 succedutesi 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;

Risposta al quesito n. 10

I beni, oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'avvocato Giuseppe Ciuoffo, notificato mediante deposito nella Casa Comunale di Lamezia Terme il **29 settembre 2020** alla debitrice escussa, signora [REDACTED] trascritto il **27 ottobre 2020** al n. **12713** del R.G. ed al n. **9352** del R.P., contro la signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**), ed a favore della **Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in Marcellinara (CZ), codice fiscale 03402920791 (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**), sono pervenuti alla debitrice escussa in



quanto il fabbricato di cui costituiscono parte integrante è stato edificato su un terreno acquistato in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 23 dicembre 1975 al numero 2723, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 1975, R.G. n. 18894-95-96, R.P. n. 17287-85-86 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.14 nota di trascrizione e allegato n. 7 – elab.n.7.6 atto di compravendita).

Allo scopo di verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni staggiti che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, lo scrivente ha provveduto ad espletare opportune indagini ipotecarie sia per dati anagrafici (relativamente alla debitrice escussa, proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento nell'ultimo ventennio ed ampliate anche al coniuge deceduto, signor Perri Antonio) sia per immobile (in riferimento a tutti gli identificativi catastali nell'ultimo ventennio). Nello specifico, sono state espletate le seguenti ispezioni ipotecarie:

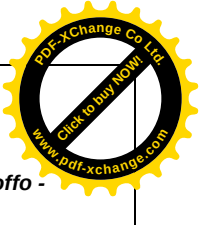
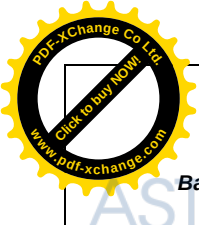
- **Elenchi sintetici delle formalità afferenti al soggetto richiesto:** [redacted] **soggetto esecutato** (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 12 febbraio 2021) con la restituzione degli omonimi rintracciati (cfr. allegato n. 6 – elab. nn. 6.1, 6.2, 6.3):

1. **Trascrizione a favore** del 3 febbraio 1978 – n. 2516 del R.G. e n. 2354 del R.P., inerente all'atto per causa di morte del 17 gennaio 1978, numero di Repertorio 36/319;
2. **Trascrizione a favore** del 16 maggio 1980 – n. 8532 del R.G. e n. 7681 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita;
3. **Trascrizione a favore** del 3 marzo 1981 – n. 3933 del R.G. e n. 3640 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita;
4. **Trascrizione a favore** del 23 ottobre 1981 – n. 18934 del R.G. e n. 16983 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita;
5. **Trascrizione a favore** del 23 ottobre 1981 – n. 18935 del R.G. e n. 16984 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita;
6. **Trascrizione contro** del 4 febbraio 1983 – n. 2452 del R.G. e n. 2204 del R.P., inerente ad un atto di pignoramento immobiliare, notificato il giorno 1 febbraio 1983, a favore della società “[redacted]” con sede in Sant’Ilario D’Enza (Reggio Emilia), contro la signora [redacted] nata a Nicastro il 22 marzo 1936; tale formalità è relativa alla “metà dell'appartamento sito al primo piano, sopra il terraneo (secondo fuori-terra), contraddistinto con interno 2 della scala “A” facente parte del fabbricato ubicato in Pizzo (CZ) alla via S. Antonio, composto di n. 3 vani ed accessori su una superficie di mq. 87, confinante con SS. 18, vano scala, Nesci Antonio e spazio d'isolamento, salvo altri, in corso di accatastamento sulla base della piantina planimetrica reg.ta il 31.3.1971 al n. 477 (scheda C n. 0389662) ...” (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.15)

¹¹ Si precisa che le ricerche sono state estese ai seguenti nominativi [redacted] al fine di individuare tutti gli omonimi tenuto conto che, la stessa, risulta presente a volte come nata a Nicastro, altre a Lamezia Terme, con e senza codice fiscale e ancora come nata a Nicastro il [redacted]



7. **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del giorno 6 aprile 1990 - n. 6913 del R.G. e n. 476 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo; L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Fiore Melacrinis Napoleone del 27 marzo 1990, Repertorio n. 92482, è relativa ad immobili siti in Lamezia Terme. Si evidenzia che alla formalità in esame è correlata un'annotazione, n. 856 del 7 maggio 2002, di cancellazione totale;
8. **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** del giorno 11 giugno 2002 - n. 10799 del R.G. e n. 1337 del R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo (capitale Euro 250.000,00, interessi Euro 250.000,00, totale Euro 500.000,00). L'ipoteca in esame, sancita con atto notarile pubblico per notaio dottor Fiore Melacrinis Napoleone del 27 maggio 2002, Repertorio n. 134359, è stata iscritta **a favore** del **Credito Emiliano S.p.A.**, con sede in Lamezia Terme, codice fiscale 01806740153, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'**unità negoziale n. 1** e **contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, terzo datore; **Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1)** [redacted] con sede in Lamezia Terme, codice fiscale [redacted] nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evince che l'**unità negoziale n. 1** è costituita del seguente immobile: **1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 310 metri quadrati, indirizzo Contrada Spanò. La formalità in esame non è afferente agli immobili staggiti (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.7);
9. **Trascrizione contro** del 2 maggio 2003 – n. 8324 del R.G. e n. 5516 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita, per notar Francesco Notaro, repertorio n. 105619 del 9 aprile 2003, immobili siti in Lamezia Terme;
10. **Iscrizione di Ipoteca Legale** del giorno 8 maggio 2008 - n. 7107 del R.G. e n. 1194 del R.P., derivante da "a norma art. 77 DPR 29/09/1973, n. 602", sancita con atto amministrativo del 28 aprile 2008, numero di Repertorio 2003/20, di "Equitalia E.T.R. S.p.A.", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154 (capitale Euro 48.782,07, totale Euro 97.564,14); detta ipoteca è stata iscritta **a favore** di "**Equitalia E.T.R. S.p.A.**", con sede in Cosenza, codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto via "A. Lombardi – Area Metroquadro", per la quota di 5000/10000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 10000/10000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, e **contro** la signora [redacted] 1936, codice fiscale [redacted] per la quota di 5000/10000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 10000/10000 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1** costituita dell'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 3**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 439 metri quadrati; **2. unità negoziale n. 2** costituita dell'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 3**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 310 metri quadrati. Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame non è afferente agli immobili staggiti (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.8);
11. **Trascrizione contro** del 18 novembre 2013 – n. 15083 del R.G. e n. 11168 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita, per notar Sebastiano Panzarella, repertorio n. 14889/9630 del 12 novembre 2013, immobili siti in Lamezia Terme;
12. **Trascrizione a favore** del 21 maggio 2015 – n. 5616 del R.G. e n. 4529 del R.P., inerente all'atto amministrativo del 24 marzo 2015, numero di Repertorio 314/9990/15, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, data di morte 10 marzo 2003. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signora [redacted] marz [redacted] relativamente all'**unità negoziale n. 1**; **Soggetto n. 2)** signor [redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà



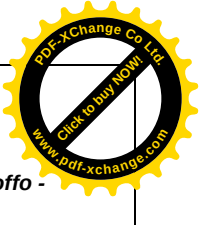
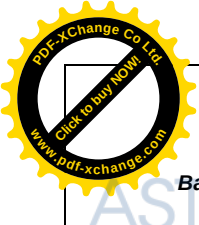
relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 3)** signor [redacted]
[redacted] V, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà
relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 4)** signor [redacted]

[redacted] J, per la quota di 2/18 del diritto di proprietà
relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta il signor [redacted]
[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B – Immobili" della nota di trascrizione in esame risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 3**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 439 metri quadrati; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8 vani; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5,5 vani; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 19**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 22**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5 vani; **7) Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 23**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 246 metri quadrati; **8) Immobile n. 8** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 24**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 823 metri quadrati; **9) Immobile n. 9** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 28**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **10) Immobile n. 10** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **11) Immobile n. 11** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 26**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 9 vani. Nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" è riportato quanto segue: "eredi il coniuge e 3 figli" (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.13);

13. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P., derivante da atto giudiziario del 10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta **a favore** della "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta **contro** i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1) [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** signor [redacted]
[redacted] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. Nella

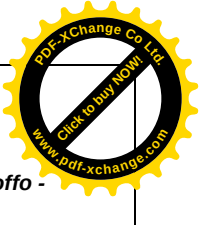
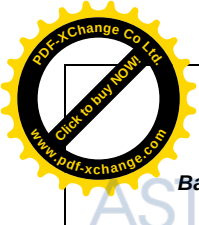


“Sezione B-Immobili” della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: 1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; Immobile n. 2 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; 2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; 3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; 4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; 5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l’unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9);

14. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P., derivante da atto giudiziario del 23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. Nella “Sezione B-Immobili” della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: 1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; Immobile n. 2 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; 2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; 3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; 4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1 costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; 5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1



costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. **Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l'unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10);**

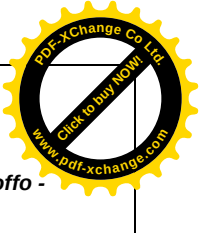
15. Trascrizione contro del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791; **detta formalità è relativa a tutti gli immobili staggiti e riguarda la presente procedura esecutiva**. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; il **soggetto contro** risulta la signora [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.2);

16. Trascrizione contro del giorno 8 gennaio 2021 – n. 155 del R.G. e n. 128 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1206**, notificato il giorno **19 novembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; i **soggetti contro** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** signor [redacted] per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1** e per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**; **Soggetto n. 2)** signor [redacted] Lamezia Terme il 18 maggio 1971, codice fiscale [redacted] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico). **Si evidenzia che la formalità in esame non è afferente agli immobili staggiti (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.13).**

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti al soggetto richiesto:** [redacted] **esecutato** (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 30 aprile 2021) con la restituzione degli omonimi rintracciati (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.30):

1. Trascrizione a favore del 23 febbraio 1979 – n. 3718 del R.G. e n. 3398 del R.P., inerente ad un atto pubblico di permuta (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.17);

1 [redacted] ta il
2 [redacted] ente
a [redacted]



2. **Trascrizione a favore del 21 settembre 1982** – n. 17399 del R.G. e n. 15670 del R.P., inerente ad un atto pubblico di deposito regolamento di condominio (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.19);
3. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7838 del R.G. e n. 6529 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.23);
4. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7839 del R.G. e n. 6530 del R.P., inerente ad un atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.24);
5. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7840 del R.G. e n. 6531 del R.P., inerente ad un atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.25);

• **Elenco sintetico delle formalità afferenti al soggetto richiesto:** [REDACTED] (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 28 aprile 2021 con la restituzione degli omonimi rintracciati (cfr. allegato n. 6 – elab. nn. 6.16):

1. **Trascrizione a favore del 23 febbraio 1979** – n. 3718 del R.G. e n. 3398 del R.P., inerente ad un atto pubblico di permuta (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.17);
2. **Trascrizione a favore del 16 maggio 1980** – n. 8532 del R.G. e n. 7681 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.18);
3. **Trascrizione a favore del 21 settembre 1982** – n. 17399 del R.G. e n. 15670 del R.P., inerente ad un atto pubblico di deposito regolamento di condominio (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.19);
4. **Nota di Iscrizione**, del 24 febbraio 1986, RG n. 3530, RP n. 176 a favore dello Stato, della Provincia di Catanzaro, della Ricevitoria Provinciale di Catanzaro, dei comuni di Mesoraca e Belvedere Spinello, del consorzio di Bonifica, della Cassa Mutua e degli E.C.A. di Mesoraca e Belvedere Spinello, contro: [REDACTED]
[REDACTED] inerente alla rinnovazione dell'iscrizione per cauzione esattoriale pubblicata il 27 febbraio 1946, volume 1564, numero 1888, volume 2328 e riguardante il fondo Pirucci sito in agro del comune di Petronà; (NOTA RESTITUITA DALLA RICERCA PER SOGGETTO "PERRI ANTONIO" SENZA LUOGO, DATA DI NASCITA E CODICE FISCALE, DI CUI AI NN. 2 E 3 DELL'ELENCO OMONIMI E RISULTATA NON PERTINENTE ALLA PROCEDURA IN ESAME) (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.20);
5. **Trascrizione a favore del 26 gennaio 1988** – n. 1911 del R.G. e n. 1626 del R.P., inerente ad un atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.21);
6. **Trascrizione contro del 1° dicembre 1988** – n. 23305 del R.G. e n. 19541 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.22);
7. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7838 del R.G. e n. 6529 del R.P., inerente ad un atto pubblico di compravendita (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.23);
8. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7839 del R.G. e n. 6530 del R.P., inerente ad un atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.24);
9. **Trascrizione a favore del 23 aprile 1990** – n. 7840 del R.G. e n. 6531 del R.P., inerente ad un atto pubblico per costituzione di diritti reali a titolo oneroso (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.25);
10. **Trascrizione a favore del 24 maggio 1994** – n. 9885 del R.G. e n. 8151 del R.P., inerente ad un atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.26);
11. **Nota di Iscrizione**, del 26 luglio 1994, RG n. 14223, RP n. 1294 a favore dell'Amministrazione Finanziaria dello Stato, dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro e del comune di Mesoraca contro:
- n. 45 soggetti; inerente all'atto amministrativo del 9 giugno 1994, a cura del segretario comunale di Mesoraca, per ipoteca cauzionale in rinnovazione della formalità di riferimento del 6 agosto 1974 RP n.360; (NOTA RESTITUITA DALLA RICERCA PER SOGGETTO "PERRI ANTONIO" SENZA LUOGO, DATA DI NASCITA E CODICE FISCALE, DI CUI AI NN. 2 E 3 DELL'ELENCO OMONIMI E RISULTATA NON PERTINENTE ALLA PROCEDURA IN ESAME) (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.27);

¹³ Si precisa che le ricerche sono state estese al soggetto [REDACTED] (deceduto a Lamezia Terme il 10 marzo 2003) coniuge della signora [REDACTED] - [REDACTED] -



12 **Trascrizione a favore dell'8 aprile 2000** – n. 8058 del R.G. e n. 6524 del R.P., inerente ad un atto per causa di morte – certificato di denunciata successione (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.28);

13 **Nota di Iscrizione, dell'8 luglio 2004, RG n. 13804, RP n. 2806** a favore di: **ETR S.P.A.**, con sede in Cosenza (CS), codice fiscale 12158250154 e per il diritto di proprietà pari a 2500/10000 per l'unità negoziale n.1, pari a 3333/10000 per l'unità negoziale n.2 e pari a 5000/10000 per l'unità negoziale n.3, contro: [redacted] per il diritto di proprietà pari a 2500/10000 per l'unità negoziale n.1, pari a 3333/10000 per l'unità negoziale n.2 e pari a 5000/10000 per l'unità negoziale n.3, inerente alla ipoteca legale a norma dell'art. 77 DPR 29/09/1973 num.602, iscrizione nascente per atto pubblico amministrativo del 28 aprile 2008, repertorio n. 2003/30 a cura dell' EQUITALIA ETR S.P.A., riguardante i seguenti immobili: foglio n.24, particella n. 7 subalterno 10 e subalterno 12 del comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - reparto fabbricati - dell'unità negoziale n.1; - foglio n.9, particella n. 254 del comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - reparto terreni - dell'unità negoziale n.2 e - foglio n.9, particelle n. 262 e 341 del comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - reparto terreni - dell'unità negoziale n.3 (cfr. allegato n. 6 – elab. n. 6.29);

14 **Trascrizione contro del 21 maggio 2015** – n. 5616 del R.G. e n. 4529 del R.P., inerente all'atto amministrativo del **24 marzo 2015, numero di Repertorio 314/9990/15**, atto per causa di morte – certificato di denunciata successione, data di morte 10 marzo 2003. Dalla disamina della nota predetta, i **soggetti a favore** risultano i seguenti: **Soggetto n. 1)** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/6 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 2)** signor [redacted]

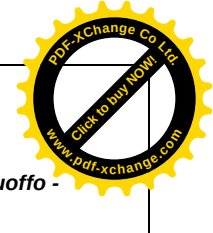
[redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 3)** signor [redacted]

[redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1; **Soggetto n. 4)** signor [redacted]

[redacted] per la quota di 2/18 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Il **soggetto contro** risulta il signor [redacted]

[redacted] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1. Dall'esame della "Sezione B – Immobili" della nota di

trascrizione in esame risultano i seguenti immobili: **Unità negoziale n. 1 - 1) Immobile n. 1** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 3**, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), consistenza catastale 439 metri quadrati; **2) Immobile n. 2** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8 vani; **3) Immobile n. 3** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **4) Immobile n. 4** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5,5 vani; **5) Immobile n. 5** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 19**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 6 vani; **6) Immobile n. 6** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 22**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 5 vani; **7) Immobile n. 7** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 23**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 246 metri quadrati; **8) Immobile n. 8** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 24**, categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito), consistenza catastale 823 metri quadrati; **9) Immobile n. 9** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 28**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **10) Immobile n. 10** – individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 8,5 vani; **11) Immobile n. 11** – individuato in



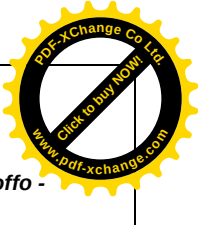
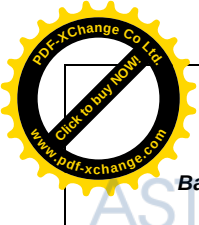
Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 26, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), consistenza catastale 9 vani. Nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” è riportato quanto segue: “eredi il coniuge e 3 figli” (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.13);

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 7 dicembre 2020 con aggiornamento al 30 aprile 2021) -cfr. allegato n. 6 – elab. 6.4 e 6.31 aggiornamento -**

1. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P., derivante da atto giudiziario del 10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. Nella “Sezione B-Immobili” della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. **Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l'unità negoziale n. 1** (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9);

2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P., derivante da atto giudiziario del 23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con



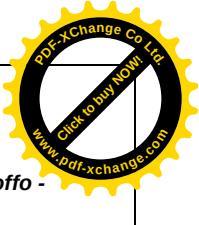
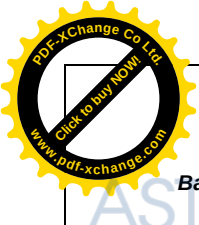
sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta **contro** i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1) signora **[REDACTED]**, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor **[REDACTED]**

[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. **Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l'unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10);**

3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la "**Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa**", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; il **soggetto contro** risulta la signora **[REDACTED]** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11).

- **Elenco sintetico delle formalità afferenti all'immobile individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, Sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno**



38 (periodo ispezionato dal giorno 1 gennaio 1970 al giorno 7 dicembre 2020 con aggiornamento al 30 aprile 2021) - cfr. allegato n. 6 – elab. 6.5 e 6.32 aggiornamento -

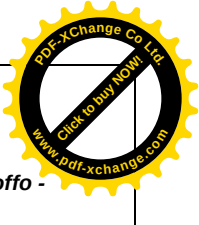
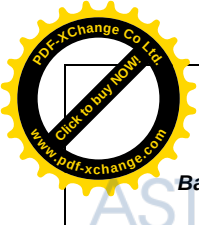
1. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P., derivante da atto giudiziario del 10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti:

Soggetto n. 1) signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. Nella “Sezione B-Immobili” della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l’unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9);

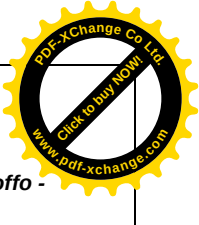
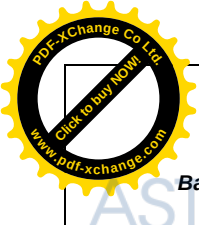
2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P., derivante da atto giudiziario del 23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED] nata a Lamezia Terme [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del



diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4; Soggetto n. 2)** signor [REDACTED] nato a Lamezia Terme il 18 maggio 1971, codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. **Si mette in evidenza che la nota di iscrizione in esame è afferente agli immobili staggiti, costituenti l'unità negoziale n. 1 (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10);**

- 3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P.**, inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; il **soggetto contro** risulta la signora [REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) - **cfr. allegato n. 6 – elab. 6.11**.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e dalle succitate ispezioni ipotecarie è emerso che sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva gravano le seguente formalità (quanto meno con riferimento al periodo informatizzato del Servizio Pubblicità Immobiliare dell'agenzia delle Entrate - Territorio - di Catanzaro, cioè dall'anno 1989 in poi) che saranno cancellate o ristrette a seguito di vendita *sub-asta* (o che comunque non saranno opponibili all'acquirente) e conseguenziale emanazione di decreto di trasferimento immobili:

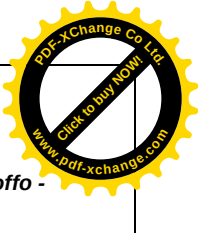


Formalità afferenti all'unità staggita individuata al reparto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31 (unità negoziale n. 1, immobile n. 1 ed immobile n. 2 della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

1. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno **9 settembre 2020** - n. **9998** del R.G. e n. **895** del R.P., derivante da atto giudiziario del **10 luglio 2020**, numero di Repertorio **1243**, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della "**Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa**", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. **(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9).** Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 647,00 (distinti in €uro 553,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul**

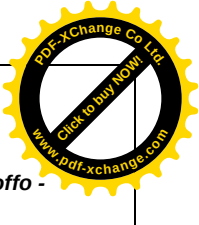
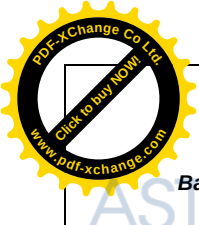


minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 220.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta (€uro 110.600,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno **9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P.**, derivante da atto giudiziario del **23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330**, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta **a favore** della **"Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa"**, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta **contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella **"Sezione B-Immobili"** della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10). Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 647,00 (distinti in €uro 553,00 per imposta ipotecaria, codice 649T (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 330.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 110.600,00); €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa**



ipotecaria, codice 778T; oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il soggetto a favore risulta la "**Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa**", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; il soggetto contro risulta la signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B -Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).- *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10* -. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad €uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T, oltre a €uro 200,00 circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

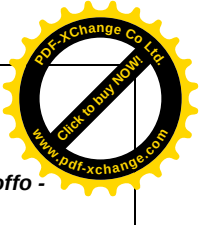
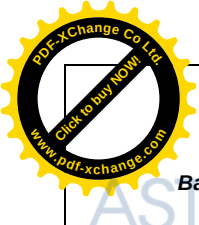
Formalità afferenti all'unità staggita individuata al reparto fabbricati del Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38 (unità negoziale n.

1, immobile n. 1 ed immobile n. 2 della nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili che ha originato la presente procedura esecutiva):

1. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno **9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P.**, derivante da atto giudiziario del **10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243**, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della "**Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa**", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED]

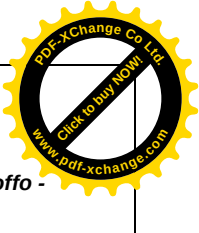
[REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà



relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. (cfr. allegato n. 6 – elab. 6.9). Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 650,50 distinti in €uro 556,50 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 220.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta (€uro 111.300,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T**; **€uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno **9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P.**, derivante da atto giudiziario del **23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330**, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta **a favore** della "**Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa**", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta **contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED]

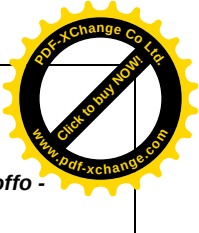
[REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "**Sezione B-Immobili**" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità



individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. *(cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10)* Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 650,50 distinti in €uro 556,50 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l’ammontare del credito garantito (€uro 330.000,00 e il prezzo da porre a base d’asta (€ 111.300,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all’atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall’ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’**unità negoziale n. 1**; il **soggetto contro** risulta la signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della “Sezione B -Immobili” si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico).- *cfr. allegato n. 6 – elab. 6.10* -. Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

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



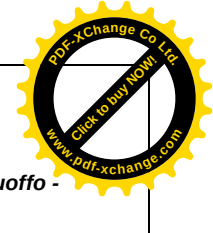
Risposta al quesito n. 11

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire visure storiche per immobile al reparto fabbricati, per soggetti, le visure storiche per immobile al reparto terreni (cfr. allegato 5 per un numero di 9 elaborati complessivi), nonché ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetti (cfr. allegato 6, per un numero di 33 elaborati complessivi). Inoltre, si precisa che lo scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva (cfr. allegato n. 5, elaborati 5.7 e 5.8). Si mette in evidenza che sono stati acquisiti – altresì – gli estratti di mappa catastale contenenti le particelle staggite (cfr. allegato n. 2 – elab. n. 2.4 e allegato 5 – elab. n. 5.9), l'elaborato planimetrico dell'immobile particella n. 926 (cfr. allegato n. 5, elaborato 5.6) e l'elenco subalterni della particella n. 926 (cfr. allegato n. 5, elaborato 5.3)

A seguito dello studio delle ispezioni ipotecarie richieste (che hanno coperto il ventennio antecedente la data di conferimento incarico), con le visure catastali espletate e con l'atto di pignoramento non si segnalano sostanziali discrasie, ad eccezione di quanto riportato alla risposta dei quesiti n. 5 (pagine 16, 17 e 18) e n. 8 (pagine 28 e 29) in ordine alla provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta) che è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale, nonché, nel caso in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa, **la quota (pari a un mezzo)** in capo alla debitrice escussa (signora [REDACTED])

[REDACTED] accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. **Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esecutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E.**

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 la nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;



Risposta al quesito n. 12

Per quanto concerne i beni censiti in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterni 31 e 38 (staggiti con atto di pignoramento del 29 settembre 2020, trascritto il 27 ottobre 2020 al n. 12713 del R.G. ed al n. 9352 del R.P), dagli accertamenti esperiti dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Lamezia Terme, sono stati edificati in assenza di titolo urbanistico abilitativo. Infatti, a tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che dalle ricerche condotte presso il comune di Lamezia Terme è emerso che gli immobili staggiti risultano oggetto di apposita domanda di **Condono Edilizio ex legge speciale n. 47/85, protocollata in data 30 aprile 1986 al n. 023691 di protocollo**¹⁴. Si elencano di seguito i documenti in copia conforme rilasciati dall'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme relativi alla pratica di condono edilizio predetta:

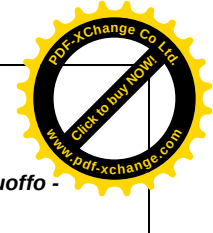
➤ istanza di sanatoria per gli abusi edilizi (ex legge 28 febbraio 1985, n. 47) del 30 aprile 1986, protocollata alla stessa data al n. 023691 di protocollo presso il comune di Lamezia Terme e recante numero 0198971904 progressivo; con la domanda in argomento, la signora [REDACTED] fiscale [REDACTED] residente in viale 1° Maggio del comune di Lamezia Terme) richiedeva, con il modello **47/85-A – opere ad uso residenziale** - la sanatoria per n.35 abitazioni comprese nel fabbricato (tra cui le due unità oggetto di pignoramento - censite in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterni 31 e 38) e, con il modello **47/85-D – opere ad uso non residenziale** – il condono per l'unità al piano terra, edificate in assenza della licenza edilizia nell'anno 1982 ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.1](#));

➤ perizia stragiudiziale giurata presso la Pretura di Lamezia Terme in data 6 febbraio 1986 dall'ing. Venanzio Greco; si riporta di seguito stralcio della predetta perizia stragiudiziale: "[...] La signora [REDACTED] ha realizzato un fabbricato in c/da Spanò-Pilli per uso civile abitazione. Il terreno in agro di Nicastro è individuato al foglio di mappa n. 32 alla particella 169/t definitiva 926, acquistato con atto notar Anania Gennaro il 6.12.75 registrato il 23.12.1975 al n. 2723 a Lamezia Terme. Il terreno su cui sorge il fabbricato misura complessivamente mq 3900 e la area coperta mq 1632. L'area su cui sorge il fabbricato è inclusa in zona agricola del vigente P.d.F. ed il fabbricato si presenta a forma prevalentemente rettangolare. Allo stato il fabbricato si presenta a sei piani fuori terra, ed il primo piano si presenta non tramezzato, mentre gli appartamenti soprastanti in numero di 35 si presentano tramezzati ed intonacati [...]" ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.2](#));

➤ relazione tecnica di condono redatta dall'ing. Venanzio Greco su incarico ricevuto dalla signora [REDACTED] con la predetta relazione tecnica, l'ing. Venanzio Greco descriveva le caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato in cemento armato oggetto di sanatoria edilizia in ottemperanza alla legge speciale n. 47 del 28 febbraio 1985 ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.3](#));

➤ nota protocollata presso il comune di Lamezia Terme in data 24 marzo 1989 al n. 015676 di protocollo, con la quale la signora [REDACTED] inoltrava, a corredo dell'istanza di sanatoria relativa al fabbricato sito in contrada Pilli-Spanò (fascicolo n. 3615), al comune di Lamezia Terme: la documentazione fotografica; il certificato di iscrizione Camera di Commercio; il titolo di proprietà; in particolare, dal titolo di proprietà si evince che l'attuale debitrice escussa acquistava in data 6 dicembre 1975 con atto di compravendita per notar Gennaro Anania, recante n. 29731 di repertorio e numero 3504 di raccolta (trascritto il 30 dicembre 1975 ai nn. 18894 – 18895 - 18896 del Registro Generale ed ai nn. 17284 – 17285 - 17286 del registro Particolare) una porzione di terreno di natura agricola sita in località Spanò-Pilli del comune di Nicastro (oggi Lamezia Terme) dell'estensione di 3.900 metri quadrati, distinta in catasto terreni al foglio di mappa 32, particella provvisoria frazionata 169/t (di qualità pascolo arborato, di classe 2, consistenza catastale are 30.00, reddito dominicale frazionato lire 48,75 e reddito agrario frazionato lire 7,80) ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.4](#));

¹⁴ La domanda di condono citata si riferisce all'intero fabbricato composto di sei piani fuori terra e in particolare a n.35 unità a destinazione residenziale, dislocate tra il piano primo e il piano quinto, oltre al piano terra con destinazione non residenziale.



➤ nota del 23 dicembre 1986, acquisita dal comune di Lamezia Terme alla stessa data al numero 068012 di protocollo, con la quale la signora [redacted] inoltrava allo stesso comune, a corredo della documentazione inerente la pratica di sanatoria edilizia presentata in data 30 aprile 1986, il versamento della rata dell'oblazione da corrispondere al comune per la sanatoria delle opere abusive dell'importo pari a lire 82.699.000 (versamento del 22.12.1986); si mette in evidenza che sono allegate alla predetta nota anche i versamenti già eseguiti che ammontavano ad un importo rispettivamente pari a lire 82.699.000 (versamento del 15.12.1994) e pari a lire 74.712.180 (versamento del 24.04.1986) (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.5);

➤ bonifico eseguito in data 4 settembre 2020 dalla signora [redacted] in favore del comune di Lamezia Terme dell'importo complessivo di € 8.250,00 per il pagamento degli oneri concessori relativi al condono edilizio che ci occupa (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.6);

➤ nota del 13 gennaio 1987, acquisita dal comune di Lamezia Terme in data 21 gennaio 1987 al n. 4537 di protocollo, con la quale la signora [redacted] comunicava al comune di Lamezia Terme "...l'intendimento a proseguire i lavori di completamento della costruzione di cui alla domanda di condono in oggetto richiamata ...non prima di 30 giorni dalla data della presente..." (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.7);

➤ nota del 6 febbraio 2003, acquisita dal comune di Lamezia Terme in data 10 febbraio 2003 al numero 6246 di protocollo, con la quale la signora [redacted] chiedeva al comune di Lamezia Terme il rilascio del certificato di congruità parziale relativamente alle unità ubicate al piano terra (adibito ad attività commerciale) ed al primo piano (avente destinazione residenziale) del fabbricato oggetto della domanda di condono edilizio ex legge 47/85 (fascicolo n. 3615) (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.8);

➤ verbale di sequestro della documentazione urbanistica afferente alla domanda di condono edilizio del 30 aprile 1986, disposto dalla Procura della Repubblica di Lamezia Terme in data 31 gennaio 1991 per il reato di abuso di ufficio e falsità ideologica (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.9 e 9.10);

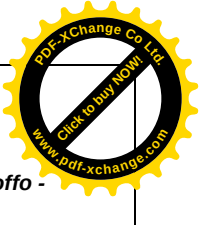
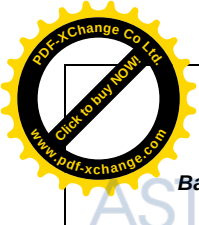
➤ elaborati grafici afferenti alla domanda di condono edilizio (ex legge speciale n. 47 del 28 febbraio 1985) presentata dalla signora [redacted] presso il comune di Lamezia Terme in data 30 aprile 1986 a firma dell'ing. Venanzio Greco, composti di: **1)** aerofotogrammetria dell'area in cui sorge il fabbricato oggetto di domanda di sanatoria (scala 1:500); **2)** estratto di mappa catastale dell'area su cui sorge il fabbricato oggetto di domanda di condono (scala 1:2000); **3)** piante rappresentanti lo stato di fatto delle unità immobiliari disposte nei cinque piani di cui è composto il fabbricato in argomento (scala 1:200); si precisa che i due immobili staggiati si trovano rispettivamente al quarto ed al quinto piano del fabbricato che ci occupa; **4)** sezione trasversale (denominata A-A), rappresentata con scala grafica pari a 1:200 (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.11);

E' necessario mettere in evidenza – inoltre - che l'intero fabbricato ubicato in contrada Spanò – Pilli del comune di Lamezia Terme e censito in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926** è stato oggetto di ulteriori lavori di cui alla Denuncia di Inizio Attività edilizia a firma dell'ingegnere Rosario Varone, protocollata presso il comune di Lamezia Terme in data 23 luglio 2007 al numero 43787 di protocollo; si elencano di seguito i documenti in copia semplice reperiti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme relativi alla predetta pratica urbanistica (cfr. allegato n.9 – elab.n.9.12):

➤ Denuncia Inizio Attività edilizia (ex articolo 23 del d.P.R. n. 380/2001) presentata dalla signora [redacted] al comune di Lamezia Terme in data 23 luglio 2007, recante numero 43787 di protocollo; con la presente denuncia di inizio attività la signora [redacted] dichiarava l'inizio dell'attività edilizia afferente alla realizzazione dei lavori consistenti nella sostituzione del manto di copertura e rifacimento dei parapetti dei balconi da muratura a ringhiera in ferro;

➤ Copia del versamento dei diritti di segreteria (pari ad € 51,65) relativi alla DIA che ci occupa;

➤ Comunicazione inoltrata in data 24 ottobre 2007 al comune di Lamezia Terme dall'ing. Rosario Varone (acquisita al numero 65303 di protocollo), con la quale il tecnico incaricato dalla committente [redacted] comunicava: "[...] che i lavori di cui alla DIA medesima comporteranno inizialmente i soli interventi manutentivi inerenti i parapetti dei balconi e la loro sostituzione con ringhiere in ferro; riservandosi di presentare la prescritta autorizzazione sanitaria, in corso di rilascio per lo smontaggio e trasporto a discarica delle lastre di copertura,



non appena sarà rilasciata dall'ASL competente"; con la nota in argomento, l'ing. Varone comunicava altresì che la data di inizio lavori sarebbe stata il 24 ottobre 2007;

➤ DURC delle ditte: - Ecosistem s.r.l. con sede in località Lenza Viscardi del comune di Lamezia Terme e - Dattilo Francesco con sede in contrada Donna Santa snc di Lamezia Terme;

➤ Relazione tecnica datata 20 luglio 2007 a firma dell'ing. Rosario Varone con la quale si descrivevano i lavori oggetto della DIA in esame; si riporta di seguito stralcio della predetta relazione tecnica: "[...] L'intervento consiste nella sostituzione del manto di copertura del fabbricato prima richiamato. Sarà allestito per il perimetro dell'immobile apposita impalcatura di protezione, e, successivamente sarà smantellato il manto di copertura attualmente in lastre di cemento amianto. L'operazione di impacchettamento e trasporto per la successiva posa in discarica autorizzata, sarà eseguita dalla ditta Ecosistem srl specializzata in tali tipi di lavori e smaltimento, della quale si allega il DURC- Inoltre, saranno posate in opera, per il nuovo manto di copertura, nuovi laminati grecati coibentati sulla stessa struttura di ancoraggio già esistente. Con l'occasione si interverrà al fine di eliminare gli attuali parapetti dei balconi, che presentano segni di dissesto, con pannelli metallici trasparenti e posa in opera delle soglie in marmo dei gocciolatoi. Sarà infine data una mano diintonaco alle parti ammalorate e successiva pittura. I lavori edili saranno eseguiti dalla ditta Dattilo Francesco di cui si allega il DURC";

➤ Elaborati grafici (scala 1:2000) relativi alla DIA edilizia per la sostituzione del manto di copertura e rifacimento parapetti balconi da muratura a ringhiere in ferro redatti dall'ing. Rosario Varone e consistenti in: 1) stralcio catastale; 2) aerofotogrammetria; 3) stralcio del Piano Regolatore Generale e Rilievo fotografico del fabbricato oggetto di intervento edilizio.

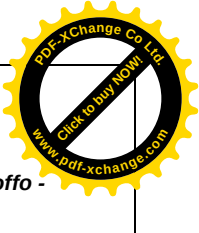
In seguito ai sopralluoghi effettuati, all'esito delle misurazioni eseguite e alla disamina e confronto degli elaborati progettuali (a firma dell'ing. Greco) allegati all'istanza di condono edilizio (ex legge 28 febbraio 1985, n. 47) del 30 aprile 1986 con i rilievi espletati, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva non risultano ancora dotati di concessione edilizia in sanatoria, atteso che la domanda di condono, protocollata in data 30 aprile 1986, non è stata ancora definita (cfr. risposta al quesito n. 13 della presente relazione peritale); a tal proposito, si mette in evidenza che al fine di completare la domanda di condono che ci occupa occorre anche redigere e depositare presso il genio civile di Catanzaro opportuno certificato di idoneità statica, così come previsto dalla legge speciale n. 47/85;

- Le due unità immobiliari staggite non risultano dotate di **certificato di abitabilità**;

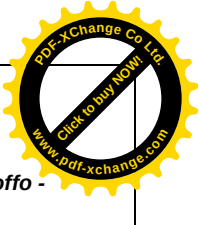
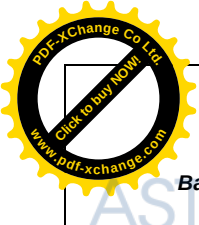
- Le superfici complessive utili delle due unità immobiliari in argomento, legittimate negli elaborati grafici allegati alla domanda di concessione edilizia in sanatoria del giorno 30 aprile 1986 a firma dell'ing. Venanzio Greco, corrisponderebbero a quanto rilevato dallo scrivente (ad esclusione di minime differenze a causa, probabilmente dell'approssimazione e apprezzamento delle misure); in particolare, si riportano di seguito le lievi differenze (si ribadisce, dovute a diverse approssimazioni ed apprezzamenti delle misure) riscontrate in termini di superfici tra quanto indicato negli elaborati di progetto in sanatoria e quanto rilevato dallo scrivente.

➤ Per quanto concerne l'unità immobiliare ubicata al piano quarto del fabbricato sito in contrada Pilli-Spanò del comune di Lamezia Terme, censita in catasto fabbricati dello stesso comune al



foglio di mappa 32, particella 926, sub 31, sezione Nicastro, le lievi differenze riscontrate risultano le seguenti:

1. relativamente al vano soggiorno, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **30,21 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,78x6,32 metri), mentre nella pianta del piano quarto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **27,90 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 6,20x4,50 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 2,31 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;
2. relativamente al vano cucina, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **29,07 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,60x6,32 metri), mentre nella pianta del piano quarto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **28,52 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 6,20x4,60 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 0,55 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;
3. relativamente al vano adibito a dispensa, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **6,04 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 2,81x2,15 metri), mentre nella pianta del piano quarto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **4,94 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 2,60x1,90 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 1,10 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;
4. relativamente al vano adibito a servizio igienico (ubicato in adiacenza al vano cucina), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **6,04 metri quadrati**, mentre nella pianta del piano quarto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **6,84 metri quadrati**; nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e



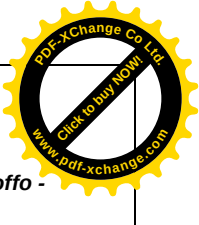
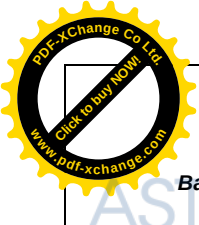
quanto rappresentato dall'ing. Greco (pari a 0,80 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

5. relativamente al vano adibito a servizio igienico confinante con la stanza da letto, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **9,27 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 2,41x3,85 metri), mentre nella pianta del piano quarto del "Progetto di rilievo" redatto dall'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **8,17 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell'ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 2,15x3,80 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall'ing. Greco (pari a 1,10 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

6. relativamente al vano adibito a stanza da letto (esposta ad Est), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **17,80 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,53x3,93 metri), mentre nella pianta del piano quarto del "Progetto di rilievo" redatto dall'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **17,02 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell'ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 4,60x3,70 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall'ing. Greco (pari a 0,78 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

7. relativamente al vano adibito a stanza da letto (esposta ad Ovest), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **17,89 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,53x3,95 metri), mentre nella pianta del piano quarto del "Progetto di rilievo" redatto dall'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **18,40 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell'ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 4,60x4,00 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall'ing. Greco (pari a 0,51 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

8. relativamente al corridoio, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile complessiva pari a **29,74 metri quadrati**, mentre nella pianta del piano quarto del "Progetto di rilievo" redatto dall'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **30,49 metri quadrati**; nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall'ing. Greco



(pari a 0,75 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

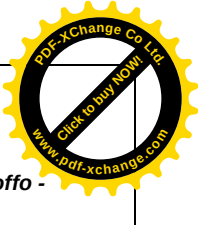
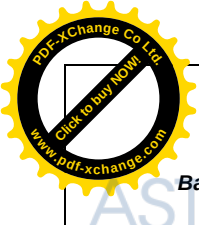
9. anche relativamente ai tre balconi dell'unità immobiliare in argomento, occorre precisare che sono state riscontrate minime differenze in termini di superficie utile; in particolare: a) per quanto concerne la **balconata 1** (accessibile dal vano adibito a soggiorno e dal vano adibito a cucina), lo scrivente ha rilevato una superficie netta pari a **14,97 metri quadrati**, mentre nelle tavole grafiche a firma dell'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie netta pari a **11,40 metri quadrati**; b) per quanto concerne la **balconata 2** (accessibile dalla stanza da letto esposta ad Est), lo scrivente ha rilevato una superficie netta pari a **7,59 metri quadrati**, mentre nelle tavole grafiche a firma dell'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie netta pari a **5,00 metri quadrati**; c) per quanto concerne la **balconata 3** (accessibile dalla stanza da letto esposta ad Ovest), lo scrivente ha rilevato una superficie netta pari a **7,24 metri quadrati**, mentre nelle tavole grafiche a firma dell'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie netta pari a **4,00 metri quadrati**.

La superficie utile complessiva (valutata al netto della superficie dei balconi esterni) rilevata nell'unità immobiliare posta al piano quarto risulta dunque pari a **146,06 metri quadrati**, mentre quella rappresentata negli elaborati grafici a firma dell'ing. Venanzio Greco risulta pari **142,28 metri quadrati**. La differenza tra le due superfici risulta – pertanto – minima (pari a 3,78 metri quadrati) ed è da ricondurre ad approssimazioni commesse sia in fase di lettura delle misurazioni sia nella fase di restituzione grafica del rilievo.

➤ Per quanto concerne l'unità immobiliare staggita ed ubicata al piano quinto del fabbricato sito in contrada Pilli-Spanò del comune di Lamezia Terme, censita in catasto fabbricati dello stesso comune al **foglio di mappa 32, particella 926, sub 38, sezione Nicastro**, le lievi differenze riscontrate risultano le seguenti:

1. relativamente al vano soggiorno, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **30,46 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,82x6,32 metri), mentre nella pianta del piano quinto del "Progetto di rilievo" redatto dall'ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **27,90 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell'ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 6,20x4,50 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall'ing. Greco (pari a 2,56 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

2. relativamente al vano cucina, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **28,82 metri quadrati** (avendo il



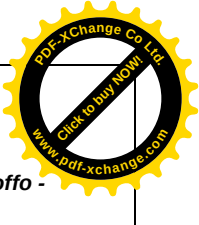
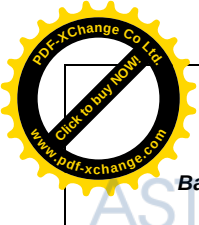
vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,56x6,32 metri), mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **28,52 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 6,20x4,60 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 0,30 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

3.relativamente al vano adibito a dispensa, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **6,04 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 2,81x2,15 metri), mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **4,94 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 2,60x1,90 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 1,10 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

4.relativamente al vano adibito a servizio igienico (ubicato in adiacenza al vano cucina), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **6,46 metri quadrati**, mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **6,84 metri quadrati**; nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 0,38 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

5.relativamente al vano adibito a servizio igienico confinante con la stanza da letto, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **9,98 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 2,41x4,14 metri), mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **6,84 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 1,80x3,80 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 3,14 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

6.relativamente al vano adibito a stanza da letto (esposta ad Est), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile



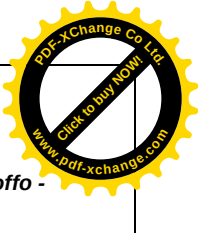
pari a **17,98 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,53x3,97 metri), mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **17,86 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 4,70x3,80 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 0,12 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

7. relativamente al vano adibito a stanza da letto (esposta ad Ovest), lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile pari a **17,89 metri quadrati** (avendo il vano in argomento una forma rettangolare di dimensioni rilevate pari rispettivamente a 4,53x3,95 metri), mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **20,21 metri quadrati** (essendo rappresentata negli elaborati progettuali dell’ing. Greco una stanza di forma rettangolare di dimensioni pari a 4,70x4,30 metri); nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 2,32 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

8. relativamente al corridoio, lo scrivente (a seguito delle misurazioni espletate in occasione del sopralluogo eseguito) ha rilevato una superficie netta utile complessiva pari a **30,29 metri quadrati**, mentre nella pianta del piano quinto del “Progetto di rilievo” redatto dall’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie di **33,23 metri quadrati**; nel caso in argomento, la differenza in termini di superficie utile tra quanto rilevato dallo scrivente e quanto rappresentato dall’ing. Greco (pari a 2,94 metri quadrati) risulta minima e legata alle approssimazioni nella lettura delle misurazioni eseguite;

9. anche relativamente ai due balconi dell’unità immobiliare in argomento, occorre precisare che sono state riscontrate minime differenze in termini di superficie utile; in particolare: a) per quanto concerne la **balconata 1** (accessibile dal vano adibito a soggiorno e dal vano adibito a cucina), lo scrivente ha rilevato una superficie netta pari a **14,85 metri quadrati** (per tale balcone non è stata indicata nella tavola grafica a firma dell’ing. Venanzio Greco alcuna superficie); b) per quanto concerne la **balconata 2** (accessibile dalle due stanze da letto), lo scrivente ha rilevato una superficie netta pari a **24,33 metri quadrati**, mentre nelle tavole grafiche a firma dell’ing. Venanzio Greco si indicava una superficie netta complessiva pari a **18,12 metri quadrati**;

La superficie utile complessiva (valutata al netto della superficie dei balconi esterni) rilevata nell’unità immobiliare posta al piano quinto risulta dunque pari a **147,92 metri quadrati**, mentre quella rappresentata negli elaborati grafici a firma dell’ing. Venanzio Greco risulta pari **146,34 metri quadrati**. La differenza tra le due superfici risulta – pertanto – minima (pari a 1,58 metri quadrati) ed



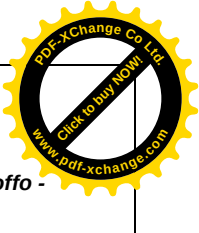
è da ricondurre ad approssimazioni commesse sia in fase di lettura delle misurazioni sia nella fase di restituzione grafica del rilievo.

Per quanto concerne le altezze nette interne (intese come distanze tra l'intradosso del solaio interpiano ed il piano di calpestio dell'unità immobiliare staggita), lo scrivente ha rilevato un'altezza netta pari a **3,03 metri** relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano quarto (censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**) ed un'altezza pari a **2,86 metri** relativamente all'unità immobiliare ubicata al piano quarto (censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**). Tali altezze coincidono a meno di piccole approssimazioni con quelle rappresentate nella sezione A-A degli elaborati grafici a firma dell'ing. Venanzio Greco a corredo dell'istanza di condono edilizio ex legge n. 47/85. Infatti, dalla predetta sezione si evince che l'altezza netta interna del quarto piano dell'edificio oggetto di sanatoria risulta pari a **3,00 metri**, mentre quella del piano quinto risulta pari a **2,90 metri**.

Orbene, in merito alle piccole differenze dimensionali indicate ai punti precedenti, è necessario mettere in evidenza che queste **non possono essere classificate quali variazioni essenziali** dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollata presso il comune di Lamezia Terme in data 30 aprile 1986, posto che sono dovute essenzialmente ad approssimazioni sia in fase di lettura delle misurazioni espletate sia in fase di restituzione grafica del rilievo espletato.

In definitiva, dal raffronto tra gli elaborati progettuali allegati all'istanza di concessione edilizia in sanatoria del 30 aprile 1986 a firma dell'ing. Venanzio Greco e la situazione rilevata dallo scrivente in occasione dei sopralluoghi espletati, non sono state rilevate difformità, atteso che le piccole variazioni dimensionali sono da ricondurre esclusivamente ad approssimazioni eseguite sia in fase di rilievo che in fase di rappresentazione grafica dello stesso.

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



Risposta al quesito n. 13

In relazione a quanto riferito nella risposta del quesito precedente, sulla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, si ritiene opportuno precisare preliminarmente che le due unità staggite (così come le rimanenti unità immobiliari interessate dalla stessa domanda di condono edilizio) non risultano ancora dotate di Permesso di Costruire in Sanatoria, atteso che devono essere versate al comune di Lamezia Terme le rimanenti somme relative agli oneri concessori ed alle oblazioni. Dalla documentazione in atti – infatti – emerge che sono stati eseguiti tre versamenti relativamente alle oblazioni ed un versamento relativo agli oneri concessori. In particolare, le oblazioni corrisposte risultano pari a:

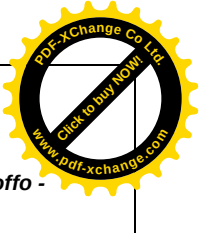
1. lire 74.712.180, versate in data 29 aprile 1986;
2. lire 82.699.000, versate in data 22 dicembre 1986;
3. lire 82.699.000, versate in data 15 dicembre 1994.

La somma complessiva delle oblazioni versate risulta pari a **lire 240.110.180**. Per quanto concerne gli oneri concessori, dalla documentazione in atti al comune di Lamezia Terme risulta eseguito un solo versamento dell'importo di **€uro 8.250,00**.

Ad ogni modo, al fine di valutare le somme rimanenti da versare per la definizione della domanda di condono del 30 aprile 1986, lo scrivente si recava presso l'ufficio condono del comune di Lamezia Terme in data 23 marzo 2021. All'esito del predetto incontro, il tecnico istruttore del comune di Lamezia Terme valutava e riferiva che alla data del 23 marzo 2021, le somme ancora da versare per la definizione della domanda di condono (ex legge n. 47/85) risultavano pari a:

- **lire 222.000.000** relativamente alle oblazioni rimanenti (pari ad **€uro 114.653,43**);
- **lire 196.500.000** relativamente agli oneri concessori (pari ad **€uro 101.225,55**).

Tali somme risultano afferenti alla sanatoria dell'intero fabbricato (costituito di n. 6 piani fuori terra), ad esclusione dei locali ubicati al piano terra. Per tali locali (commerciali) al piano terra – infatti – le somme già versate (secondo quanto riferito dal tecnico dell'ufficio condono edilizio nella data sopra detta), risultavano congrui sia per quanto riguarda l'oblazione che per gli oneri concessori;

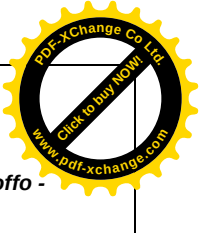


Gli importi necessari da integrare, relativamente alle sole due unità immobiliari staggite (ubicate rispettivamente al piano quarto ed al piano quinto del fabbricato che ci occupa) e distinte in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterni 31 e 38**) sono stati determinati a partire dalle somme residue indicate dal comune (pari a lire 222.000.000 per le oblazioni rimanenti e pari a lire 196.500.000 per gli oneri concessori ed afferenti all'intero fabbricato, con esclusione del piano terra), proporzionalmente rispetto alle superfici totali indicate nella domanda di sanatoria e pertinenti alle unità immobiliari presenti destinate a residenze. Orbene, al fine di determinare i predetti importi, preliminarmente si ritiene opportuno riportare di seguito le superfici indicate nella domanda di condono del 30 aprile 1986:

- a) la superficie utile abitabile (S_u) residenziale risulta pari a **5.050,00 metri quadrati** (come indicato nel modello 47/85-A dell'istanza di condono del 30 aprile 1986); tale superficie è afferente alle unità immobiliari dell'intero fabbricato, con eccezione di quelle ubicate al piano terra che hanno una destinazione diversa da quella residenziale (e, pertanto, sono state indicate nel modello 47/85-D della domanda di condono edilizio) ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.1](#));
- b) le superfici destinate a servizi e vani accessori (S_{nr}) risultano invece pari a **1.345,00 metri quadrati** (come indicato nel modello 47/85-A dell'istanza di condono del 30 aprile 1986); anche tale superficie è afferente ai vani accessori (balconi) delle unità immobiliari ubicate dal piano primo al piano quinto del fabbricato che ci occupa, atteso che il piano terra non è destinato ad unità residenziali ([cfr. allegato n.9 – elab.n.9.1](#));

Valutando le superfici non residenziali (1.345,00 metri quadrati) al 60%, si ottiene che la superficie complessiva residenziale (relativa ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto del fabbricato) risulta pari a **5.857,00 metri quadrati** (tale superficie è stata ottenuta sommando 5.050,00 metri quadrati al 60% della superficie non residenziale pari a 1.345,00 metri quadrati). Le unità staggite – di contro – hanno una superficie rilevata complessiva pari a:

- **163,87 metri quadrati** relativamente all'unità immobiliare staggita ubicata al piano quarto del fabbricato che ci occupa (distinta in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**); tale superficie è stata ottenuta dalla somma tra la superficie utile abitabile (rilevata pari a 146,06 metri quadrati) ed il 60% della superficie dei vani accessori (balconi), pari a 29,69 metri quadrati (superficie ricavata dai rilievi metrici espletati dallo scrivente);
- **171,43 metri quadrati** relativamente all'unità immobiliare staggita ubicata al piano quinto del fabbricato che ci occupa (distinta in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**,



sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38); tale superficie è stata ottenuta dalla somma tra la superficie utile abitabile (rilevata pari a 147,92 metri quadrati) ed il 60% della superficie dei vani accessori (balconi), pari a 39,18 metri quadrati (superficie ricavata dai rilievi metrici espletati dallo scrivente).

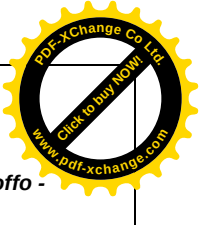
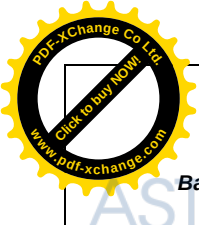
In funzione delle superfici sopra elencate e delle somme che risultano ancora da versare al comune di Lamezia Terme per la definizione della domanda di condono del 30 aprile 1986, sono stati ricavati gli importi da corrispondere ad integrazione per la sanatoria relativamente ai due immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

In particolare, per quanto concerne l'unità ubicata al piano quarto e censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, le somme da corrispondere risultano pari a:

- **lire 6.211.224** (Euro 3.207,83) relativamente all'oblazione rimanente; tale importo è stato determinato moltiplicando le oblazioni rimanenti afferenti all'intero fabbricato escluse le unità del piano terra (Lire 222.000.000 = Euro 114.653,43) al rapporto tra la superficie complessiva dell'unità del piano quarto (**163,87 metri quadrati**) e la superficie complessiva dell'intero fabbricato con esclusione delle unità ubicate al piano terra (**5.857,00 metri quadrati**);
- **lire 5.497.773** (Euro 2.839,36) relativamente agli oneri concessori rimanenti; tale importo è stato determinato moltiplicando gli oneri concessori rimanenti afferenti all'intero fabbricato escluse le unità del piano terra (Lire 196.500.000 = Euro 101.483,78) al rapporto tra la superficie complessiva dell'unità del piano quarto (**163,87 metri quadrati**) e la superficie complessiva dell'intero fabbricato con esclusione delle unità ubicate al piano terra (**5.857,00 metri quadrati**).

Per quanto concerne – invece - l'unità ubicata al piano quinto e censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, le somme da corrispondere risultano pari a:

- **lire 6.497.774** (Euro 3.355,82) relativamente alle oblazioni rimanenti; tale importo è stato determinato moltiplicando le oblazioni rimanenti afferenti all'intero fabbricato escluse le unità del piano terra (Lire 222.000.000 = Euro 114.653,43) al rapporto tra la superficie complessiva dell'unità del piano quinto (**171,43 metri quadrati**) e la superficie complessiva dell'intero fabbricato con esclusione delle unità ubicate al piano terra (**5.857,00 metri quadrati**);
- **lire 5.751.407** (Euro 2.970,35) relativamente agli oneri concessori rimanenti; tale importo è stato determinato moltiplicando gli oneri concessori rimanenti afferenti all'intero fabbricato escluse le unità del piano terra (Lire 196.500.000 = Euro 101.483,78) al rapporto tra la superficie complessiva

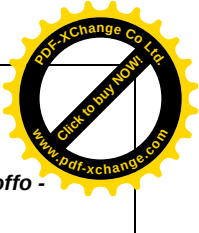


dell'unità del piano quinto (**171,43 metri quadrati**) e la superficie complessiva dell'intero fabbricato con esclusione delle unità ubicate al piano terra (**5.857,00 metri quadrati**).

Pertanto, il costo complessivo per l'integrazione delle somme riferite alla sanatoria (calcolate al 23 marzo 2021) dei due immobili staggiti risulta pari a:

- **€uro 6.047,19** (pari alla somma di €uro 3.207,83 afferenti alle oblazioni rimanenti ed €uro 2.839,36 afferenti agli oneri concessori rimanenti) relativamente all'unità censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al foglio di mappa **32**, **particella 926**, **subalterno 31**;
- **€uro 6.326,17** (pari alla somma di €uro 3.355,82 afferenti alle oblazioni rimanenti ed €uro 2.970,35 afferenti agli oneri concessori rimanenti) relativamente all'unità censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro** al foglio di mappa **32**, **particella 926**, **subalterno 38**;

Agli importi sopra indicati, occorrerà aggiungere inoltre le spese necessarie per la redazione ed il deposito di opportuno certificato di idoneità statica, redatto ai sensi della legge speciale n. 47/85. Atteso che il fabbricato da condonare è composto di n. 6 piani fuori terra (compreso il piano terra) e che la superficie utile abitabile complessiva dell'intero edificio risulta dalle domande di condono pari a 5.050,00 metri quadrati (per le superfici dal piano primo al piano quinto) e 1476,06 metri quadrati (per la superficie del piano terra), la parcella di un professionista abilitato per produrre e depositare il certificato di idoneità statica dell'immobile in esame risulta pari a circa **€uro 6.500,00**, oltre IVA ed oneri accessori. A tal proposito, si ritiene opportuno mettere in evidenza che per la produzione del certificato in argomento è necessario effettuare le verifiche statiche dell'intero fabbricato. Tali verifiche, ai sensi di quanto sancito dalla circolare emessa dalla Regione Calabria (Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici) in data 20 settembre 2019, recante numero 326446 di protocollo, dovranno rispettare le norme tecniche vigenti **all'epoca dell'abuso**. Si riporta di seguito stralcio di quanto indicato nella predetta circolare: “[...] Il certificato dovrà essere redatto con le modalità ed i contenuti previsti nel DM LL.PP. 15/05/1985 come modificato dal DM LL.PP. del 20/09/1985, recanti “Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive”. I su richiamati contenuti dovranno essere presenti anche in quei certificati che erano stati già allegati alla pratica del condono edilizio presso i comuni e che ne viene, successivamente, richiesto il

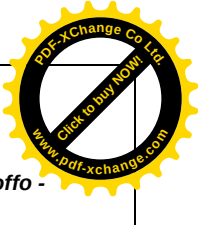
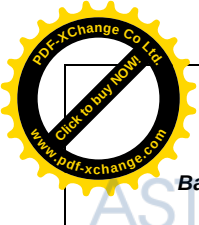


deposito al Settore Tecnico Regionale. In caso contrario il Certificato dovrà essere rinnovato con riferimento, comunque, alle Norme Tecniche riferite al periodo dell'abuso [...]. Pertanto, al fine di poter eseguire le verifiche strutturali predette, sarà necessario effettuare sull'immobile un'adeguata campagna di indagini strutturali consistenti in un carotaggio (necessario per tarare lo sclerometro) ed un numero congruo di prove sclerometriche. Attese le dimensioni del fabbricato oggetto di condono, il costo della campagna di indagini strutturali sarà pari a circa **€uro 3.500,00**, oltre IVA ed oneri accessori. **A tal proposito**, ovviamente, si precisa che il costo indicato dallo scrivente è meramente indicativo, posto che tale importo sarà stabilito dalla ditta esecutrice delle prove in accordo con il professionista incaricato per la redazione del certificato di idoneità statica. Per quanto concerne le indagini geologiche (necessarie per conoscere le caratteristiche geotecniche del sito in cui sorge il fabbricato da condonare), la Regione Calabria - per la redazione dei certificati di idoneità statica - consente la possibilità di utilizzare indagini geologiche già eseguite per fabbricati limitrofi all'area su cui sorge l'edificio oggetto di condono. Pertanto, il costo complessivo per la redazione del certificato di idoneità statica risulta pari a:

- **€uro 6.500,00** (oltre IVA ed oneri accessori) relativi alla parcella del professionista incaricato alla redazione dello stesso;
- **€uro 3.500,00** (oltre IVA ed oneri accessori) relativi al costo delle indagini strutturali da eseguire sull'edificio oggetto di condono.

Si mette in evidenza che i costi sopra indicati **non tengono conto** dell'eventuale necessità di adeguamento del fabbricato oggetto di condono, da valutare esclusivamente nel caso in cui l'esito delle verifiche strutturali sul fabbricato dessero esito negativo.

Inoltre, i costi sopra elencati (pari complessivamente ad €uro 10.000,00 oltre IVA ed oneri accessori) dovranno essere ripartiti tra le unità immobiliari contenute nel fabbricato oggetto di condono proporzionalmente alle superfici di ciascuna unità immobiliare. Atteso che (per quanto detto sopra) la superficie complessiva residenziale (relativa ai piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto del fabbricato) risulta pari a **5.857,00 metri quadrati** (tale superficie è stata ottenuta sommando 5.050,00 metri quadrati al 60% della superficie non residenziale pari a 1.345,00 metri quadrati) e che la superficie complessiva dei locali commerciali ubicati al piano terra è pari a **1.476,06 metri quadrati**



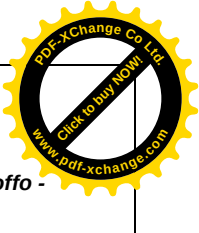
(cfr. domanda di condono riportata in allegato), i costi da corrispondere per la redazione del certificato di idoneità statica risultano pari a:

- Euro 223,46 oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG) per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **Euro 286,25** relativamente all'unità immobiliare staggiata ubicata al piano quarto del fabbricato che ci occupa (distinta in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**); tale valore (Euro 223,46) è stato ottenuto moltiplicando l'importo complessivo (stimato pari ad Euro 10.000,00 oltre Iva ed oneri accessori) per il rapporto tra la superficie utile dell'unità in argomento (163,87 metri quadrati) e la superficie complessiva del fabbricato (7.333,06 metri quadrati);
- Euro 233,78 oltre CNAPG (5%) e IVA (22% sul totale di imponibile + CNAPG) per un totale onorario (compresi oneri accessori) di **Euro 299,47** relativamente all'unità immobiliare staggiata ubicata al piano quinto del fabbricato che ci occupa (distinta in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**); tale valore (Euro 233,78) è stato ottenuto moltiplicando l'importo complessivo (stimato pari ad Euro 10.000,00 oltre Iva ed oneri accessori) per il rapporto tra la superficie utile dell'unità in argomento (171,43 metri quadrati) e la superficie complessiva del fabbricato (7.333,06 metri quadrati).

Infine si determinano, per ciascun unità immobiliare, l'importo pari a € 67,64 relativi ai diritti di segreteria e marca da bollo per il rilascio della Concessione Edilizia;

Pertanto, corrisposti gli importi rimanenti relativi agli oneri concessori ed alle oblazioni e depositato il certificato di idoneità statica, potrà essere richiesto il rilascio (salvo diverse determinazioni da parte del Dirigente comunale di Lamezia Terme) della concessione edilizia in sanatoria afferente alle due unità immobiliari staggite.

Si mette in evidenza a tal proposito che, nel corso degli ultimi 18 mesi il Dirigente del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Lamezia Terme ha emanato, per alcune pratiche di Sanatoria Edilizia ex regime speciale (Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) provvedimento di diniego, motivati sia dalla carenza documentale sia da notevole decorso del tempo dall'inoltro dell'istanza di sanatoria. Pertanto, detta circostanza deve essere debitamente evidenziata in sede di bando di vendita, posto che, non è certo che l'ente preposto rilasci il titolo abilitativo in sanatoria, tenuto conto di quanto evidenziato nella



**risposta al quesito n.13 sulla necessità di integrazione delle somme e per la mancanza del
Certificato di Idoneità Statica.**

In conclusione, le spese complessive, per l'integrazione degli oneri concessori e di oblazione, nonché per il completamento della documentazione, relativa alla domanda di condono edilizio presentata e riferite alle due unità immobiliari che ci occupano ammontano:

- per l'unità staggita censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31 a €3.207,83+€2.839,36+€286,25+€67,64= €uro 6.401,08;

- per l'unità staggita censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38 a €3.355,82+€2.970,35+€299,47+€67,64= €uro 6.693,28;

Si ritiene, comunque, che detti importi debbano essere dedotti dai valori venali ai fini della definizione del prezzo a base d'asta.

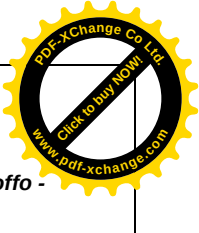
Quesito n. 14: verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta al quesito n. 14

Provare ad aver un approccio con la materia di usi civici è cosa certamente non facile tanto è complessa, si pensa che bisogna riferirsi partendo dalla normativa fondamentale, *legge 16 giugno 1927, n.1766 (di conversione in legge del R.D. 22.05.1924 n.751- riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno)* e al *R.D. 26 febbraio 1928, n.332 di approvazione del regolamento per la esecuzione della citata n 1766/1927.*

Con la costituzione delle Regioni, sono state ad essa trasferite parte delle funzioni amministrative relative alla materia degli usi civici, altre sono rimaste di competenza dei Commissariati Regionali per le liquidazione degli usi civici, istituiti con la legge n.1766/1927.

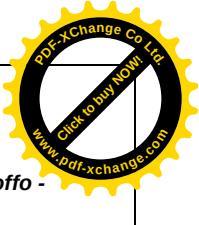
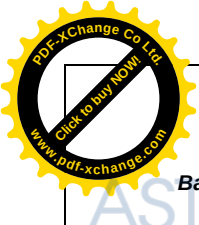
Con la Legge Regionale 21 agosto 2007, n.8 - norme in materia di usi civici, la Regione Calabria ha inteso assegnare le funzione amministrative al proprio Assessorato all'Agricoltura (oggi Dipartimento n° 8 Agricoltura e Risorse Agroalimentari) e conferirne altre ai comuni. Vi è da segnalare che ancora la Regione non risulta abbia emanato il regolamento di attuazione della Legge Regionale,



previsto dall'art. 4; **cosicché le competenze e funzioni sembrano ancora incerte e divise tra, Commissariato agli Usi Civici, Regione Calabria e Comuni.**

Lo scrivente, per assumere quanto più notizie possibili nel merito dell'esistenza o meno del vincolo dell'uso civico nell'area interessata, ha comunque inoltrato richiesta tramite PEC del 29 novembre 2020 all'Amministrazione comunale di Lamezia Terme ed al Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico (cfr. **allegato n. 8 – elab.8.6**), circa il rilascio di apposita certificazione che attesti l'esistenza o meno di vincolo di uso civico gravante sull'area dove sorgono le unità immobiliari staggite (identificate all'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, al foglio di mappa n. 32, particella n. 926 sub. 31 – 38 (Via S. Foderaro ex località Spanò Pilli); **a seguito dell'istanza succitata, il Comune di Lamezia Terme rilasciava in data 1° dicembre 2020 apposita attestazione nella quale veniva indicato espressamente:** “[...] *che il Comune non può, ad oggi, rilasciare alcuna attestazione in quanto la stessa dovrebbe fondarsi su una verifica demaniale allo stato non reperibile presso gli uffici comunali. L'attestazione sui gravami di uso civico richiede inoltre un esame storico-giuridico dei documenti reperibili presso vari archivi e uno studio sull'evoluzione del demanio comunale che necessita di un iter amministrativo complesso che richiede il coinvolgimento di figure professionali specifiche attualmente nemmeno presenti all'interno dell'organico dell'Ente*” (cfr. **allegato n. 8 – elab.6**). Si mette in evidenza – inoltre – che la stessa istanza inerente al rilascio di apposita certificazione che attesti l'esistenza o meno di vincolo di uso civico gravante veniva inoltrata in data 29 novembre 2020 tramite PEC alla Regione Calabria (cfr. **allegato n. 8 – elab.8.6**). Tuttavia, tale Ente non ha inoltrato allo scrivente alcuna risposta in merito agli usi civici dell'area oggetto di causa.

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



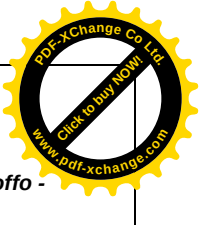
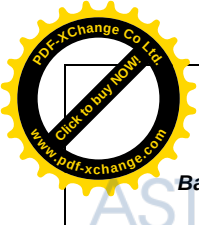
eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;

Risposta al quesito n. 15

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale dei beni staggiti, preordinato alla vendita *sub-asta*, non può prescindersi dalla particolare caratteristica dei beni staggiti e ciò, per la loro destinazione assentita, estensione, posizione, collocazione e ubicazione; inoltre deve tenersi conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare inevitabilmente influenzato, negativamente, dal particolare momento economico, con ricadute sfavorevoli per gli immobili. Sulla scelta del criterio di stima si precisa che qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè la più probabile entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero gli immobili se inseriti in commercio, in un regime di ordinarietà, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che, comunque, possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Oltre a basarsi sul principio delle condizioni di "ordinarietà" la stima deve anche basarsi su quello dell'"attualità" e della "permanenza"; in altre parole essa deve mirare alla determinazione di quel "**valore congruo**" o commerciale del bene che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta. La dottrina estimale indica, sostanzialmente, due diversi procedimenti per la determinazione di detto valore:

- 1) Stima sintetica-comparativa (denominata anche diretto-sintetico);
- 2) Stima indiretta o analitica;

La prima si effettua comparando qualità e consistenza del bene da valutare rispetto a quelli, con le medesime caratteristiche, ubicati nella medesima zona, dei quali siano a conoscenza i prezzi di vendita attuali o recenti. La seconda, si effettua per capitalizzazione dei redditi netti ritraibili. Poiché il sottoscritto non ha riscontrato, nella zona, la sussistenza delle particolari condizioni che giustificerebbero l'adozione del secondo metodo di stima (stima indiretta o analitica), sarà utilizzato nel caso di specie il suddetto metodo (**stima sintetica-comparativa**) che è basato sulla ricerca del valore venale più probabile unitario (espresso per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile) con riferimento ad immobili quanto più possibili con simili caratteristiche



ed ubicati nel medesimo comparto urbanistico-residenziale, applicando dei coefficienti correttivi che tengono conto delle condizioni proprie del bene. A tal fine sono stati acquisiti: **1) previa indagini ipo-catastali, atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche simili ai beni staggiti;** **2) attestazioni di agenzie immobiliari aventi sede in Lamezia Terme;** **3) informazioni dagli operatori del settore su beni, la cui epoca di costruzione sia più o meno uguale a quello in esame;** (cfr. allegato n.4 elab. n.4.1 e 4.2)

Prima di procedere alla stima delle unità staggite mediante in metodo sintetico-comparativo si ritiene opportuno mettere in evidenza che le unità staggite presentano una destinazione urbanistica adibita a **civile abitazione**.

15.1. Andamento del mercato immobiliare

Indagini dirette

Al fine di valutare il valore venale degli immobili in argomento, lo scrivente ha espletato opportune indagini ipo-catastali (per mezzo della banca dati online dell'Agenzia delle Entrate) per reperire i valori di compravendita di beni immobili aventi simili caratteristiche ai beni staggiti (cfr. allegato n.4, elab. n.4.3, 4.4, 4.5 e 4.6). A seguito delle indagini esperite, per quanto concerne le unità adibite a civile abitazione, lo scrivente è riuscito ad individuare due atti di compravendita (dei tre totali richiesti) e ritenuti più equiparabili:

- 1) atto di compravendita per notar Sabrina Marino del **22 febbraio 2021**, recante numero 5509 di repertorio e n. 4622 di raccolta, trascritto in data **23 febbraio 2021** al numero **2206 di R.G.** ed al numero **1824 di R.P.** (cfr. allegato n.4, elab. n. 4.5); mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano terra ed al primo piano di un fabbricato sito nel comune di Lamezia Terme (Nicastro), di superficie catastale pari a 226 metri quadrati; l'unità adibita a civile abitazione è censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 1591, subalterno 3** (di categoria A/3, classe 2, piano terra e primo, classe 2, superficie catastale totale 226 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 214 metri quadrati, rendita catastale Euro 433,82). Come emerge dall'articolo 3 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **Euro 180.000,00**. Pertanto, il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **Euro 796,46 il metro quadrato; sebbene è compreso anche un locale accessorio**
- 2) atto di compravendita per notar Filippo Sapone del giorno **11 giugno 2020**, recante numero 491 di repertorio e n. 396 di raccolta, trascritto in data **22 giugno 2020** al numero **5667 di R.G.** ed al numero **4278 di R.P.** (cfr. allegato n.4, elab. n. 4.4); mediante l'atto in argomento si alienava l'intera proprietà di un appartamento destinato a civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in via Giovani Gronchi del comune di Lamezia Terme, con annessi garage e cantina ubicate



al piano terra; l'unità in argomento è censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 619, subalterno 6** (di categoria A/3, classe 2, piano terra e secondo, superficie catastale totale 145 mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 137 metri quadrati, rendita catastale Euro 379,60). Come emerge dall'articolo 4 del succitato atto di compravendita il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi **€uro 113.500,00**. Pertanto, il valore venale unitario del bene compravenduto risulta pari ad **€uro 782,76 il metro quadrato**.

Pertanto, sulla scorta di quanto indicato negli atti di compravendita sopra riportati, il valore venale unitario medio degli immobili adibiti a civile abitazione risulta pari ad **€uro 789,61 il metro quadrato**.

Inoltre, al fine di determinare i valori venali unitari più probabile per immobili di simili caratteristiche, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'agenzie immobiliari "Pistone" e "Studio Casa" di Lamezia Terme, dopo aver illustrato i beni staggit, quali fossero i valori di mercato unitari di riferimento per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, posizione urbanistica, consistenza qualitativa, e funzionale (cfr. allegato n.4 elab. n.4.1 e n.4.2), i cui valori sono di seguito sintetizzati:

per unità adibite a civili abitazioni:

Agenzia	Min (€/mq)	Max (€/mq)
Agenzia Pistone	700,00/mq	750,00/mq
Agenzia Studio Casa	650,00/mq	750,00/mq

Considerando i valori unitari indicati dalle Agenzie succitate, il valore unitario medio delle unità adibite a civile abitazione risulta pari ad **€uro 712,50 il metro quadrato** (considerando che il valore medio indicato dall'Agenzia Pistone risulta pari ad Euro 725,00 il metro quadrato e quello medio indicato dall'Agenzia Studio Casa risulta pari ad Euro 700,00 il metro quadrato). Il valore medio unitario determinato dagli atti di compravendita reperiti risultano pari ad **€uro 789,61 il metro quadrato**. Pertanto, per quanto su esposto, considerato nello specifico i beni staggit, il sottoscritto determina il valore unitario degli immobili adibiti a civile abitazione dalla media tra l'importo medio indicato dalle Agenzie Pistone e Studio Casa pari ad **€ 712,50/mq** ed il valore unitario medio desunto dagli atti di compravendita reperiti (pari ad **€uro 789,61/mq**). Il valore venale unitario medio così

Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo -
avverso [REDACTED] - Relazione peritale -

ottenuto risulta pari ad Euro 751,06 il metro quadrato, che arrotondato al multiplo di Euro 10,00 più vicino risulta pari ad **Euro 750,00 il metro quadrato**. I dati raccolti e la determinazione finale del valore medio, sono riportati nella tabella seguente e unita nell'allegato n. 4.7:

		Allegato 4 - elab. 4.7
DETERMINAZIONE VALORE MEDIO		
VALORI DI MERCATO AGENZIA IMMOBILIARI		
1	valore medio fornito dalla agenzia Pistone al mq =	€ 725,00
	valore medio fornito dalla agenzia Studio Casa al mq =	€ 700,00
	VALORE MEDIO LETTERA A =	€ 712,50
VALORI DI MERCATO ATTI DI COMPRAVENDITA		
2	Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Sabrina Marino del 22 febbraio 2021, recante numero 5509 di repertorio	
	VALORE LETTERA B =	€ 796,46
	Valore unitario dedotto dall'atto di compravendita per notar Sapone del 11 giugno 2020, recante numero 491 di repertorio	
	VALORE LETTERA C =	€ 782,76
	VALORE MEDIO LETTERE B+C=	€ 789,61
	VALORE MEDIO NUMERI 1 e 2=	€ 751,06
		IN CIFRA TONDA
		€ 750,00

15.2. Determinazione della superficie commerciale dei beni pignorati

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE PER LA STIMA RICONDOTTA SECONDO LE DISPOSIZIONI CONTENUTE DAL D.P.R. 23 MARZO 1998, N.138 - Comune di Lamezia Terme (cfr.allegato n.3)									ALLEGATO N.4 - Elab.4.8 quadro A	
UNITA' IMMOBILIARE STAGGITA	Livello di Piano	Individuazio ne Ambiente	Superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali	superficie complessiva di ornamento: balconi mq	superficie complessiva di ornamento: per i primi 25 mq il 30%, per la superficie eccedente il 10%	superficie complessiva di ornamento: per la superficie eccedente i primi 25 mq, il 10%	Totale superficie complessiva di ornamento omogeneizzata	—	Superficie complessiva commerciale m ²	Superficie complessiva commerciale arrotondata m ²
Foglio n. 32 part. 926 subalterno 31	Piano Quarto	Vani principali e accessori diretti	167,99	29,81	7,50	0,48	7,98	—	175,97	176,00
Foglio n. 32 part. 926 subalterno 38	Piano Quinto	Vani principali e accessori diretti	169,35	39,18	7,50	1,42	8,92	—	178,27	178,00

15.3. Descrizione dei parametri correttivi.

- Valutazione del degrado per coefficiente di età, qualità e di manutenzione.

Premesso che per coefficiente di età s'intende il degrado delle opere edilizie dovute al trascorrere del tempo, al naturale invecchiamento delle strutture e degli impianti tecnologici, con una lenta e progressiva perdita di efficienza di funzionalità e, di conseguenza, anche di valore; altresì il succedersi di nuove normative e all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione influenza il coefficiente di età e di manutenzione che nello specifico si assume pari a **0,90** relativamente all'unità immobiliare



posta al piano quarto e pari a **0,86** per quella al piano quinto, al fine di tener conto dei maggiori oneri di manutenzione da sostenere per eventuali danni causati dall'ambiente del tetto sovrastante; considerato che le unità in oggetto, adibite a civile abitazione, site in via Salvatore Foderaro del comune di Lamezia Terme e tenendo conto che sono trascorsi circa 39 anni dalla costruzione dell'edificio, atteso che nell'istanza di condono presentata in data 30 aprile 1986 è indicata nell'anno 1982.

- Coefficiente correttivo delle caratteristiche posizionali della zona.

Tale coefficiente tiene conto della posizione (panoramica), della facilità di comunicazione rispetto al centro urbano di Lamezia Terme, la vicinanza nella zona ai normali servizi urbani e pubblici. Posto che l'area risulta panoramica e facilmente raggiungibile dal centro urbano e che le unità immobiliari sono dotate di ascensore, tale coefficiente è stato considerato pari a:

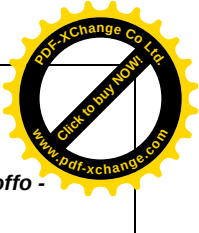
- **1,15** relativamente all'unità immobiliare adibita a civile abitazione censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, sub 31, posto che tale unità, pur essendo ubicata in una zona periferica rispetto al centro abitato di Lamezia Terme, presenta una discreta panoramicità (atteso che è possibile osservare il golfo di Sant'Eufemia);

- **1,20** relativamente all'unità immobiliare adibita a civile abitazione censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, sub 38, posto che tale unità, pur essendo ubicata in una zona periferica rispetto al centro abitato di Lamezia Terme, presenta un'ottima panoramicità (migliore rispetto anche all'altra unità immobiliare staggita, atteso che risulta ubicata ad un piano superiore rispetto a questa).

- Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti.

L'abbattimento forfettario per oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,95**.

-Coefficiente dell'abbattimento forfettario per l'assenza dei Certificati di Idoneità Statica e di Agibilità.



Si ritiene di considerare inoltre un **abbattimento per mancanza dei Certificati di Idoneità Statica e di Agibilità** che può essere valutato nel 10% forfettariamente del valore dell'immobile, pertanto si dovrà moltiplicare il valore dell'immobile per il coefficiente correttivo pari a **0,90**.

Dopo aver acquisito i su scritti coefficienti per il caso di specie, verrà utilizzato il metodo sintetico-comparativo procedendo alla stima dell'immobile, le cui caratteristiche sono desumibili, oltre che dalla descrizione di cui al precedente quesito n. 4, anche dall'**allegato n. 1** (reperto fotografico) e dagli **allegati grafici n. 2 e 3**. Applicando il valore unitario, ottenuto per metro quadrato di superficie commerciale equivalente; quest'ultima è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, del 50% degli eventuali muri in comune con altre proprietà, dal 30% - fino ai primi mq 25,00 - della superficie di pertinenza esclusiva di ornamento e dal 10% per le superfici eccedenti ai primi 25,00, secondo le indicazioni fornite dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, (cfr. allegati n. 3 e 4).

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione e censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme – sezione censuaria di Nicastro al foglio di mappa 32, **particella 926, sub 31**, il valore venale unitario (così come determinato nella tabella n. 4.7) risulta pari a **€ 750,00 il metro quadro di superficie commerciale**. Moltiplicando tale valore venale unitario per la superficie commerciale dell'unità staggita (pari a 176 metri quadrati di superficie commerciale), si ottiene un valore di stima pari a: **€ 132.000,00** dato dal prodotto € 750,00 x 176,00 mq). Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da $€ 132.000,00 \times 0,90 \times 1,15 =$ **€uro 136.620,00** a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e quello, pari al 10%, per la mancanza dei certificati di Idoneità Statica e di Agibilità, determinando un **valore di Stima finale** pari a $€uro 136.620,00 \times 0,95 \times 0,90 =$ **€uro 116.810,00** in cifra tonda **€uro 117.000,00** (cfr. all. n. 4 – elab. n.4.7).

Per quanto concerne l'unità immobiliare adibita a civile abitazione e censita in catasto fabbricati del comune di Lamezia Terme al foglio di mappa 32, **particella 926, sub 38**, il valore venale unitario (così come determinato nella tabella n. 4.7) risulta pari a **€ 750,00 il metro quadro di superficie**

commerciale. Moltiplicando tale valore venale unitario per la superficie commerciale dell'unità staggita (pari a 178 metri quadrati di superficie commerciale), si ottiene un valore di stima pari a: € **133.500,00** dato dal prodotto € 750,00 x 178,00 mq). Infine si sono applicati i coefficienti correttivi nei valori già descritti per cui, in conclusione, **il valore di stima definitivo** dell'immobile in oggetto è dato da € 133.500,00 x 0,86 x 1,20 = **Euro 137.772,00** a cui viene applicato il coefficiente forfettario, pari al 5%, per l'assenza di garanzia per vizi occulti e quello, pari al 10%, per la mancanza dei certificati di Idoneità Statica e di Agibilità, determinando un **valore di Stima finale** pari a Euro 137.772,00 x 0,95 x 0,90 = **Euro 117.795,06** in cifra tonda **Euro 118.000,00** (cfr. all. n. 4 – elab. n.4.7).

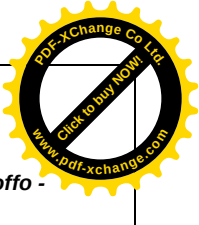
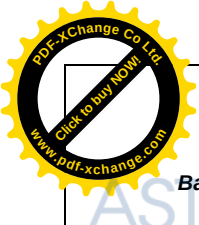
I valori sopra indicati sono sintetizzati nella tabella seguente (cfr. all. n. 4 – elab. n.4.8 – quadro B);

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI STAGGITI										ALLEGATO N.4 - Elab.4.8-quadro B
IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tot. Superficie commerciale m ²	Valore Venale medio €/mq	Stima €	coeff.di età, qualità e di manutenzione*	coeff.delle caratteristiche posizionali della zona**	Valore di Stima	abbatt. forf. per l'assenza di garanzia per vizi occulti	abbatt. forf. per l'assenza di Certificati di Idoneità Statica e di Agibilità	Valore di Stima finale	Valore di Stima finale
Comune di Lamezia Terme, Via Salvatore Foderaro, foglio di mappa n. 32, part. 926 sub. 31 - piano quarto	176,00	€ 750,00	€ 132.000,00	0,90	1,15	€ 136.620,00	0,95	0,90	€ 116.810,10	€ 117.000,00
Comune di Lamezia Terme, Via Salvatore Foderaro, foglio di mappa n. 32, part. 926 sub. 38 - piano quinto	178,00	€ 750,00	€ 133.500,00	0,86	1,20	€ 137.772,00	0,95	0,90	€ 117.795,06	€ 118.000,00

* Il coefficiente adottato tiene conto dell'età di costruzione, del grado di rifiniture e della dotazione di parcheggi nelle aree esterne;
** Il coefficiente adottato tiene conto della posizione, del panorama, dell'autonomia e della dotazione di ascensore.
Il coefficiente pari a 0,86 riportato per il subalterno n.38 (piano quinto) tiene conto dei maggiori oneri di manutenzione, eventualmente derivanti dall'ambiente tetto confinante.

Lo scrivente ha ritenuto, posto che gli immobili oggetto di pignoramento sono due appartamenti distinti siti nello stesso fabbricato ubicato in via Salvatore Foderaro del comune di Lamezia Terme, proporre **due lotti di vendita** (uno costituito dal subalterno 31 della particella 926, foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro ed uno costituito dal subalterno 38 della particella 926, foglio di mappa 32 del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro).

Si ribadisce – infine – che (come espressamente indicato nella risposta al quesito n. 5 della presente relazione peritale) il terreno su cui sorge il fabbricato contenente le unità staggite era stato acquistato in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta dai coniugi [REDACTED] assoggettati (all'epoca della stipula dell'atto) al cosiddetto "regime patrimoniale transitorio" caratterizzante il periodo compreso tra la data di entrata in vigore



della Legge n. 151 del 19 maggio 1975 e i due anni successivi alla data predetta. A tal riguardo, considerato che dalle ricerche espletate dallo scrivente esperto non è stato rinvenuto “un atto ricevuto da notaio o dall'ufficiale dello stato civile del luogo in cui fu celebrato il matrimonio” mediante il quale uno dei due coniugi ha manifestato volontà contraria rispetto al regime della comunione legale dei beni, il terreno acquistato è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale.

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

Risposta al quesito n. 16

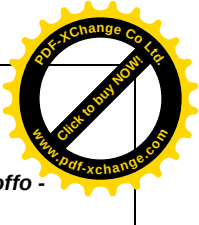
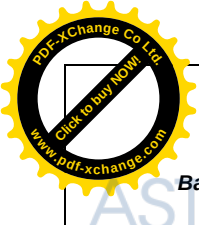
Si procede al riepilogo e descrizione finale dei due lotti:

Lotto n. 1: (unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, sub 31):

DESCRIZIONE:

Quota di proprietà pari a 1/2, atteso che ...l'atto di provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta) su cui è stato costruito il fabbricato - particella n. 926 del foglio di mappa n. 32 – comune censuario di Nicastro - è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale e nell'atto in cui si procede alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor [redacted] (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla conseguenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signor [redacted]) accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. **Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla eseguita di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E.,** dell'unità immobiliare ubicata al piano quarto di un fabbricato sito in Lamezia Terme, posto tra la via Salvatore Foderaro e via Dei Morgeti, identificata al reparto fabbricati, **particella n. 926, subalterno 31**, piano quarto (quinto fuori terra), con destinazione catastale A/3 (abitazione di tipo economico), destinazione urbanistica civile abitazione; è possibile accedere all'unità in argomento dal pianerottolo della scala A, a sinistra per chi arriva dalla scala o esce dal vano ascensore; dal portone di ingresso un corridoio, di superficie pari a 29,74 mq utili consente la distribuzione agli ambienti interni; proseguendo in senso orario, un primo vano (denominato vano soggiorno nella planimetria allegato n.3) di mq utili 30,21, un secondo vano (denominato vano cucina nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 29,07, proseguendo a sinistra, il corridoio, immette ai due servizi igienici, il primo, di mq utili 6,04 e il secondo di mq utili 9,27 mq, poi frontalmente il vano (denominato vano letto 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,80 e ancora al vano (denominato vano letto 2 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,89; dal vano cucina si accede al vano dispensa di mq utili 6,04; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, tre balconate libere dai lati, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 29,69 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 3.03.

CONFINI DEL LOTTO N. 1:



Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo –
avverso [REDACTED] azione peritale -

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti coerenze: a nord con distacco verso la corte pertinenziale, a est con altre unità immobiliari di piano, a sud con vano scale denominato A e a ovest con corte pertinenziale; si forniscono di seguito le coordinate geografiche ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità interessate: 38°57'05.6"N (latitudine φ) - 16°18'59.3"E (longitudine λ).

ESTENSIONE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento determina, una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 176,00;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio Territorio - reparto fabbricati al: - **foglio di mappa n. 32, particella n. 926, sub. 31**, categoria A/3, classe 3°, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 179 m² – esclusa aree scoperte: 171 m² - Rendita Catastale € 355.06 e, riporta, nel campo indirizzo: Contrada Spanò, piano 4, intestato a [REDACTED] – proprietà per 1000/1000;

TITOLO DI PROVENIENZA:

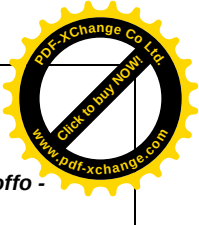
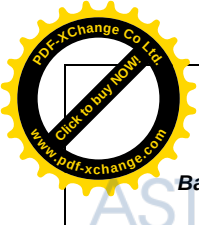
Il bene, oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato (in maggiore consistenza) edificato su terreno pervenuto alla stessa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 23 dicembre 1975 al numero 2723, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 1975, R.G. n. 18894-95-96, R.P. n. 17287-85-86. **Si ribadisce che "....l'acquisto del terreno è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale e nell'ipotesi in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor Perri Antonio, deceduto in data 10 marzo 2003 (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla conseguenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signora [REDACTED]) si accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla eseguita di 2/3 dei beni staggit) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E..."**;

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Dagli elenchi sintetici delle formalità acquisite è emerso che sugli immobili staggit non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente sub-asta. Inoltre, dalle ricerche espletate è emerso che sugli immobili staggit non gravano vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

1. **Iscrizione di Ipoteca Giudiziale** del giorno 9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P., derivante da atto giudiziario del 10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale n. 5. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: 1. **unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; 2. **unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; 3. **unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità



Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo -
avverso [redacted] - Relazione peritale -

individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 647,00 (distinti in €uro 553,00 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l’ammontare del credito garantito (€uro 220.000,00 e il prezzo da porre a base d’asta (€ 110.600,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno **9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P.**, derivante da atto giudiziario del **23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330**, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta **a favore** della “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4 e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. La formalità in esame è stata iscritta **contro** i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [redacted], nata a Lamezia Terme il 22 marzo 1968, codice fiscale 01121700001, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 4; **Soggetto n. 2)** [redacted]

[redacted] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 2, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 3, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 5. Nella “Sezione B-Immobili” della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti unità negoziali: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada “Spanò”, piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via “Francesco Colelli”, piano quarto. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 647,00 (distinti in €uro 553,00 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l’ammontare del credito garantito (€uro 330.000,00 e il prezzo da porre a base d’asta (€ 110.600,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all’atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall’ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la “Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa”, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1; il **soggetto contro** risulta la signora [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all’unità negoziale n. 1. Dalla disamina della “Sezione B - Immobili” si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell’unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico). Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE:



Si evidenzia che l'immobile in argomento è occupato dal nucleo familiare del signor [redacted] a contratto di locazione ad uso abitativo" n. 671, Serie 3T, del giorno 6 aprile 2006, stipulato tra la [redacted] (sogetto esecutato) ed il signor [redacted]

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è interessata dalla presentazione di domanda di condono edilizio (ex legge 47/85) del 30 aprile 1986, protocollata presso il comune di Lamezia Terme alla stessa data al n. 023691 di protocollo. L'istanza di condono in argomento (corredata degli elaborati grafici, della relazione tecnica e della perizia giurata a firma dell'ing. Venanzio Greco) che riguarda l'intera consistenza del fabbricato a sei piani fuori terra, non è stata ancora definita, atteso che risulta carente dell'apposito certificato di idoneità statica e del pagamento dei rimanenti importi relativi agli oneri concessori ed alle oblazioni. Dal raffronto tra gli elaborati allegati alla domanda di condono e lo stato di fatto dell'unità immobiliare staggita non sono emerse difformità (ad eccezione di piccoli scostamenti dimensionali dovuti principalmente agli errori commessi in fase di rilievo e montaggio dello stesso). Al fine di definire la domanda di condono in esame relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31** è necessario corrispondere al comune di Lamezia Terme le somme di: 1. **€uro 3.207,83** afferenti alle oblazioni rimanenti; 2. **€uro 2.839,36** afferenti agli oneri concessori rimanenti. Si mette in evidenza che al fine di produrre il certificato di idoneità statica (documento necessario al fine di definire il condono che ci occupa), l'acquirente sub asta dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31** dovrà corrispondere la somma di **€uro 286,25** (compreso di oneri accessori), corrispondenti (in proporzione) alla parcella professionale del tecnico incaricato ed alle prove strutturali da eseguire; inoltre si considerano le spese pari a **€uro 67,64** per il versamento dei diritti di segreteria e marca da bollo per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si mette in evidenza a tal proposito che, nel corso degli ultimi 18 mesi il Dirigente del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Lamezia Terme ha emanato, per alcune pratiche di Sanatoria Edilizia ex regime speciale (Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) provvedimento di diniego, motivati sia dalla carenza documentale sia da notevole decorso del tempo dall'inoltro dell'istanza di sanatoria. Pertanto, detta circostanza deve essere debitamente evidenziata in sede di bando di vendita, posto che, non è certo che l'ente preposto rilasci il titolo abilitativo in sanatoria, tenuto conto di quanto evidenziato nella risposta al quesito n.13 sulla necessità di integrazione delle somme e per la mancanza del certificato di Idoneità Statica.

Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità.

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per definire la domanda di condono del 30 aprile 1986 determinate in proporzione rispetto all'unità immobiliare in esame:

€uro 3.207,83 afferenti, in proporzione, all'oblazione rimanente;

€uro 2.839,36 afferenti, in proporzione, agli oneri concessori rimanenti;

€uro 286,25 (compresi oneri accessori), corrispondenti (in proporzione) alla parcella professionale del tecnico incaricato ed alle prove strutturali da eseguire;

€uro 67,64 (per il versamento dei diritti di segreteria e marca da bollo per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria)

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

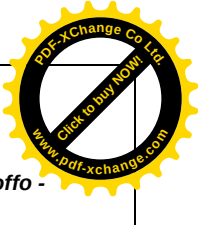
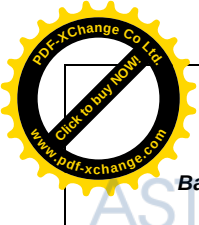
Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: **€uro 117.000,00 a dedurre (€3.207,83+€2.839,36+€286,25+67,64) = € 110.598,92 arrotondato a €uro 110.600,00.**

Si ribadisce che...l'atto di provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta) su cui è stato costruito il fabbricato - particella n. 926 del foglio di mappa n. 32 - comune censuario di Nicastro - **è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale** e nell'ipotesi in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor Perri Antonio, deceduto in data 10 marzo 2003 (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla conseguenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signor [redacted]) **accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esecutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E...**

Lotto n. 2: (unità immobiliare censita all'Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catanzaro – ufficio del Territorio, reparto fabbricati del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro al foglio di mappa 32, particella 926, sub 38):

DESCRIZIONE:

Quota di proprietà pari a 1/2, atteso che ...l'atto di provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta)



su cui è stato costruito il fabbricato - particella n. 926 del foglio di mappa n. 32 – comune censuario di Nicastro - è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale e nell'ipotesi in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor Perri Antonio, deceduto in data 10 marzo 2003 (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla consequenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signor [REDACTED]) si accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. **Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esegutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E....**, dell'unità immobiliare ubicata al piano quarto di un fabbricato sito in Lamezia Terme, posto tra la via Salvatore Foderaro e via Dei Morgeti, identificata al reparto fabbricati, **particella n. 926, subalterno 38**, piano quinto (sesto fuori terra), con destinazione catastale A/3 (abitazione di tipo economico), destinazione urbanistica civile abitazione; è possibile accedere all'unità in argomento dal pianerottolo della scala A, a sinistra per chi arriva dalla scala o esce dal vano ascensore; dal portone di ingresso un corridoio, di superficie pari a 30,29 mq utili consente la distribuzione agli ambienti interni; proseguendo in senso orario, un primo vano (denominato vano soggiorno nella planimetria allegato n.3) di mq utili 30,46, un secondo vano (denominato vano cucina nella planimetria allegato n.3) di superficie utile pari a mq 28,82, proseguendo a sinistra, il corridoio, immette ai due servizi igienici, il primo, di mq utili 6,46 e il secondo di mq utili 9,98 mq, poi frontalmente il vano (denominato vano letto 1 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,98 e ancora al vano (denominato vano letto 2 nella planimetria allegato n.3) di mq utili 17,89; dal vano cucina si accede al vano dispensa di mq utili 6,04; si mette in evidenza che sono pertinenza di ornamento dell'unità in oggetto, due balconate libere dai lati, sviluppate sui due lati esterni di circa mq 39,18 complessivi. L'altezza interna utile misurata in intradosso del solaio di interpiano, è pari, a mt 2.86.

CONFINI DEL LOTTO N. 2:

L'unità immobiliare in oggetto presenta le seguenti coerenze: a nord con distacco verso la corte pertinenziale, a est con altre unità immobiliari di piano, a sud con vano scale denominato A e a ovest con corte pertinenziale; si forniscono di seguito le coordinate geografiche ricavate dal sito web "Google maps" in corrispondenza del baricentro planimetrico delle unità interessate: 38°57'05.6"N (latitudine ϕ) - 16°18'59.3"E (longitudine λ).

ESTENSIONE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento determina, una superficie complessiva commerciale (determinata ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n.138) pari a mq 178,00;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare è censita, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Catanzaro – ufficio Territorio - reparto fabbricati al: - **foglio di mappa n. 32, particella n. 926, sub. 38**, categoria A/3, classe 3°, consistenza: 5,5 vani, superficie catastale 181 m² – esclusa aree scoperte: 173 m² - Rendita Catastale € 355,06 e, riporta, nel campo indirizzo: Contrada Spanò, piano 4, intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000;

TITOLO DI PROVENIENZA:

Il bene, oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato (in maggiore consistenza) edificato su terreno pervenuto alla stessa in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta, registrato a Lamezia Terme il 23 dicembre 1975 al numero 2723, trascritto presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catanzaro – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 dicembre 1975, R.G. n. 18894-95-96, R.P. n. 17287-85-86. **Si ribadisce che "....l'acquisto del terreno è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale e nell'ipotesi in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor Perri Antonio, deceduto in data 10 marzo 2003 (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla consequenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signor [REDACTED]) si accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esegutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E...."**;

VINCOLI CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE NON SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Dagli elenchi sintetici delle formalità acquisite è emerso che sugli immobili staggiti non grava alcuna formalità (quale ad esempio vincolo derivante da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, domande giudiziali, eventuali altre cause in corso trascritte sull'immobile che ci occupa etc. etc.) che rimarrà a carico dell'acquirente sub-asta. Inoltre, dalle ricerche espletate è emerso che sugli immobili staggiti non gravano vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

FORMALITÀ CHE GRAVANO SUL BENE COSTITUENTE IL LOTTO, CHE SARANNO CANCELLATE A SEGUITO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI:

Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta

Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo -
avverso [REDACTED] Relazione peritale -

1. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9998 del R.G. e n. 895 del R.P., derivante da atto giudiziario del 10 luglio 2020, numero di Repertorio 1243, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 207.453,03, Totale Euro 220.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. Il costo relativo alla cancellazione o restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 650,50 distinti in €uro 556,50 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 220.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 111.300,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

2. Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del giorno 9 settembre 2020 - n. 9999 del R.G. e n. 896 del R.P., derivante da atto giudiziario del 23 luglio 2020, numero di Repertorio 1330, emesso dal Tribunale di Catanzaro, decreto ingiuntivo (Capitale Euro 316.879,16, Totale Euro 330.000,00). Detta ipoteca è stata iscritta a favore della "Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa", con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 7/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 8/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4** e per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. La formalità in esame è stata iscritta contro i seguenti soggetti: **Soggetto n. 1)** signora [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 6/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 4**; **Soggetto n. 2)** signor [REDACTED] per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 2**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 3**, per la quota di 1/9 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 5**. Nella "Sezione B-Immobili" della nota di iscrizione in esame si evincono le seguenti **unità negoziali**: **1. unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quarto; **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Contrada "Spanò", piano quinto; **2. unità negoziale n. 2 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 5**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **3. unità negoziale n. 3 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 6**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano primo; **4. unità negoziale n. 4 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 27**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto; **5. unità negoziale n. 5 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 20, particella 615, subalterno 16**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico), indirizzo Via "Francesco Colelli", piano quarto. Il costo relativo alla cancellazione o



Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo – Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo -
avvers [redacted] relazione peritale -

restrizione di tale formalità risulta pari ad **€uro 650,50 distinti in €uro 556,50 per imposta ipotecaria, codice 649T** (imposta ottenuta applicando lo 0,50% sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito (€uro 330.000,00 e il prezzo da porre a base d'asta (€ 111.300,00); **€uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**; oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

3. Trascrizione del 27 ottobre 2020 – n. 12713 del R.G. e n. 9352 del R.P., inerente all'atto giudiziario – verbale di pignoramento immobili, **numero di Repertorio 1071/2020**, notificato il **30 settembre 2020** dall'ufficio Unep del Tribunale di Lamezia Terme, codice fiscale 82006880791. Dalla disamina della nota predetta, il **soggetto a favore** risulta la **"Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa"**, con sede in Marcellinara, codice fiscale 03402920791, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**; il **soggetto contro** risulta la signora [redacted] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente all'**unità negoziale n. 1**. Dalla disamina della "Sezione B - Immobili" si evincono le seguenti unità immobiliari: **Unità negoziale n. 1 – Immobile n. 1** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 31**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico); **Immobile n. 2** costituito dell'unità individuata in Catasto Fabbricati del Comune di Lamezia Terme, **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38**, categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico). Il costo relativo alla cancellazione di tale formalità risulta pari ad **€uro 294,00 (distinti in €uro 200,00 per imposta ipotecaria, codice 649T; €uro 59,00 per imposta di bollo, codice 456T; €uro 35,00 per tassa ipotecaria, codice 778T**, oltre a **€uro 200,00** circa (esclusi oneri accessori) per onorario attività di cancellazione o restrizione della formalità in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Si evidenzia che l'immobile in argomento è occupato dal nucleo familiare della signora [redacted] a contratto di locazione ad uso abitativo n. 864, Serie 3T, del 19 maggio 2016, stipulato, il giorno 5 gennaio 2015, tra la signora [redacted]

REGOLARITA' EDILIZIE - URBANISTICHE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è interessata dalla presentazione di domanda di condono edilizio (ex legge 47/85) del 30 aprile 1986, protocollata presso il comune di Lamezia Terme alla stessa data al n. 023691 di protocollo. L'istanza di condono in argomento (corredata degli elaborati grafici, della relazione tecnica e della perizia giurata a firma dell'ing. Venanzio Greco) che riguarda l'intera consistenza del fabbricato a sei piani fuori terra, non è stata ancora definita, atteso che risulta carente dell'apposito certificato di idoneità statica e del pagamento dei rimanenti importi relativi agli oneri concessori ed alle oblazioni. Dal raffronto tra gli elaborati allegati alla domanda di condono e lo stato di fatto dell'unità immobiliare staggiata non sono emerse difformità (ad eccezione di piccoli scostamenti dimensionali dovuti principalmente agli errori commessi in fase di rilievo e montaggio dello stesso). Al fine di definire la domanda di condono in esame relativamente all'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38** è necessario corrispondere al comune di Lamezia Terme le somme di: 1. **€uro 3.355,82** afferenti alle oblazioni rimanenti; 2. **€uro 2.970,35** afferenti agli oneri concessori rimanenti. Si mette in evidenza che al fine di produrre il certificato di idoneità statica (documento necessario al fine di definire il condono che ci occupa), l'acquirente sub asta dell'unità immobiliare censita in catasto fabbricati del comune di **Lamezia Terme**, sezione **Nicastro**, al **foglio di mappa 32, particella 926, subalterno 38** dovrà corrispondere la somma di **€uro 299,47** (compreso di oneri accessori), corrispondenti (in proporzione) alla parcella professionale del tecnico incaricato ed alle prove strutturali da eseguire; inoltre si considerano le spese pari a **€uro 67,64** per il versamento dei diritti di segreteria e marca da bollo per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si mette in evidenza a tal proposito che, nel corso degli ultimi 18 mesi il Dirigente del S.U.E. (Sportello Unico per l'Edilizia) del comune di Lamezia Terme ha emanato, per alcune pratiche di Sanatoria Edilizia ex regime speciale (Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2003) provvedimento di diniego, motivati sia dalla carenza documentale sia da notevole decorso del tempo dall'inoltro dell'istanza di sanatoria. Pertanto, detta circostanza deve essere debitamente evidenziata in sede di bando di vendita, posto che, non è certo che l'ente preposto rilasci il titolo abilitativo in sanatoria, tenuto conto di quanto evidenziato nella risposta al quesito n.13 sulla necessità di integrazione delle somme e per la mancanza del certificato di Idoneità Statica.

Non è stato riscontrato il rilascio del certificato di Agibilità / Abitabilità.

RIEPILOGO SPESE:

Si riepilogano di seguito le spese valutate per definire la domanda di condono del 30 aprile 1986 determinate in proporzione rispetto all'unità immobiliare in esame:

€uro 3.355,82 afferenti, in proporzione, all'oblazione rimanente;

€uro 2.970,35 afferenti, in proporzione, agli oneri concessori rimanenti;

€uro 299,47 (compresi oneri accessori), corrispondenti (in proporzione) alla parcella professionale del tecnico incaricato ed alle prove strutturali da eseguire;

€uro 67,64 (per il versamento dei diritti di segreteria e marca da bollo per l'eventuale rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria)



Tribunale di Lamezia Terme – G.E. dr^{ssa} Adele Foresta
Procedura esecutiva iscritta al n. 44/2020 R.G.E. promossa da:

Banca del Catanzarese – Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Marcellinara (Cz) – Avv. Giuseppe Ciuoffo -
avverso [redacted] relazione peritale -

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il valore da porre a base d'asta è così ottenuto: €uro 118.000,00 a dedurre (€3.355,82+€2.970,35+€299,47+67,64) = € 111.306,72 arrotondato a €uro 111.300,00.

Si ribadisce che...l'atto di provenienza del terreno (atto pubblico di compravendita del 6 dicembre 1975, per notar Gennaro Anania da Lamezia Terme, numero 29731 di Repertorio, numero 3504 della Raccolta) su cui è stato costruito il fabbricato - particella n. 926 del foglio di mappa n. 32 – comune censuario di Nicastro - **è da ritenersi assoggettato al regime patrimoniale della comunione legale** e nell'ipotesi in cui si proceda alla dichiarazione di successione integrativa del marito della debitrice escussa, signor Perri Antonio, deceduto in data 10 marzo 2003 (nel caso di specie trattasi di successione legittima non risultando alcuna disposizione testamentaria trascritta) ed alla conseguenziale accettazione dell'eredità (provvedendo - altresì - alla relativa trascrizione di detta accettazione), la quota (pari a un mezzo) in capo alla debitrice escussa (signora [redacted]) **accrescerebbe di un sesto, posto che il coniuge della cui eredità si tratta è in concorso con i tre figli. Su detto accrescimento di quota (che condurrebbe ad una quota complessiva in capo alla esecutata di 2/3 dei beni staggiti) si rimanda alle eventuali determinazioni del G.E...**

Quesito n. 17: estragga reperto fotografico - in formato pdf e formato j.png - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Risposta al quesito n. 17

Il reperto fotografico, effettuato in occasione dei sopralluoghi nelle unità staggite (giorno 19 e 23 febbraio 2021) è riportato nell' allegato n. 1 per complessive pagine 14, numerate dalla n. 1 alla n. 14 (fotografie dalla n. 1 alla n. 28).

Ausplicando che la presente relazione possa risultare di valido ausilio al giudice dell'esecuzione immobiliare dr^{ssa} Adele Foresta, al fine di poterne desumere i dati e gli elementi preordinati alla definizione del procedimento in argomento, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e resta a disposizione del magistrato per ogni eventuale richiesta di chiarimenti e/o integrazioni peritali.

L'ESPERTO PER LA STIMA

Geom. Antonio Filippa