

INDICE

PARTE I – RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa	pag. 5
2. Svolgimento indagini peritali	pag. 10
3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.°1	pag. 11
4. Quesito n.° 4	pag. 12
4.1 Descrizione degli immobili oggetto del pignoramento ed identificazione dei dati catastali	pag. 12
4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei lotti	pag. 18
4.3 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati suddivisi i beni pignorati	pag. 20
4.3.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 1	pag. 20
4.3.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 2	pag. 28
4.3.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°3	pag. 30
4.3.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°4	pag. 31
4.3.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°5	pag. 32
5. Quesito n.°5	pag. 36
6. Quesito n.°6	pag. 37
7. Quesito n.°7	pag. 38
8. Quesito n.°8	pag. 41
9. Quesito n.°9	pag. 41
10. Quesito n.°10	pag. 45



11. Quesito n.°11	pag. 49
12. Quesito n.°12	pag. 50
12.1 Regolarità edilizia lotto n.°1	pag. 51
12.2 Regolarità edilizia lotto n.°2	pag. 56
12.3 Regolarità edilizia lotto n.°3 e 4	pag. 59
12.4 Regolarità edilizia lotto n.°5	pag. 62
12.5 Esistenza dichiarazione di agibilità	pag. 67
13. Quesito n.°13	pag. 69
13.1 Procedimento utilizzato per la stima dei beni	pag. 69
13.2 Andamento del mercato immobiliare	pag. 71
13.3 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°1	pag. 73
13.4 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°2	pag. 73
13.5 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°3	pag. 74
13.6 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°4	pag. 74
13.7 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°5	pag. 74
13.8 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza	pag. 74
13.9 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti	pag. 76
13.10 Calcolo degli oneri giuridici	pag. 76
13.11 Coefficiente (η) che tiene conto dell'esistenza di un contratto di locazione stipulato in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento	pag. 76
13.12 Calcolo del coefficiente di adeguamento	



per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (λ)	pag. 77
13.13 Coefficiente (τ) funzionale che tiene conto dell'incremento di valore di un bene per la presenza della piscina e dell'impianto fotovoltaico	pag. 77
13.14 Calcolo degli oneri per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit	pag. 78
13.15 Valutazione degli immobili descritti nei lotti n.°1 2-3-4-5	pag. 78
13.16 Individuazione lotti	pag. 81
14. Quesito n.° 14	pag. 85
15. Quesito n.° 15	pag. 98
16. Conclusioni	pag. 98

PARTE II – ALLEGATI DAL N.°1 AL N.°5

Allegato n.°1: Documentazione fotografica

Allegato n.° 2: Visure Catastali

Allegato n.°3: Elenco sintetico delle formalità

Allegato n.°4: Elenco sintetico delle formalità per immobile

Allegato n.°5: Elenco esteso delle formalità



PARTE III – ALLEGATI DAL N.°6 AL N.°19

Allegato n.°6: Titoli di provenienza dei beni

Allegato n.°7: Estratto mappa catastale degli immobili pignorati

Allegato n.°8: Elaborati planimetrici, elenco sub e planimetrie catastali

Allegato n.°9: Rilievo compendio pignorato

Allegato n.°10: Copia concessioni edilizie, D.I.A., autorizzazioni

Allegato n.° 11: Copia Domande di condono e relativi elaborati grafici

Allegato n.° 12: Rappresentazione delle opere da demolire

Allegato n.°13: Copia N.T.A. P.R.G.

Allegato n.°14: Copia contratti di locazione

Allegato n.°15: Quotazioni immobiliari agenzia del territorio

Allegato n.°16: Quotazioni immobiliari agenzie operanti sul territorio

Allegato n.°17: Estratto atto di matrimonio

Allegato n.°18: Calcolo costi di demolizione

Allegato n.°19: Verbali operazioni peritali



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Procedura esecutiva n.°102/2014

1. Premessa

In data 16.02.2015 nella procedura esecutiva n.°102/2014, promossa dalla BNP Paribas Lease Group Leasing Solutions S.p.a. nei confronti del sig. XXXXXXXXXX, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto ing. Giovambattista Chirillo, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Catanzaro con n.°1839, con studio tecnico in Lamezia Terme in C.so Numistrano 79, quale Consulente Tecnico d'Ufficio e gli poneva i seguenti quesiti:

- 1) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria e tuttavia manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;
- 2) Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;
- 3) Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda,



limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12; per beni per i quali la documentazione è completa ed idonea

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

5) Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

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

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



etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;

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

9) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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 che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (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 relativi per le cancellazioni;

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

12) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 del T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;

13) Determini il valore con l'indicazione del 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 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 forfetario 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.

14) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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;

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

2. Svolgimento delle indagini peritali

Per rispondere ai quesiti posti dal Giudice, all'udienza del 16/02/2015, il sottoscritto esperto si recava, nelle date del 27/03/2015, 31/03/2015, 02/04/2015, 03/04/2015 e 07/04/2015, in via Degli Uliveti e in via Dei Bizantini del Comune di Lamezia Terme, presso i luoghi di ubicazione degli immobili oggetto della procedura esecutiva, ove periziava i cespiti ed eseguiva i necessari rilievi fotografici e piano altimetrici (*Cfr. all. n.°19*).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, altresì, eseguiva le dovute ricerche presso i seguenti uffici:

- Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme - Settore Urbanistica;
- Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme - Settore Condono;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Lamezia Terme;
- Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro (ex Catasto);
- Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - della provincia di Catanzaro;



- Cancelleria Civile – Protocollo generale - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Cancelleria Civile – Sez. Esecuzioni Immobiliari - del Tribunale di Lamezia Terme;
- Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme;
- Archivio Notarile Distrettuale della provincia di Catanzaro;
- Studio notarile dott. Gianluca Perrella.

3. Risposta ai quesiti del Giudice – Quesito n.º1

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

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prodotta in atti, ex art. 567 c.p.c., è idonea.

Nel fascicolo della procedura sono, infatti, presenti le visure ipocatastali dei beni pignorati, riferite al ventennio antecedente alla trascrizione del verbale di pignoramento, ma si rileva l’assenza della mappa catastale dei beni pignorati.



4. Quesito n.°4

“Identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l’immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell’atto di pignoramento e l’eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E”.

4.1 Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento ed identificazione dei dati catastali.

Dall’analisi dell’atto di pignoramento si evince che il compendio immobiliare pignorato è composto dai cespiti sintetizzati nella sottostante tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
37	1513	7	C/6	4	113	233,44
37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
37	1513	9	A/2	3	8	846,99
37	1513	5	Bene comune non censibile			
37	929	3	A/3	1	7	325,37
37	1568		D/7			92,96
31	204	2	C/2	1	88	281,78
31	204	3	A/3	2	5	271,14
31	203		A/4	2	6,5	234,99
31	952		C/2	1	130	416,26

Il sottoscritto esperto, preliminarmente alla descrizione del compendio pignorato, deve evidenziare che al momento del sopralluogo lo stato dei predetti beni non è conforme alla descrizione contenuta nell’atto di pignoramento atteso che:



- il piano interrato identificato sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 sub 7 e 8, successivamente all'accatastamento, ha subito un ampliamento (*Cfr. all. n.°9*);
- la cabina elettrica identificata sul foglio di mappa 37 con la particella 1568 ha una superficie maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale ed una minore altezza;
- il fabbricato identificato sul foglio di mappa 31 particella 203 ha subito un ampliamento al piano terra ed una sopraelevazione al piano sottotetto;
- sulla corte esterna, identificata sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 sub 5, in occasione del sopralluogo, sono stati rinvenuti:
 - a) **una dependance** (pertinenza della villa identificata con la particella 1513 sub 7, 8 e 9), realizzata abusivamente e non accatastata, ricadente in parte anche sulla particella 226 sub 5 (*Cfr. sottostante immagine n.°1*) che rappresenta un'area urbana, di proprietà in comune e pro indiviso tra tutti i germani XXXXXXXXXX, non oggetto di pignoramento e rispetto alla quale si potrà trasferire il solo diritto di superficie;
 - b) **una piscina con annesso fabbricato**, adibito a spogliatoio e servizi, non accatastati e privi di permesso di costruire (*Cfr. sottostante immagine n.°2*);



Quanto precisato è facilmente evincibile dalle immagini che seguono

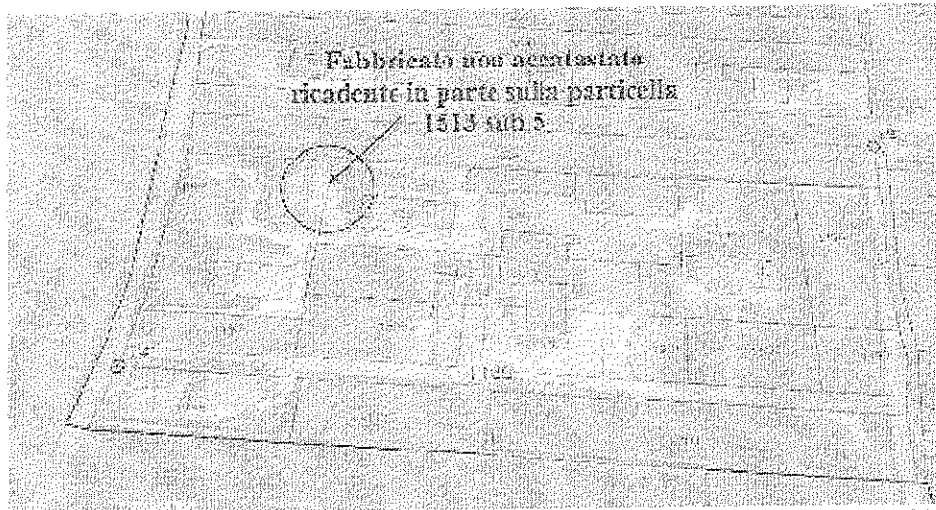


Immagine n.°1



Immagine n.°2

Ciò premesso si rileva che i beni pignorati oggetto della presente relazione sono:



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
37	1513	7	C/6	4	113	233,44
37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
37	1513	9	A/2	3	8	846,99
37	1513	5	Bene comune non censibile- Corte			
37	1568		D/7			92,96
37	929	3	A/3	1	7	325,37
31	204	2	C/2	1	88	281,78
31	204	3	A/3	2	5	271,14
31	203		A/4	2	6,5	234,99
31	952		C/2	1	130	416,26

Il sottoscritto ha ritenuto più opportuno procedere alla suddivisione del compendio pignorato in 5 lotti, così evitando la creazione di servitù, per come specificato nella sottostante tabella:

Lotto	Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)	
1	Villa -Piano Interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44	
	Villa- Piano interrato-terra e primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61	
	Villa- Piano primo e secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99	
	Corte	37	1513	5	Bene comune non censibile				
	Scala	37	1513	6	Bene comune non censibile				
	Cabina elettrica	37	1568		D/7				
	Fabbricato di Pertinenza della particella 1513	Non accatastato							
	Piscina	Non accatastata							
2	Appartamento	37	929	3	A/3	1	7	325,37	
	Magazzino commerciale	31	204	2	C/2	1	88	281,78	
3	Appartamento	31	204	3	A/3	2	5	271,14	
4	Fabbricato	31	203		A/4	2	6,5	234,99	
	Magazzino	31	952		C/2	1	130	416,26	



Per meglio comprendere l'origine catastale dei beni descritti nel lotto n.°1 di seguito è ricostruita la relativa storia catastale.

Nel 1991 (epoca in cui il ██████████ ereditò dal padre alcuni dei beni pignorati) il terreno su cui oggi ricadono i beni descritti nel lotto n.°1 era identificato con le particelle 1170, 1171, 1172, 1178 e 1186 (Cfr. all. n.°6 - Frazionamento n.°1103/91 in appendice all'atto di donazione rep. n.°97345 del 6/09/1991 redatto dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone).

Con la variazione catastale n.°4417 del 20/05/1991 le particelle indicate con i numeri 1170, 1171, 1172, 1178 sono state soppresse e rispettivamente sostituite con gli identificativi 226 sub 6, 226 sub 7, 226 sub 8 e 230 sub 11.

Con successive variazioni catastali, precisamente con la n.°B04053 del 20/10/1997 e la n.°68622 del 24/11/2011, le particelle 1186, 226 sub 6, 226 sub 7, 226 sub 8 e 230 sub 11 sono state accorpate ed identificate con la particella 1513 sub 5, 6, 7, 8 e 9 (dove i sub 7, 8 e 9 rappresentano la villa di tre piani f.t. ed uno interrato, il sub 5 rappresenta la corte esterna ed il sub 6 la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo).

Si precisa, poi, che gli immobili oggetto di pignoramento, censiti nel comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 5, 7, 8 e 9, sono stati raggruppati in un unico lotto poiché ubicati nello stesso corpo di fabbrica (composto da tre piani fuori terra ed uno interrato) e che il predetto lotto sarà comprensivo anche del sub 6, non pignorato, poiché costituente la scala di accesso tra il piano terra e primo, della dependance non accatastata, costruita in parte sulla corte esterna identificata con la particella



1513 sub 5 ed in parte sull'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 (che non è oggetto di pignoramento e che è proprietà in comune e pro indiviso tra tutti i germani XXXXXXXXXX della piscina e dell'annesso fabbricato, utilizzato come spogliatoio e servizi, che sono realizzati sulla corte identificata con la particella 1513 sub 5 (*Cfr. sottostante immagine n.°3*), nonché della cabina elettrica censita sul foglio di mappa 37 con la particella **1568**.

Si precisa che **il sub 7** del predetto lotto rappresenta il piano interrato ubicato sul lato est del fabbricato, **il sub 8** rappresenta il piano interrato ubicato sul lato ovest del fabbricato, tutto il piano terra e la parte del piano primo ubicata ad ovest del fabbricato, **il sub 9** rappresenta l'altra parte del piano primo (quella ubicata ad est) ed il piano secondo.

Con riferimento all'immobile censito sul foglio di mappa 37 con la particella **1568** si specifica che esso, sebbene sia costruito sul terreno di proprietà dell'esecutato, è accessibile da via degli Uliveti solo dall'Enel ed è indipendente dal resto del lotto (*Cfr. alla n.°1*).

In merito agli immobili censiti sul foglio di mappa 31 con le particelle **203** e **952**, descritti nel lotto n.°5, si specifica che essi non risultano inseriti nella mappa catastale e, pertanto, è necessaria la loro introduzione attraverso presentazione all'Agenzia del Territorio di apposita istanza, mentre gli immobili descritti nei lotti nn.° 3 e 4 hanno in comune la particella 204 sub 1 che mentre un tempo era corte comune al momento del sopralluogo è risultata essere utilizzata, di fatto, dagli abitanti dell'isolato come via pubblica



(rappresenta, infatti, parte della IX traversa di via Dei Bizantini) pur non essendo stata oggetto di procedura di esproprio da parte dell'ente comunale.

4.2 Caratteristiche generali della zona di ubicazione dei lotti

I beni oggetto di perizia sono tutti siti in località Capizzaglie del comune di Lamezia Terme (CZ) e precisamente in via Degli Uliveti ed in via Dei Bizantini.

Premesso che nel comune di Lamezia Terme ci si trova in una fase di passaggio tra la variante del P.R.G. (*approvata con delibera di giunta regionale n.°201, in data 31/03/1998, e successivamente modificata con deliberazione del consiglio comunale n.°23 del 28.11.2005 ed approvata con D.D.G. del Dipartimento Governo del Territorio n.19329 del 29 novembre 2007*), ed il P.S.C. (*adottato con decreto n.°79 del 19/02/2015 pubblicato all'albo pretorio in data 20/04/2015*), si sottolinea che nello strumento urbanistico vigente la via Degli Uliveti, luogo di ubicazione dei cespiti descritti nei lotti n.°1 e 2, ricade in zona omogenea **E1 (zone agricola ordinaria)** ove l'attività edilizia è governata dagli artt. 21, 22, 23, 24, 25 e 26 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al vigente strumento urbanistico, mentre la via Dei Bizantini, luogo di ubicazione dei cespiti pignorati identificati come lotti nn.°3, 4 e 5, ricade in zona **CR (Area urbana ad organizzazione morfologica complessa da realizzare mediante piano attuativo d'iniziativa privata)** ove l'attività edilizia è governata dagli artt.



43 e 44 delle Norme Tecniche di attuazione allegate al vigente strumento urbanistico (Cfr. all. n.°13).

Poiché non esiste una stesura definitiva del P.S.C. non è dato sapere con certezza la futura destinazione urbanistica delle zone di ubicazione dei cespiti pignorati. Dalle planimetrie pubblicate sul sito ufficiale del comune di Lamezia Terme emerge che i lotti nn.°1 e 2 ricadono in zona agricola periurbana mentre la zona di ubicazione dei cespiti descritti nei lotti nn.°3, 4 e 5 ricade in zona residenziale.

Si precisa, però, che non essendo completato l'iter di approvazione definitiva del P.S.C. tali destinazioni urbanistiche potrebbero subire modifiche.

Per meglio facilitare l'individuazione dei lotti pignorati, nelle immagini che seguono, sono raffigurate le foto aeree della loro ubicazione



Immagine n.°3



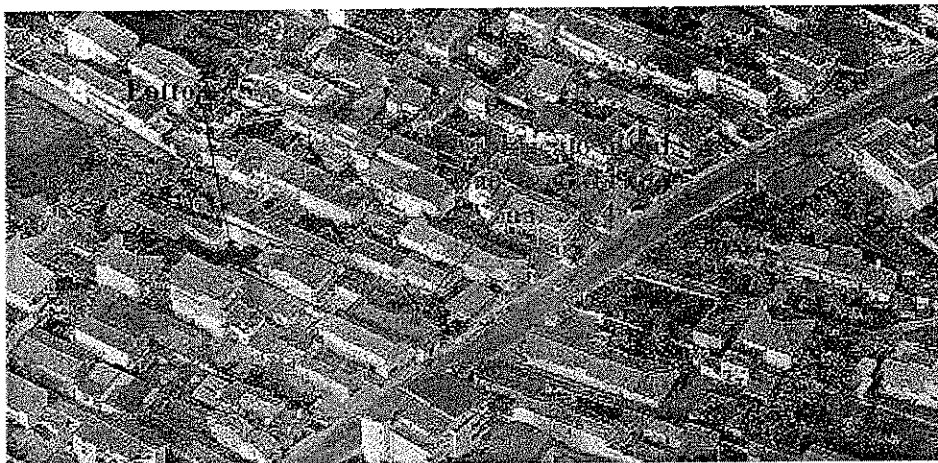


Immagine n.°4

4.3 Dati catastali, confini e descrizione dei lotti in cui sono stati suddivisi i beni pignorati.

4.3.1 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.°1

Il lotto n.° 1 è costituito da una villa con annesse pertinenze (dependance, piscina, spogliatoio, cabina elettrica e giardino) avente accesso autonomo da via Degli Uliveti n.°45 e censita nel comune Lamezia Terme - Sezione Nicastro - con le seguenti particelle: (Cfr. all. n.°2):

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Piano interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Piano terra e parte del piano primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
Parte del piano primo e piano secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Corte	37	1513	5	Bene comune non censibile			
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			
Cabina elettrica	37	1568		D/7			92,96



Il descritto lotto confina: a **nord** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 224, a **sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 1187, ad **ovest** con la via comunale denominata via Degli Uliveti, e ad **est** con gli immobili identificati sullo stesso foglio con le particelle 1516, 1518, 230 e 226 (Cfr. all.ti nn. °7,8 e 9).

L'immobile ha una superficie utile complessiva di **744,35 mq** ripartita su tre piani fuori terra ed uno interrato.

Il piano terra (sub 8), accessibile dal lato nord attraverso un portoncino, dal lato est attraverso un terrazzo coperto comunicante con la corte esterna e dal lato ovest attraverso un balcone comunicante con la piscina, ha un'altezza di 2,87 m ed una superficie utile di 170,49 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: soggiorno-pranzo (sup. utile pari a circa 63,55 mq), un salone (sup. utile pari a 44,98 mq), una cucina-soggiorno (sup. utile pari a circa 34,60 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 7,53 mq) e tre vani scala che consentono l'accesso rispettivamente al piano interrato identificato con il sub 7 (sup. utile di circa 5,22 mq), al piano interrato identificato con il sub 8 (sup. utile di circa 8,85) ed al piano primo identificato con il sub 9 (sup. utile di circa 5,76) (Cfr. all n. °9).

A servizio del piano c'è una terrazza, in parte coperta, della superficie utile di circa 131,95 mq ed un balcone, della superficie utile di circa 18,97 mq, ubicati rispettivamente sui lati est e sud del fabbricato.

Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti del salone in parquet, pavimenti dei restanti ambienti in marmo,



rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile con decorazioni in gesso, due caminetti (di cui uno nel salone e l'altro nella cucina).

Il piano primo accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. con rivestimento di marmo (identificata con il sub 6), ha un'altezza di circa 2,86 m ed una superficie utile di 182,39 mq ed è catastalmente identificato con i sub 8 e 9 ove il sub 8 rappresenta la parte del piano ubicata ad ovest del vano scala ed il sub 9 la parte del piano ubicata ad est del vano scala. Si precisa che **la parte di piano identificata con il sub 8** ha una superficie utile totale di circa 52,76 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due disimpegni (rispettivamente di sup. utile pari a circa 3,49 mq, 3,22 mq), un bagno (di sup. utile pari a circa 5,54 mq), una lavanderia-stireria (sup. utile pari a circa 8,71 mq) e due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 18,72 mq e 13,08 mq) (*Cfr. all.n.°9*).

La parte di piano identificata con il sub 9, ha una superficie utile totale di circa 129,63 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: due disimpegni (rispettivamente della sup. utile pari a circa 6,19 mq e 6,95 mq), un ripostiglio, in cui è ubicata una scala in legno di accesso al piano secondo (sup. utile pari a 16,56 mq), un bagno (di sup. utile pari a circa 11,46 mq, due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 18,55 mq e 12,48 mq) ed una camera da letto con cabina armadio e bagno (sup. utile rispettivamente di 24,60 mq, 16,35 mq e 16,49 mq circa) (*Cfr. all. n.°9*)



A servizio dell'intero piano vi sono tre balconi (superficie utile rispettivamente di circa 21,61 mq, 5,49 mq e 2,94 mq), ubicati rispettivamente sui lati sud e nord del fabbricato, nonché un terrazzo (sup. utile di circa 23,47 mq), ubicato a nord del fabbricato, ed al momento del sopralluogo il piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, rivestimenti dei servizi igienici in marmo, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile. Si evidenzia che sulla parte del piano identificata con il sub 8 si sono riscontrati fenomeni di umidità da infiltrazione (Cfr. all. n.°1).

Il piano secondo (sub 9), accessibile dal piano primo mediante una scala in legno, ha un'altezza di circa 2,82 m ed una superficie utile di 106,74 mq ripartita in due ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un salone-soggiorno (sup. utile pari a circa 101,15 mq) ed un bagno (della sup. utile pari a circa 5,59 mq) (Cfr. all. n.°9). A servizio del piano esistono due balconi, entrambi di superficie utile pari a circa 17,14 mq, ubicati rispettivamente sui lati sud e nord del fabbricato.

Al momento del sopralluogo il descritto piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, rivestimenti dei servizi igienici in marmo, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile, arricchita con boiserie in gesso, ed un caminetto posto nel vano adibito a soggiorno-salone.

Il piano interrato ha un'altezza variabile da 2,23 m a 2,90 m ed una superficie utile totale di circa 284,73 mq ed è catastalmente identificato con i



sub 7 e 8 (ove il sub 7 è la parte del piano ubicata sul lato est del fabbricato mentre il sub 8 è la parte del piano posta sul lato ovest del fabbricato).

Il sub 7 accessibile sia dal piano terra, mediante una scala in c.a. con rivestimento in gres, che dalla corte esterna, mediante una porta carrabile, ha una superficie di circa 235,46 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un garage (superficie utile di circa 85,26 mq), un deposito (sup. utile pari a circa 33,74 mq) ed un locale tecnico, non incluso nell'accatastamento (sup. utile pari a circa 116,46 mq) (Cfr. all. n.°9).

Al momento del sopralluogo tale parte di piano versa in normali condizioni di conservazione, sebbene si denotino infiltrazioni soprattutto nel vano adibito a garage, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, porta caposcala in legno, porta garage in ferro, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile di colore bianco mentre la parte non accatastata (locale tecnico) versa allo stato rustico (Cfr. all. n.°1).

Il sub 8, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. non rivestita, ha una superficie totale di circa 49,27 destinata a cantina (Cfr. all. n.° 1 e 9). Al momento del sopralluogo tale parte di piano versa in normali condizioni di manutenzione e presenta le seguenti finiture: pavimento in gres, porta caposcala in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione e tinteggiatura del tipo lavabile.

Si precisa che il lotto di terreno su cui è stata edificata la villa è interamente recintato con un muro in blocchi di cemento e che l'immobile è dotato d'impianti tecnologici (idrico, fognario, elettrico, TV, riscaldamento,



allarme) funzionanti, ma dei quali va verificata la conformità alla normativa vigente.

A servizio della descritta villa c'è una corte esterna, identificata con la particella 1513 sub 5, avente una superficie complessiva pari a circa 2.000,00 mq, in parte pavimentata con piastrelle in gres ed in parte destinata a giardino, su una parte della quale sono stati rinvenuti una dependance ed una piscina con annesso fabbricato, utilizzabile sia come spogliatoio che come servizi, che vengono meglio descritti nei paragrafi a seguire.

Descrizione dependance

Immobile di due piani f.t. ed uno interrato edificato tra il 2005 ed il 2007, senza permesso di costruire e non accatastato, che costituisce pertinenza della villa identificata sul foglio 37 con il mappale 1513.

Il cespite, con pianta rettangolare, ha al suo interno un caminetto ed un forno a legna ed ha una superficie utile complessiva di circa **207,84 mq** ricadente in parte sulla particella 1513 sub 5 (pignorata) ed in parte sull'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 (non pignorata) di proprietà, per la quota pro indivisa, dei germani XXXXXXXXXX

Il piano terra del descritto immobile, accessibile dal lato ovest attraverso un portoncino in legno, ha un'altezza variabile da 2,28 m a 4,20 m ed una superficie utile di circa 126,67 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un soggiorno-pranzo (sup. utile pari a circa 76,82 mq), una cucina (sup. utile pari a circa 19,07 mq), un bagno (sup. utile



pari a circa 5,40 mq), un deposito (sup. utile di circa 19,41 mq), un ripostiglio (sup. utile di circa 2,01 mq) ed un vano scala che consente l'accesso al piano interrato (sup. utile pari a circa 3,96 mq) (*Cfr. all. n.°9*). Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, infissi di legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile.

Il piano primo, accessibile dal piano terra mediante una scala in legno, ha un'altezza variabile da circa 2,80 a 3,61 m ed una superficie utile di circa 54,67 mq, costituita da un unico ambiente destinato a salone (*Cfr. all. n.°9*) ed ha a suo servizio un balcone (superficie utile di circa 8,43 mq), ubicato sul lato ovest del fabbricato.

Al momento del sopralluogo l'interno del piano presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in laminato di legno, infissi di legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile e copertura con struttura in legno lamellare.

Il piano interrato, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. rivestita con piastrelle di gres, ha un'altezza di circa 2,06 m ed una superficie utile totale di circa 26,50 mq (*Cfr. all. n.°9*) costituente un unico ambiente, destinato a cantina, che al momento del sopralluogo presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, rivestimento del soffitto in pietra e assenza di intonaci e tinteggiatura sulle pareti.

La descritta dependance è dotata d'impianti tecnologici funzionanti di cui va però verificata la conformità alla normativa vigente.



Descrizione piscina con annesso fabbricato

La villa catastalmente identificata sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 ha a suo servizio una piscina ed un annesso fabbricato costruiti, tra il 2005 e il 2007, in assenza di permesso di costruire.

La piscina, di forma sinusoidale, ha una superficie di circa 175 mq ed una profondità di circa un metro mentre l'annesso fabbricato ha una pianta rettangolare ed una superficie utile totale pari a circa **68,07 mq** distribuita su un piano fuori terra ed uno interrato non ultimati.

Il piano terra, accessibile dalla piscina attraverso un portoncino con struttura in alluminio, ha un'altezza pari a circa 2,52 m ed una superficie utile di 36,42 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: ingresso (sup. utile pari a circa 3,92 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 3,82 mq), un bagno turco (sup. utile pari a circa 4,27 mq), un corridoio (sup. utile di circa 5,79 mq), due spogliatoi (sup. utile rispettivamente di circa 6,11 mq e 7,10 mq), una doccia (sup. utile pari a circa 1,53 mq) ed un vano scala che consente l'accesso al piano interrato (sup. utile pari a circa 3,88 mq) (*Cfr. all. n.°9*).

Al momento del sopralluogo l'interno del descritto piano è privo di alcune porte interne, parte dei rivestimenti del bagno turco e di tutti gli impianti tecnologici, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in pietra, rivestimenti dei servizi igienici in gres, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile.



Il piano interrato, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. rivestita con piastrelle di gres, ha un'altezza di circa 2,22 m ed una superficie utile totale di circa 31,65 mq costituente un unico ambiente, destinato a locale tecnico, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile.

Si evidenzia che sulla copertura del fabbricato è stato realizzato un impianto fotovoltaico, non ancora funzionante, della potenza di circa 10 KW per la produzione di energia elettrica.

Descrizione cabina elettrica

La cabina elettrica identificata sul foglio di mappa 37 con la particella 1568 ha una pianta rettangolare, una superficie utile pari a circa 9,22 mq ed è accessibile dalla strada comunale denominata via degli Uliveti del comune di Lamezia Terme esclusivamente dall'Enel sebbene ricada sul terreno di proprietà dell'esecutato.

4.3.2 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 2

Il lotto n.°2 è costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra rialzato di un fabbricato di quattro piani fuori terra, identificato al C.U. del comune di Lamezia Terme (CZ) - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3, categoria A/3, classe 1, vani 7, rendita € 325,37 (Cfr. all. n.°2).



Il descritto cespite confina a **nord, sud ed ovest** con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e **ad est** con l'appartamento identificato con il sub 2 e con il vano scala (sub 1) (*Cfr. all. ti nn. °7, 8 e 9*).

Il fabbricato ospitante il predetto appartamento è accessibile dal civico n. °47 della via Degli Uliveti attraverso una stradina privata, accessibile per mezzo di un cancello elettrico, realizzata sulle particelle di terreno identificate con i nn. °1189, 230 e 226 su cui di fatto esiste una servitù di passaggio. L'unità immobiliare ha un'altezza di 2,93 m ed una superficie utile complessiva di circa 139,95 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo (sup. utile pari a 16,71 mq), un corridoio (sup. utile pari a circa 14,65 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 14,87 mq, 19,71 mq e 20,93 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 3,77 mq) e due bagni (sup. utile rispettivamente pari a circa 4,79 mq e 5,69 mq) (*Cfr. all. n. °9*). L'immobile ha a suo servizio due balconi (di sup. utile pari a circa 10,49 mq e 11,46 mq), ubicati rispettivamente sui lati nord-ovest e sud-ovest del fabbricato, ed al momento del sopralluogo si presenta allo stato rustico e privo di alcune rifiniture quali: massetti, pavimenti, rivestimenti dei servizi igienici, porte, tinteggiatura, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) mentre sono presenti gli intonaci e gli infissi esterni in legno.



4.3.3 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 3

Il lotto n.°3 è costituito da un magazzino ad uso commerciale ubicato in Loc. Capizzaglie del comune di Lamezia Terme (CZ), precisamente in Via dei Bizantini n.°80 ed identificato al C.U. del medesimo comune - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 88 mq, rendita € 281,78 (Cfr. all. n.°2).

L'immobile, sito al piano terra di un fabbricato di due piani f. t., confina a **nord** con la IX traversa di via Dei Bizantini, **ad est** con via Dei Bizantini, **ad ovest** in parte con la IX traversa di via Dei Bizantini (già corte particella 982) ed in parte con la corte del fabbricato identificato con la particella 203, e a **sud** con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 206 (Cfr. all. ti nn.°7, 8 e 9).

Il descritto magazzino accessibile da via dei Bizantini n.°80, attraverso una porta di larghezza pari a circa 1,62, e dalla IX traversa della predetta via, attraverso una porta di larghezza pari a circa 0,89 m, ha un'altezza di 2,75 m ed una superficie utile complessiva di circa **95,91 mq** ripartita in quattro vani (con sup. utile rispettivamente pari a circa 7,06 mq, 16,65 mq, 21,46 mq e 42,85 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 4,49 mq) ed un disimpegno (sup. utile pari a circa 3,40 mq) (Cfr. all. n.°9).

Al momento del sopralluogo il cespite, che versa in stato di abbandono, evidenzia la necessità di lavori di ristrutturazione, presenta macchie di umidità da risalita e le seguenti rifiniture: pavimenti in graniglia di marmo, porte in legno, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile



abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) non funzionanti (*Cfr. all. n.°1*).

4.3.4 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 4

Il lotto n.°4 è costituito da un appartamento ubicato in via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme ed identificato al C.U. del predetto comune - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani e rendita € 271,14 (*Cfr. all. n.°2*).

L'appartamento, ubicato al piano primo di un fabbricato di due piani f. t., confina **a nord** con la IX traversa di via Dei Bizantini, **ad est** con via Dei Bizantini, **ad ovest** è libero e prospiciente la corte del fabbricato identificato con la particella 203 e **a sud** con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 206.

Il suddetto cespite ha un'altezza di 2,88 m ed una superficie utile complessiva di circa 77,12 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: una cucina-pranzo (sup. utile pari a circa 22,09 mq), un corridoio (sup. utile pari a circa 9,73 mq), due camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 16,32 mq e 7,52), un bagno (sup. utile pari a circa 5,84 mq), un ripostiglio (sup. utile pari a circa 1,36 mq), un salone (sup. utile pari a circa 9,81 mq) ed un vano scala (sup. utile di circa 4,45 mq) (*Cfr. all. n.°9*). A servizio dell'immobile vi sono due balconi (di sup. utile pari a circa 8,57 mq e 5,54 mq), ubicati rispettivamente sui lati nord e ovest del fabbricato, nonché un terrazzo coperto della superficie di circa 30,42 mq.



Al momento del sopralluogo l'appartamento, che versa in mediocri condizioni di conservazione, presenta le seguenti rifiniture: pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, porte in legno, infissi in legno (ad eccezione di quelli di chiusura del terrazzo che sono in alluminio), intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura del tipo lavabile, impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idrico e fognario) funzionanti, ma da sottoporsi a verifica di conformità alle norme. Si ravvisa la presenza di macchie di umidità per infiltrazioni (*Cfr. all. n.°1*).

4.3.5 Dati catastali, confini e descrizione del lotto n.° 5

Il lotto n.°5 è costituito da un fabbricato per civile abitazione (di due piani fuori terra ed uno sottotetto), con annessa corte esterna, di superficie pari a circa 530 mq, nonché da un magazzino (di un solo piano f.t.) che viene indicato nella domanda di condono come avente una destinazione commerciale ma di fatto utilizzabile solo come deposito.

I predetti beni, accessibili attraverso la IX traversa di via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme (CZ), sono identificati al C.U. del medesimo comune - sez. Nicastro - con gli estremi catastali sintetizzati nella sottostante tabella (*Cfr. all. n.°2*):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
31	203	/	A/4	2	6,5	234,99
31	952	/	C/2	1	130	416,26



Il descritto lotto confina: **a sud** con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 428, **a nord** con gli immobili identificati sullo stesso foglio con le particelle 201, 962, 981 e 982, **ad est** con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 204 (lotto n.°3) e **ad ovest** con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 1434 (*Cfr. all.ti nn.°7, 8 e 9*).

Il fabbricato identificato con la particella 203, ha una corte esterna di superficie pari a circa 530 mq, è dotato d'impianti tecnologici funzionanti, di cui va però verificata la conformità alla normativa vigente, ed ha una superficie utile complessiva di circa **230,06 mq** ripartita su due piani fuori terra ed uno sottotetto.

Il piano terra, accessibile dal lato sud attraverso un porticato della superficie utile di circa 37,88 mq, ha un'altezza di 2,78 m ed una superficie utile di 65,98 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un ingresso-vano scala (sup. utile di circa 11,32 mq), un soggiorno-pranzo (sup. utile pari a circa 17,85 mq), un salone (sup. utile pari a 19,99 mq), una cucina (sup. utile pari a circa 10,60 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 3,71 mq) ed un disimpegno (sup. utile di circa 2,51 mq) (*Cfr. all. n.°9*). Al momento del sopralluogo il descritto piano versa in normali condizioni di conservazione, sebbene sia stata riscontrata la presenza di umidità per risalita nel disimpegno, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, infissi in alluminio, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile, ed un caminetto nel salone.



Il piano primo, accessibile dal piano terra mediante una scala in c.a. con rivestimento in gres, ha un'altezza di circa 2,85 m ed una superficie utile di circa 74,61 mq ripartita in locali ed ambienti variamente dimensionati e così distribuiti: un disimpegno (sup. utile pari a circa 5,90 mq), una lavanderia-stireria (sup. utile pari a 11,16 mq), un bagno (sup. utile pari a circa 6,97 mq), tre camere da letto (sup. utile rispettivamente pari a circa 20,08 mq, 14,30 mq, 16,20 mq) (*Cfr. all. n.°9*).

A servizio del descritto piano ci sono due balconi (di superficie utile pari a circa 7,18 mq e 2,55 mq), ubicati rispettivamente sui lati est ed ovest del fabbricato, ed un terrazzo (sup. utile di circa 26,93 mq) ubicato sul lato ovest del fabbricato. Al momento del sopralluogo l'interno del piano versa in normali condizioni di conservazione, sebbene si denoti la presenza di umidità sul soffitto del vano adibito a stireria-lavanderia, e presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in parquet, rivestimenti dei servizi igienici in marmo, infissi in legno, intonaci in malta cementizia del tipo civile abitazione, tinteggiatura di tipo lavabile.

Il piano sottotetto, realizzato abusivamente intorno al 2004, è accessibile dal terrazzo ubicato sul lato ovest, attraverso una scala in c.a. non rivestita, ha un'altezza variabile da 2,17 m e 3,70 m ed una superficie utile di circa 89,47 mq costituita da un unico ambiente. Al momento del sopralluogo l'interno del piano versa allo stato rustico è, infatti, privo di pavimenti, rivestimenti, infissi, intonaci, tinteggiatura ed impianti tecnologici.



Il magazzino, ubicato in via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme ed identificato al C.U. del medesimo comune sul foglio di mappa 31 particella 952, ha un'altezza variabile da 2,61 m a 3,86 m ed una superficie utile complessiva di circa 125,85 mq ripartita in due locali deposito aventi una sup. utile rispettivamente pari a circa 22,59 mq e 103,26 mq (*Cfr. all. n. °9*). Si ribadisce che la destinazione commerciale è un'indicazione contenuta nella domanda di condono ma di fatto il magazzino può essere utilizzato solo come deposito, infatti, è privo di servizi igienici e di impianti.

Al momento del sopralluogo il deposito n.°1 versa in stato di abbandono e presenta un pavimento in gres ed infissi in legno (*Cfr. all n.°1*) mentre il deposito n.°2 versa in scarse condizioni di conservazione (si denotano, infatti, macchie d'umidità ed intonaci fatiscenti), presenta un manto di copertura in eternit ed è privo di finiture (pavimenti, impianti tecnologici: elettrico, idrico, di riscaldamento e fognario).



5. Quesito n.º5

“Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi 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”.

Provenienza lotti n.º1 e 2

Il terreno su cui sono stati edificati i beni immobili descritti nel lotto n.º1 e l’appartamento descritto nel lotto n.º2, ad eccezione della striscia di terreno un tempo già identificata sul foglio di mappa 37 con la part. 226 sub 6, sono pervenuti al [REDACTED] (esecutato) dai propri genitori in forza dell’atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.º97345 trascritto presso l’ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.º16290 e reg. gen. n.º19430 (*Cfr. all. n.º6*).

Il predetto bene era pervenuto al [REDACTED] in virtù dell’atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 19/12/1972 rep. N.º57432 (*Cfr. all. n.º6*).

La striscia di terreno, invece, un tempo identificata sul foglio di mappa 37 con la part. 226 sub 6 è pervenuta al [REDACTED] (esecutato), dalla [REDACTED] in virtù dell’atto di compravendita rogato dal notaio Gianluca Perrella in data 10/01/2011 rep. n.º91391, trascritto presso l’ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/01/2011 reg. part. n.º464 e reg. gen. n.º727 (*Cfr. all. n.º6*).



Tale ultimo bene era pervenuto alla [REDACTED] dal sig. [REDACTED] in forza dell'atto di donazione a rogito del notaio Fiore Melacrinis Napoleone in data 4/10/1991 rep. n.°97492, trascritto a Catanzaro il 28/10/1991 ai nn.°17722 del R.P. e 21109 del R.G., che a sua volta lo aveva acquistato, in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 19/12/1972 rep. n.°57432 (Cfr. all. n.°6), dai coniugi [REDACTED]

Provenienza lotti nn.°3, 4 e 5

Gli immobili descritti nei lotti nn.° 3, 4 e 5 sono pervenuti al sig. [REDACTED] (esecutato) in forza della successione testamentaria n.°71 del 31/10/2000, trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 21/12/2000 rispettivamente reg. part. n.° 20123 e reg. gen. n.°25808 (Cfr. all. n.°6). Si osserva che nella nota di trascrizione è errato l'identificativo catastale del bene descritto nel lotto n.°5 atteso che esso è indicato con la particella 23 anziché con la particella 203.

6. 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”



Il compendio periziato è di proprietà esclusiva dell'esecutato e, pertanto, non necessita la predisposizione di alcun progetto di divisione.

Si evidenzia che non è stato predisposto alcun progetto di divisione nemmeno per la porzione della dependance descritta nel lotto n.°1, ricadente sull'area urbana censita al C.U. del comune di Lamezia Terme- sez. Nicastro- sul foglio di mappa 37 particella 226 sub 5 (di mq 1.435,00) di proprietà per la quota di 1/7 ciascuno dei germani [REDACTED] poiché il cespite è stato realizzato abusivamente, non è sanabile ed è soggetto a demolizione.

7. 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la data di scadenza della durata, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento”.

I beni pignorati descritti nei **lotti n.°1** (villa censita nel comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 5,7, 8 e 9) e **n.°2** (appartamento censito nel comune di Lamezia Terme - Sezione



Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3) sono nella disponibilità dell'esecutato. Si precisa che quelli descritti nel lotto n.°1 sono utilizzati dall'esecutato e dal relativo nucleo familiare, composto da 5 persone, come propria abitazione.

L'appartamento descritto nel **lotto n.°4**, censito nel comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 3, è occupato da terzi in assenza di contratto registrato.

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme è, poi, emerso che:

1. Il magazzino descritto nel **lotto n.°3** (censito nel comune di Lamezia Terme - Sezione Nicastro - sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 2) è stato concesso in locazione al [REDACTED] a virtù di un contratto di locazione registrato all'Agenzia del Territorio di Lamezia Terme in data 17/07/2014 rep. n.°633 serie 3 (Cfr. all. n.°14). Il predetto contratto prevede una durata annuale, con decorrenza 01/07/2014 e scadenza 30/06/2015, ed il rinnovo automatico per analogo periodo in assenza di disdetta, da effettuarsi almeno sei mesi prima della scadenza contrattuale con raccomandata A.R., nonché un canone di affitto annuo pari a € 600,00. Si precisa che la registrazione del detto contratto è anteriore alla data di pignoramento (Trascrizione pignoramento 10/02/2015 reg. part. n.°1295 e reg. gen. 1541).
2. L'appartamento descritto nel **lotto 5** (censito nel comune di Lamezia Terme -Sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 203) è



stato concesso in locazione alla [REDACTED]
[REDACTED], in virtù del contratto di locazione ad uso
abitativo registrato a Lamezia Terme in data 24/05/2012 rep. n.°1382
serie 3 (Cfr. all. n.°15). Il predetto contratto prevede un canone di
affitto annuo pari a € 2.160,00 (€ 180,0 mensili), una durata di anni 4
(scadenza 14/04/2016) con la facoltà di recesso anticipato da parte del
conduttore (art.2 del citato contratto) da esercitarsi con un preavviso
di almeno sei mesi da comunicare a mezzo raccomandata A.R. (Cfr.
all. n.°14). La registrazione del detto contratto è anteriore alla data di
pignoramento (Trascrizione pignoramento 10/02/2015 reg. part.
n.°1295 e reg. gen. 1541).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto nel mercato della zona è emerso che
per locazioni di beni simili il canone di fitto annuale varia da 3.000,00 a
6.500,00 €/annui per i magazzini ad uso commerciale e da 1.800,00 a
4.800,00 €/annui per gli appartamenti ad uso residenziale e, pertanto, nel caso
di specie ***il canone di locazione pattuito per il magazzino è inferiore di 1/3
rispetto al giusto prezzo mentre il canone di locazione pattuito nel contratto
dell'appartamento (Lotto n.°5) non è inferiori ad un terzo al giusto prezzo***
ai sensi dell'art. 2923, comma 3, cod. civ.



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”

L’esecutato [REDACTED] è coniugato ed in regime di separazione legale dei beni con la [REDACTED]

Essi hanno contratto matrimonio nel Comune di [REDACTED] data [REDACTED]. all. n.° 17).

9. Quesito n.°9

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull’attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli 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 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)”

Gli immobili pignorati, costituenti i lotti nn°1, 2, 3, 4 e 5 della presente relazione, sono ubicati rispettivamente in Via degli Uliveti ed in Via dei Bizantini del comune di Lamezia Terme (CZ) e ricadono in una zona su cui non insistono vincoli di natura paesaggistica (ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs n.°42/2004 e s.m.i.) ma trattasi di una zona sismica e, pertanto, ogni intervento strutturale dovrà essere denunciato all’ufficio dell’ex Genio Civile.

I predetti cespiti non sono sottoposti alla verifica d’interesse culturale e storico di cui al D. Lgs n.° 42/2004 e s.m.i. (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio) da parte della Soprintendenza.

Si precisa, poi, che non ci sono spese condominiali da calcolare, atteso che non è stato costituito alcun condominio, e che i vincoli urbanistici gravanti sui beni descritti sono quelli specificati nelle norme tecniche di attuazione allegate allo strumento urbanistico vigente. Nello specifico si dovrà fare riferimento agli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 (zona di ubicazione lotti nn. °1 e 2) e agli art. 43 e 44 (zona di ubicazione lotti nn.°3, 4 e 5) delle norme tecniche di attuazione allegate al vigente P.R.G. vigente (*Cfr. all. n.°13*).

Non sono state riscontrate, domande giudiziali trascritte, convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore (*Cfr. all. ti nn. °3,4 e 5*).



Infine, per come meglio precisato nel paragrafo 12 della presente relazione, a carico degli acquirenti rimarranno gli oneri di seguito indicati:

Relativamente ai cespiti descritti nel lotto n.°1

- gli oneri derivanti dal completamento dell'iter del condono;
- gli eventuali costi di demolizione dei beni realizzati abusivamente (dependance e piscina con annesso fabbricato spogliatoio);
- la sanatoria dell'ampliamento del piano interrato con le conseguenti variazioni catastali.

Relativamente al cespite descritto nel lotto n.° 2

- gli oneri per la realizzazione delle opere di finitura (trattandosi d'immobile che versa allo stato rustico);
- i costi per il completamento dell'iter di condono;
- i costi di sanatoria delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie allegata alla domanda di condono.

Relativamente agli immobili costituenti i lotti nn.°3, 4

- gli oneri per il completamento dell'iter di condono;
- gli oneri per la sanatoria delle opere realizzate abusivamente successivamente alla presentazione della domanda di condono;
- gli oneri delle conseguenti variazioni catastali.

Relativamente agli immobili costituenti il lotto n.° 5

- gli oneri per il completamento dell'iter del condono;
- gli oneri relativi all'inserimento in mappa dei fabbricati in cui i beni descritti nei predetti lotti sono ubicati;



- gli oneri di demolizioni necessari al ripristino dello stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici allegati alle domande di condono (i cui costi sono esplicitati nel paragrafo 12);

Sui potenziali acquirenti degli immobili costituenti i lotti nn.° 1, 2, 3, 4 e 5 rimarranno, poi, anche gli oneri per il rilascio del certificato di agibilità.

Dalle ricerche eseguite presso la Cancelleria, sezione civile, del Tribunale di Lamezia Terme è emerso che a carico dell'esecutato sono in corso i seguenti procedimenti civili:

- Causa civile n.°885/2014 (instaurata dalla curatela del fallimento [redacted]);
- Causa civile n.°1525/2013 (vertente tra [redacted] ed il Banco di Napoli);
- Causa civile n.°570/2013 (vertente tra [redacted] e Banca Popolare del Mezzogiorno);
- Causa civile n.°2633/2011 (vertente tra [redacted] ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze).



10. Quesito n.°10

“Riferisca dell’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (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 relativi per le cancellazioni”

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l’Agenzia del Territorio di Catanzaro (Cfr. all.ti n.°3, 4 e 5) con riferimento alle proprietà dei sig.ri:

- [redacted] (esecutato [redacted])
[redacted]
- [redacted]
- [redacted]

è emerso che gli immobili oggetto della presente relazione, siti nel Comune di Lamezia Terme - sezione Nicastro- sono gravati dalle formalità, che saranno cancellate o che comunque non saranno opponibili all’acquirente, di seguito indicate:

- **Iscrizione contro** del 11 settembre 2000 reg. part. n.° 2274 reg. gen. 18862, scaturente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 07/09/2000 rep. n.°126437 (Capitale £ 1.000.000.000,00 –Tasso: 7,759% - Totale £ 1.500.000.000,00), a favore di Artigiancassa – Cassa per credito alle imprese artigiane S.p.A. con sede in Catanzaro contro



_____, debitore non datore di ipoteca.

L'ipoteca ha per oggetto l'appartamento censito al C.U. del comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (lotto n.º2), nonché altri beni non oggetto di perizia e della procedura esecutiva n.º102/2014.

- **Trascrizione contro** del 18 dicembre 2014 reg. part. n.º 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.º651 a favore di BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano contro _____. Il pignoramento ha per oggetto il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 5, 7, 8 e 9 (Lotto n.º1) e l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (Lotto n.º2), Area urbana censita nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 230 sub 11 su cui è stata edificata la villa descritta nel lotto n.º1, nonché l'immobile identificato sul foglio di mappa 37 particella 1568 oggi demolito e il terreno annesso alla corte della villa descritta nel lotto n.º1, immobili censiti nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 2 (Lotto n.º3), 204 sub 3 (Lotto n.º4), 203 e 952 (Lotto n.º5)
- **Trascrizione contro** del 10 febbraio 2015 reg. part. n.º 1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.º674 a favore della Curatela del fallimento _____ con sede in Lamezia



Terme contro [REDACTED]. Il sequestro conservativo ha per oggetto il terreno censito sul foglio di mappa 37 part. 1186 su cui è stato edificato la villa descritta nel lotto n.º1, il fabbricato censito nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 5, 7,8 e 9 (Lotto n.º1) e l'appartamento censito nel Comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3 (Lotto n.º2) nonché altri beni non oggetto di della presente relazione. L'immobile identificato sul foglio di mappa 37 particella 1568 oggi demolito e il terreno annesso alla corte della villa descritta nel lotto n.º1, immobili censiti nel comune di Lamezia Terme, sezione Nicastro, sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 2 (Lotto n.º3), 204 sub 3 (Lotto n.º4), 203 e 952 (Lotto n.º5)

In merito ai costi da sostenersi per le cancellazioni e/o restrizioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili pignorati, considerato che:

- la cancellazione di **ogni singolo pignoramento** comporta un costo di € 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;
- la cancellazione e/o restrizione di ogni **ipoteca volontaria**, eseguita con riferimento al D.P.R. 601/73, comporta un costo di € 35,00 per tasse ipotecarie;
- la cancellazione e/o restrizione dell'**ipoteca giudiziale** comporta un costo di € 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 294,00;



- la trascrizione del **decreto di trasferimento**, se eseguito entro un mese dalla data di aggiudicazione, comporta un costo pari a € 200,00.

Si ha che il costo totale per le cancellazioni e le dovute trascrizioni, se effettuate nell'arco di un mese dall'emissione del decreto di trasferimento, è pari all'importo indicato, per ciascun lotto, nella seguente tabella:

Lotto	Costi per trascrizioni e cancellazioni
1	€ 950,00
2	€ 985,00
3	€ 950,00
4	€ 950,00
5	€ 950,00

Si sottolinea che i predetti costi sono comprensivi dell'onorario di un tecnico abilitato e delle marche da bollo necessarie per il rilascio delle copie conformi dei decreti di trasferimento ma che potrebbero essere soggetti a variazioni.

I creditori iscritti sono:

- **BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A.** (Creditore procedente) rappresentata e difesa dagli studi legali Candiani & Partners e Ammendola;
- **Banca popolare delle province Calabre, soc. coop. per azioni** (Creditore intervenuto), rappresentata e difesa dallo studio legale dell'avv. Andrea M. Viola.



11. Quesito n.º11

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

Le visure catastali ed ipotecarie, acquisite in forma aggiornata, relative agli immobili oggetto di perizia, sono riportate rispettivamente negli allegati recanti i numeri 2, 3, 4 e 5 della presente relazione.

Si evidenzia che nella trascrizione dell’ordinanza di sequestro conservativo è stato, erroneamente, inserito l’immobile censito sul foglio di mappa 31 particella 23 poiché nella trascrizione della successione n.º71 (del 21/12/2000 reg. part. n.º 20123 e reg. gen. 25808) l’immobile identificato con la particella 203 è stato erroneamente indicato come particella 23.

Ciò evidenziato si ribadisce che:

- il cespite costituente parte del lotto n.º1 censito sul foglio di mappa 37 particella 1513 sub 7 ha subito un ampliamento non contemplato nella planimetria catastale che dovrà, pertanto, essere integrata;
- la cabina elettrica identificata con la particella 1568 ha una superficie maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale nonché una minore altezza;



- il fabbricato identificato sul foglio di mappa 31 particella 203 ha subito un ampliamento al piano terra ed una sopraelevazione al piano sottotetto;
- gli immobili censiti sul foglio di mappa 31 con le particelle 203 e 952, descritti nel lotto n.°5, non risultano inseriti in mappa e, pertanto, si dovrà inoltrare all’Agenzia del Territorio apposita istanza di inserimento.

12. 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 del T.U. e di cui all’art. 40 della L. 28.02.85 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 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; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono”



12.1 Regolarità edilizia del lotto n.º1

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il compendio immobiliare descritto nel lotto n.º1, ubicato in via Degli Uliveti del medesimo Comune, è stato realizzato in assenza di permesso di costruire.

Più precisamente si è appurato che la porzione di villa censita sul foglio di mappa 37 con la particella 1513 sub 7 e 8 (piano interrato, piano terra e parte del piano primo ubicata ad ovest del fabbricato) è stata oggetto della domanda di condono presentata presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme in data 28/02/1995 (prot. n.º 12345, fascicolo n.º9175) mentre la restante porzione, identificata con il sub 9 (la parte del piano primo ubicata ad est ed il piano secondo), è stata oggetto della domanda di condono presentata in data 28/02/1995 (prot. n.º 12346, fascicolo n.º9826).

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto presso il competente Ufficio è, poi, emerso che l'iter delle predette pratiche di condono non si è concluso e che per i predetti beni non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in sanatoria e, pertanto, le predette pratiche potrebbero essere dichiarate improcedibili dal comune di Lamezia Terme che, legittimamente, potrebbe emettere un'ordinanza di demolizione dei beni pignorati e/o disporre l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale.

Si evidenzia, tuttavia, che nel predetto comune sussiste la prassi di concedere la possibilità di completare l'iter di condono dei beni e quindi per completare il predetto iter ed ottenere il permesso di costruire in sanatoria nel caso de quo



occorre presentare all'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- perizia giurata;
- certificato d'idoneità statica;
- ricevuta dei versamenti dell'oblazione;
- documentazione attestante la data di ultimazione dei lavori;

ciò premesso si precisa che gli oneri da corrispondersi a titolo di oblazione per la sanatoria della villa censita al foglio 37 particella 1513 sub 5,6,7,8 e 9 sono pari a € **62.343,28** oltre agli onorari dovuti ad un tecnico abilitato per la redazione della perizia giurata e per il certificato di idoneità statica che sono quantificabili in circa € **8.000,00** (comprensivi anche delle eventuali prove finalizzate a sondare la qualità dei materiali utilizzati).

Si precisa, infine, che gli interessi dei predetti oneri sono stati calcolati fino a marzo 2015 e, pertanto, potrebbero subire delle modifiche al momento del reale esborso e che dall'analisi della documentazione allegata alle predette domande di condono si è rilevata una non corrispondenza tra il calcolo delle superfici indicato nella relazione e le superfici indicate negli elaborati grafici che invece coincidono, ad eccezione dell'ampliamento del piano interrato, in linea di massima con quelle del rilievo eseguito dal sottoscritto e, pertanto, l'importo dell'oblazione potrebbe subire un ulteriore incremento.



Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate alle predette domande di condono sono emerse le seguenti difformità:

- aumento della superficie interna del piano interrato di circa 116,46 mq;
- realizzazione di una piscina (avente un superficie pari a circa 175 mq e profondità pari a circa 1 metro);
- realizzazione di una dependance, con struttura in c.a., di due piani f.t. ed uno interrato della superficie utile di 207,84 mq;
- realizzazione di un fabbricato in c.a., di un piano f.t. ed uno interrato, di superficie utile pari a 68,07 mq;
- realizzazione di una cabina elettrica, di un piano f.t., della superficie utile di circa 9,22 mq.

Si evidenzia che alcune delle predette difformità (quali ad es. la realizzazione dell'ampliamento del piano interrato della villa e la cabina elettrica) potrebbero essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato per la verifica sismica, la variazione catastale e la presentazione della pratica amministrativa, può essere stimato in € 5.500,00. Le altre difformità, invece, comportanti un aumento del volume (quali la costruzione della dependance, del locale annesso alla piscina) o la stessa piscina non sono soggette a sanatoria, poiché difformi dallo strumento



urbanistico vigente, e l'aggiudicatario non potrà avvalersi neanche delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85 atteso che trattasi di abusi realizzati successivamente al 31/03/2003 come evincibile dal confronto tra le seguenti immagini:



Immagine scattata in data 23/01/2004



Immagine scattata in data 23/01/2004

Per gli abusi non sanabili si è, quindi, proceduto con il calcolo degli oneri di ripristino dello stato dei luoghi, raffigurato nel progetto allegato alle domande di sanatoria presentate, e tali costi sono stati quantificati in € 80.489,22 (Cfr.



all. n.°18) oltre gli oneri necessari per l'istruzione della pratica amministrativa che possono quantificarsi in € 2.000,00 circa.

Si osserva, infine, che l'edificazione dei fabbricati descritti nel lotto n.°1 è avvenuta in assenza del rispetto della distanza legale dal confine e, pertanto, il permesso potrà essere rilasciato solo "fatti salvi i diritti di terzi", al fine di salvaguardare i diritti del confinante il quale, nell'ipotesi del rilascio di un permesso che violi i propri diritti, potrà agire avanti l'autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Con riferimento alla cabina elettrica identificata con la particella 1568 si precisa che dal confronto tra la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del territorio di Catanzaro ed il rilievo eseguito dal sottoscritto emergono le seguenti difformità:

- aumento della superficie utile di circa 1,00 mq;
- altezza utile inferiore di circa 80 cm.

Le predette difformità dovranno essere rettificate, una volta ottenuto il permesso a costruire in sanatoria, mediante la presentazione di un DOCFA il cui costo comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato è pari a circa € 500,00.



12.2 Regolarità edilizia del lotto n.º2

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme il sottoscritto Esperto ha rilevato che l'immobile oggetto di perizia, censito nel medesimo comune - sezione Nicastro - sul foglio di mappa 37 particella 929 sub 3, è stato oggetto della domanda di condono n.º 56450 del 29/10/1986 il cui iter si è concluso con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.º4813 del 12/08/1998 (*Cfr. all. n.º10*).

Dall'analisi della predetta pratica edilizia, reperita presso l'ufficio Condoni, (*Cfr. all. n.º11*) è, però, emerso che la detta concessione edilizia non è riferita al sub 3 bensì al sub 2 ed è molto probabile che l'errore sia stato commesso per la mancata corrispondenza tra gli elaborati grafici allegati alla domanda di condono e l'elaborato planimetrico redatto all'atto dell'accatastamento del fabbricato, che ospita il cespite de quo, come evincibile dalle seguenti immagini:

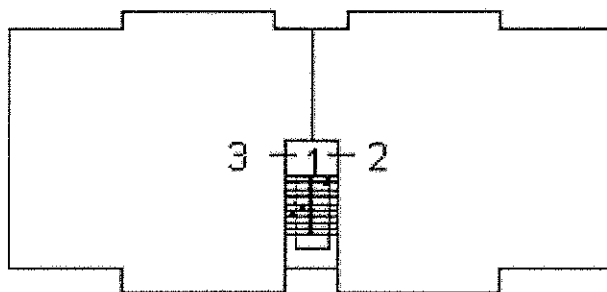


Immagine n.º1 - Elaborato planimetrico - Piano terra rialzato - Rappresentazione dell'ubicazione dei sub 2 e 3



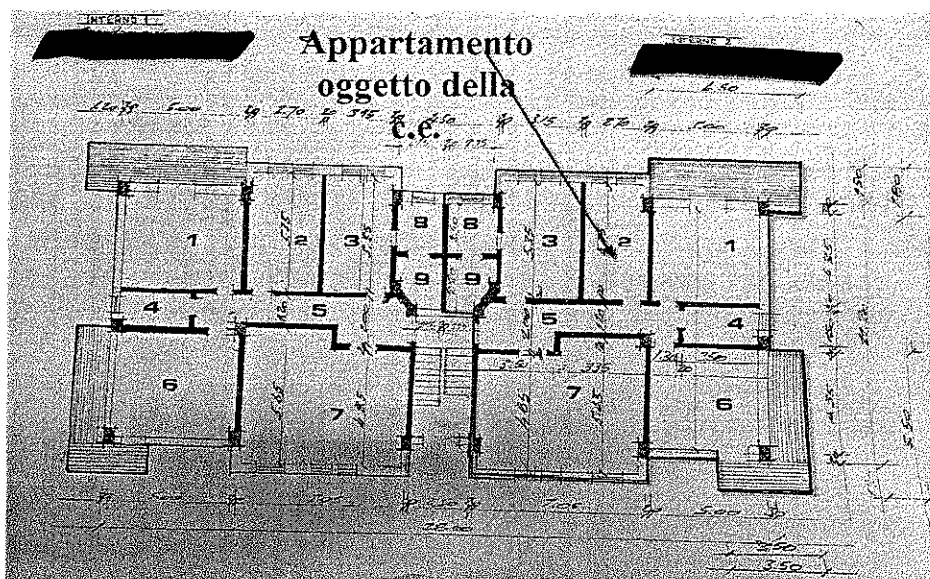


Immagine n.°2- Elaborato allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.°4813/98 - Piano terra rialzato - Rappresentazione dell'ubicazione degli appartamenti indicati come interno 1 e interno 2

Dal confronto tra le sovrastanti immagini emerge con evidenza che l'appartamento identificato nell'elaborato planimetrico (*Immagine n.°1*) con il sub 3 coincide con quello identificato nell'elaborato allegato alla concessione edilizia come interno 1 (la cui sanatoria è stata richiesta dalla [redacted] con la pratica n.°56446 del 29/10/1986, fascicolo n.°6184), mentre l'appartamento identificato nell'elaborato planimetrico con il sub 2 coincide con quello identificato nell'elaborato allegato alla concessione edilizia come interno 2 (*in rosso nell'immagine 2*) la cui sanatoria si è conclusa con il rilascio della concessione edilizia n.°4813/98. Da quanto detto emerge che per il cespite pignorato non è stata rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria, che lo stesso è però oggetto della pratica di condono del 29/10/1986 n.° 56446, fascicolo 6184, il cui iter non si è concluso, e quindi nel caso de quo per completare l'iter di condono, e



ottenere così il permesso di costruire in sanatoria, occorre presentare all'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- autorizzazione allaccio rete fognante;
- ricevuta dei versamenti dell'oblazione;
- planimetria catastale;
- visura catastale

ciò premesso si precisa che gli oneri da corrispondersi a titolo di oblazione per la sanatoria dell'appartamento censito al foglio 37 particella 929 sub 3 sono pari a € **3.952,64**.

Si precisa, poi, che gli interessi dei predetti oneri sono stati calcolati fino a marzo 2015 e, pertanto, potrebbero subire delle modifiche al momento del reale esborso.

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate alla predetta domanda di condono è emersa la seguente difformità:

- aumento della superficie dei balconi di circa 1,52 mq

Trattasi di difformità sanabile in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato per la verifica sismica, la variazione catastale e la presentazione della pratica amministrativa, può essere stimato in € **4.000,00**.



12.3 Regolarità edilizia dei lotti n.°3, 4

Gli immobili ubicati in via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme, e censiti nel medesimo comune sul foglio di mappa 31 particella 204 sub 2 e 3, sono inseriti rispettivamente al piano terra (sub 2) e primo (sub 3) di un fabbricato di due piani fuori terra.

Dalle indagini eseguite dal sottoscritto esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il predetto fabbricato è stato realizzato in assenza del permesso di costruire ed è stato oggetto della domanda di sanatoria presentata presso l'Ufficio Condoni in data 30/12/1986 (prot. n.° 68845, fascicolo n.°6830).

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio condoni si è, poi, appurato che l'iter delle predette pratiche di condono non si è concluso e che per i beni oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun permesso di costruire in sanatoria con la conseguenza che le predette pratiche potrebbero essere dichiarate improcedibili dal comune di Lamezia Terme che, legittimamente, potrebbe emettere un'ordinanza di demolizione dei beni pignorati e/o disporre l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale. Si evidenzia, tuttavia, che nel predetto comune sussiste la prassi di concedere la possibilità di completare l'iter di sanatoria dei beni e nel caso di specie, quindi, al fine di completare l'iter di condono ed ottenere così il permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentarsi la seguente documentazione:

- visure catastali;
- planimetrie catastali



- versamento dell'oblazione e degli oneri relativi all'errata dichiarazione dell'epoca dell'abuso

Gli oneri da corrispondersi a titolo di oblazione per la sanatoria sono pari a € **5.870,00**.

Si precisa, poi, che gli interessi dei predetti oneri sono stati calcolati fino a marzo 2015 e, pertanto, potrebbero subire delle modifiche al momento del reale esborso.

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie allegate alle predette domande di condono è emersa la seguente difformità:

- realizzazione di un bagno, della superficie di 4,49 mq, nel magazzino posto sotto il vano scala del piano terra (lotto n.°3 – particella 204 sub 2).

La predetta difformità può essere sanata in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, presentando una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato, può essere stimato in € **2.000,00**.

L'appartamento ubicato al piano primo, descritto nel lotto n.°4 ed identificato con la particella 204 sub 3, è conforme allo stato raffigurato negli elaborati grafici allegati alla domanda di condono. Il completamento dell'iter di sanatoria comporta il versamento a titolo di oblazione di una somma pari a circa € 2.935,00 (con interessi calcolati fino a marzo 2015 e, pertanto, potrebbero subire delle modifiche al momento del reale esborso).



Si osserva, infine, che l'edificazione del fabbricato ospitante, gli immobili descritti nei lotti nn.°3 e 4 è avvenuta in assenza del rispetto della distanza legale dal confine e quindi il permesso potrà essere rilasciato solo "fatti salvi i diritti di terzi", al fine di salvaguardare i diritti del confinante il quale, nell'ipotesi del rilascio di un permesso che violi i propri diritti, potrà agire avanti l'autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Si precisa che ad oggi non sono state rinvenute contestazioni da parte dei proprietari dei beni confinanti.

Dal confronto, poi, tra la planimetria catastale del cespite descritto nel lotto n.°4, ed il rilievo eseguito dal sottoscritto è stata rilevata la seguente discrasia:

- assenza nella planimetria catastale, sul lato nord, del parapetto in cemento che separa il terrazzo dal balcone.

La predetta difformità dovrà essere rettificata mediante la presentazione di un DOCFA il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato, è pari a circa € 400,00.



12.4 Regolarità edilizia del lotto n.°5

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lamezia Terme (CZ) è emerso che il compendio immobiliare ubicato in via Dei Bizantini del medesimo Comune e descritto nel lotto n.°5 è stato realizzato in assenza del permesso di costruire.

Più precisamente si è appurato che il fabbricato censito sul foglio di mappa 31 con la particella 203 è oggetto della domanda di condono presentata presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme in data 30/12/1986 con prot. n.° 68844, fascicolo n.°6829, mentre il magazzino identificato con la particella 952 è oggetto della domanda di condono presentata in data 30/12/1986 con prot. n.° 68846, fascicolo n.°6831, e che l'iter delle predette pratiche di condono però non si è concluso.

E' di tutta evidenza, quindi, che i beni oggetto di pignoramento sono privi del permesso a costruire in sanatoria e che, pertanto, le relative pratiche potrebbero essere dichiarate improcedibili dal comune di Lamezia Terme che, legittimamente, potrebbe emettere un'ordinanza di demolizione dei beni pignorati e/o disporre l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale. Si evidenzia, tuttavia, che nel predetto comune sussiste la prassi di concedere la possibilità di completare l'iter di condono dei beni e, quindi, al fine di completare l'iter di condono del magazzino identificato con la particella 952 (Domanda di condono prot. n.°68846, fascicolo 6831), occorre presentare presso l'Ufficio Condoni del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:



- perizia giurata;
- ricevute dei versamenti dell'oblazione pari a circa € 300,00;
- certificato di idoneità statica;
- progetto-rilievo;
- visure catastali;
- planimetria catastale;
- documentazione fotografica;
- situazione scarichi fognari

oltre agli onorari di un tecnico abilitato, dovuti per la redazione della perizia giurata, del certificato di idoneità statica e del progetto rilievo, che sono pari a circa € 8.000,00 comprensive anche delle eventuali prove per sondare la qualità dei materiali.

Dal confronto, poi, tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- demolizione di un muro interno;
- chiusura di un vano porta e di una finestra

Le predette difformità, possono essere sanate in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, presentando una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato e delle conseguenti variazioni catastali, può essere stimato in € 1.800,00.



Si osserva, poi, che l'edificazione del predetto magazzino è avvenuta in assenza del rispetto della distanza legale dal confine e quindi il permesso potrà essere rilasciato solo "fatti salvi i diritti di terzi", al fine di salvaguardare i diritti del confinante il quale, nell'ipotesi del rilascio di un permesso che violi i propri diritti, potrà agire avanti l'autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Si precisa, infine, che ad oggi non sono state rinvenute contestazioni dei proprietari dei beni confinanti.

Si evidenzia, inoltre, che per completare l'iter di condono ed ottenere così il permesso di costruire in sanatoria del fabbricato identificato con la particella 203 (Domanda di condono prot. n.°68844, fascicolo 6829) occorre presentare presso l'Ufficio Condono del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- planimetria catastale;
- visure catastali;
- sanatoria allaccio fognario;
- versamento di € 635,60 per dichiarazione errata della tipologia dell'abuso.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico e fotografico eseguito dal sottoscritto esperto e gli elaborati allegati alla predetta pratica di condono sono emerse le seguenti difformità:

- aumento della superficie utile del piano terra di circa 25,05 mq;



- apertura di un vano finestra nel bagno del piano terra;
- chiusura di una finestra al piano primo;
- diversa distribuzione interna del piano terra e del piano primo;
- realizzazione di un terrazzo al piano primo di circa 26,93 mq;
- realizzazione di una scala di collegamento (ubicata sul terrazzo) tra il piano primo ed il piano sottotetto;
- sopraelevazione del piano sottotetto (al colmo di circa 2,50 m e alla gronda di circa 2,17 m);

Alcune delle predette difformità (quali chiusura e apertura finestre e la diversa distribuzione interna) sono sanabili in via ordinaria, ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, con la presentazione di una SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato, della variazione catastale e della presentazione della pratica amministrativa, può essere stimato in € **1.300,00**.

Per sanare le difformità che hanno comportato un aumento di volumetria (ampliamento piano terra e sopraelevazione) l'aggiudicatario non potrà avvalersi nemmeno delle disposizioni di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85, atteso che gli abusi sono stati realizzati successivamente al 31/03/2003 (intorno al 2004 come evincibile dal confronto tra le seguenti immagini), e pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi raffigurato nel progetto allegato alle predette domande di sanatoria sostenendo un costo quantificato in € **13.322,28** (Cfr. *all. n.°18*) oltre gli oneri



necessari per l'istruzione della pratica amministrativa che possono quantificarsi in circa € 2.000,00.

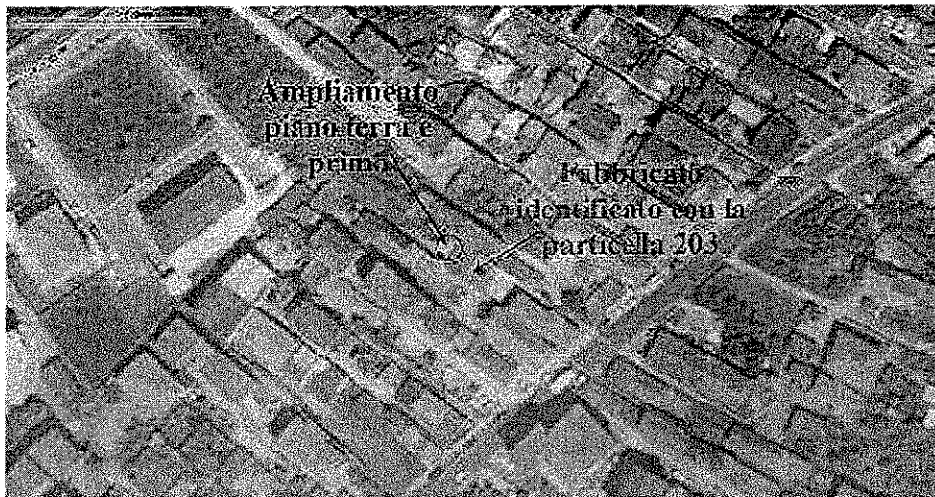


Immagine scattata in data 19/04/2007



Immagine scattata in data 23/01/2004

Si ribadisce che poiché nel comune di Lamezia Terme non è stata, ancora, redatta la stesura definitiva del PSC per il sottoscritto è difficile accertare l'esistenza della doppia conformità delle opere abusive realizzate (comportanti un aumento di volume) e, quindi, verificare la possibilità di eseguire la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2011 e s.m.i. e si



invita, pertanto, il potenziale acquirente, a verificare l'esistenza della doppia conformità ed eventualmente sanare gli abusi ai sensi del citato art 36.

Si precisa, poi, che gli interessi dei predetti oneri da corrispondere a titolo di oblazione sono stati calcolati fino a marzo 2015 e, pertanto, potrebbero subire delle modifiche al momento del reale esborso.

Si osserva, inoltre, che l'edificazione del fabbricato è avvenuta in assenza del rispetto della distanza legale dal confine e quindi il permesso potrà essere rilasciato solo "fatti salvi i diritti di terzi", al fine di salvaguardare i diritti del confinante il quale, nell'ipotesi del rilascio di un permesso che violi i propri diritti, potrà agire avanti l'autorità Giudiziaria ordinaria per impedire la sanatoria della costruzione o per ottenere il risarcimento dei danni subiti. Si precisa, infine, che ad oggi non sono state rinvenute contestazioni dei proprietari dei beni confinanti.

12.5 Esistenza dichiarazione di agibilità

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso i competenti uffici è emerso che gli immobili descritti nei lotti nn.°1, 2, 3, 4, e 5 sono privi del certificato di agibilità.

Per il rilascio del predetto certificato, una volta sanate le difformità riscontrate e/o ripristinati lo stato dei luoghi descritti nelle relative concessioni edilizie, occorrerà presentare presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lamezia Terme la seguente documentazione:

- copia della concessione edilizia/permesso di costruire;



- documentazione attestante l'accatastamento dell'edificio;
- dichiarazione, sottoscritta dal Direttore dei lavori, di conformità dell'opera al progetto approvato, di avvenuta prosciugatura dei muri e di salubrità degli ambienti;
- certificato di collaudo statico depositato presso l'ex Ufficio del Genio civile;
- dichiarazione di conformità degli impianti da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità in materia di barriere architettoniche;
- copia della comunicazione di inizio e fine lavori;
- copia delle ricevute pagamento oneri concessori o dichiarazione liberatoria dell'Ufficio ragioneria;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete idrica comunale o della certificazione di potabilità del pozzo autorizzato;
- copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla rete fognante comunale o dell'autorizzazione allo scarico reflui o fito-traspirazione;
- attestato di qualificazione energetica;

Nella sottostante tabella sono riassunti per i detti lotti i costi forfettari da sostenersi al fine del rilascio del certificato d'agibilità.

Lotto	Costi per rilascio certificato di agibilità
1	€ 8.000,00
2	€ 4.000,00
3	€ 4.500,00
4	€ 4.500,00
5	€ 6.000,00



13. Quesito n.º13

“Determini il valore con l’indicazione del 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 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”

13.1 Procedimento utilizzato per la stima dei beni

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei beni è quello sintetico comparativo consistente nella determinazione del valore attuale degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe, aventi le medesime caratteristiche esterne



e venduti in condizioni ordinarie di mercato oppure facendo riferimento alle quotazioni dell'agenzia dell'Entrate.

Tale metodo si basa sulla considerazione che se sul mercato un certo bene è contrattato a determinati prezzi, e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato.

Le quotazioni a mq dei beni sono state fornite dalle diverse agenzie immobiliari, riviste specialistiche, borsini immobiliari e dall'agenzia dell'Entrate (Cfr. *all.ti nn.°15 e 16*). Il valore finale degli immobili è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale (*) del bene, nonché di parametri correttivi che hanno tenuto conto della fungibilità dei beni immobili, delle caratteristiche, funzionali, estetiche, dell'eventuale presenza di accessori, dell'obsolescenza tecnologica, della vetustà e dello stato di conservazione degli immobili, dell'esistenza o meno di abusivismo, della presenza di servitù etc.

** Criteri per il calcolo superficie commerciale*

- 1) *La superficie individuata dal perimetro dell'appartamento, che comprende l'intero spessore dei muri esterni su vie e cortili, dei muri interni verso i vani scala e ascensore e la metà dello spessore dei muri che dividono da quelli confinanti.*
- 2) *1/2 della superficie dei balconi, se questi non superano la profondità 1,20 m.*
- 3) *1/3 della superficie delle terrazze aventi una profondità maggiore di 1,20 m.*
- 4) *1/4 delle superfici accessorie non comunicanti con l'alloggio*
- 5) *1/2 delle superfici accessorie comunicanti con l'alloggio*
- 6) *35% della superficie dei porticati*
- 7) *5 % del terreno circostante il fabbricato*



13.2 Andamento del mercato immobiliare

a) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari agenzia del territorio- OMI (2° semestre 2013).*

Le quotazioni di mercato, indicate nell'osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia delle Entrate (OMI), relativamente a beni ubicati nella microzona in cui ricadono gli immobili hanno evidenziato i seguenti valori (Cfr. all. n.°16):

Zona	Min. (€/mq)	Max. (€/mq)
Immobili residenziali		
Lamezia Terme (Feudo Medici-Feudo Nicotera, Cutura, Carra, Fornaci)	285,00	325,00
Lamezia Terme (Via Dei Bizantini)	700,00	1.000,00
Magazzini – Uso commerciale		
Lamezia Terme (Via Dei Bizantini)	1.000,00	1.350,00

Questi sono valori riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato di conservazione degli stessi e di quello prevalente nella zona omogenea e, pertanto, sono suscettibili di variazioni rispetto alle quotazioni effettivamente applicate nella micro-zona in cui è ubicato l'immobile.

b) Indagini dirette

I risultati delle indagini effettuate nel mercato della zona in cui ricadono gli immobili oggetto di perizia, hanno rilevato che **in Via degli Uliveti (zona di ubicazione dei lotti nn.°1 e 2)**, che è una zona prevalentemente agricola e caratterizzata da fabbricati costruiti abusivamente e poi oggetto di condono edilizio, (Cfr. all. n.°16), non sono state effettuate, di recente, compravendite



di beni simili mentre nelle zone prossime (quali Via S. Raffaele, Via A. Cassiodoro, Via Dei Latini, Via E. Lussu e Via Foderaro), ove è stata estesa l'indagine si sono riscontrati valori di mercato per gli immobili residenziali mediamente compresi tra: **600,00 e 850,00 €/mq**. In **Via dei Bizantini (zona di ubicazione dei lotti nn.º3, 4 e 5)** per gli immobili residenziali si sono riscontrati valori di mercato mediamente compresi tra: **800,00 e 1.100,00 €/mq**. Con riferimento, invece, alla valutazione dei prezzi di mercato dei magazzini ad uso commerciale, atteso che nelle predette vie non sono state rinvenute compravendite recenti di beni simili, la valutazione è stata effettuata facendo riferimento alle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate ed il sottoscritto dal confronto tra i dati raccolti nel mercato della zona e quelli pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio ha ritenuto che il valore medio a mq più attendibile per i cespiti oggetto di perizia è quello sintetizzato nella sottostante tabella:

Tipo di cespite	Valore unitario medio (€/mq)
Appartamento – Via Degli Uliveti Lamezia Terme	€ 600,00
Appartamento – Via Dei Bizantini Lamezia Terme	€ 800,00
Villa – Via Degli Uliveti Lamezia Terme	€ 725,00
Magazzini commerciali – Via Dei Bizantini Lamezia Terme	€ 1.000,00



13.3 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°1

Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°1			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda ad uso abitazione piano terra, primo e secondo	562,33	100	562,33
Superficie lorda piano interrato	316,45	50	158,23
Superficie balconi	1,97	50	0,99
Superficie terrazzi piano terra e primo	104,79	33	34,93
Superficie commerciale dependance	245,67	25	61,42
Superficie commerciale locale tecnico	74,53	25	18,63
Cabina elettrica	12,6	25	3,15
Area esterna	2000	5	100,00
Sup. Commerciale Totale (mq)	939,67		

Si precisa che nella superficie commerciale del lotto è stata inserita anche la superficie dei beni abusivi, non sanabili, al fine di compensare il vantaggio che il potenziale acquirente potrà avere dall'uso degli stessi fino a quando non gli sarà contestato, da parte dell'ufficio comunale preposto, l'abuso perpetuato dall'esecutato.

13.4 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°2

Calcolo della superficie commerciale del lotto n.°2			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	159,39	100	159,39
Superficie balconi	21,95	33	7,32
Sup. Commerciale Totale (mq)	166,71		



13.5 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º3

Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º3			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	114,27	100	114,27
Sup. Commerciale Totale (mq)	114,27		

13.6 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º4

Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º4			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda	91,91	100	91,91
Superficie balcone	14,11	50	7,06
Superficie terrazzi	30,42	33	10,14
Sup. Commerciale Totale (mq)	109,11		

13.7 Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º5

Calcolo della superficie commerciale del lotto n.º5			
	Sup. (mq)	Incidenza (%)	Sup. tot. (mq)
Superficie lorda piano primo e piano secondo	186,98	100	186,98
Superficie lorda sottotetto	103,77	50	51,885
Superficie balcone	9,73	50	4,865
Superficie terrazzo	26,93	33	8,98
Superficie porticato	37,88	35	13,26
Superficie magazzino identificato con la particella 952	145,68	25	36,42
Corte esterna	530	5	26,50
Sup. Commerciale Totale (mq)	328,88		

13.8 Valutazione del degrado per vetustà ed obsolescenza

Premesso che per vetustà s'intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono il cespite, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto



sia al subentro di nuova normativa che all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, avremo che il coefficiente di vetustà e di obsolescenza è stato calcolato con l'applicazione della seguente formula

$$\Delta = 0,65x (100N/100+20)^2 : 140 - 2,86 + 0,35x (100N/50+20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

Δ = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno "n" per vetustà ed obsolescenza;

N = anni di vita del fabbricato.

Ciò detto si precisa che la prima parte della formula riguarda il deprezzamento per vetustà, assumendo in 100 gli anni di vita utile della struttura dell'edificio, mentre la seconda parte della formula riguarda il deprezzamento per obsolescenza, assumendo in 50 gli anni di vita utile degli impianti e delle finiture, e poiché nel caso di specie è risultato che gli anni di vita del fabbricato descritto nel **lotto 1** sono pari a 25 avremo che il coefficiente Δ sarà uguale a **0,84**, mentre per l'appartamento descritto nel **lotto 2**, poiché gli anni di vita sono pari a circa 41, si è adottato un coefficiente medio $\Delta = 0,70$ mentre per i **lotti nn.° 3, 4** poiché la vita utile è pari a 49 anni il coefficiente Δ adottato è pari a **0,64**.

Infine per il lotto **n.° 5**, atteso che il fabbricato identificato con la particella 203 è stato ristrutturato verso la fine degli anni novanta e gli inizi 2000 e la sua struttura è stata completata però nel 1966 ed il magazzino identificato con la particella **952** è stato completato nel 1966, avremo che gli anni di vita utili medi considerati sono pari a 37 ed il coefficiente, Δ , adottato è pari **0,72**.



13.9 Calcolo dell'abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti

L'abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti per gli immobili descritti nei lotti 1, 2, 3, 4, e 5, sono stati valutati nel 10% del valore atteso che tutti gli immobili sono stati realizzati abusivamente (in assenza di un idoneo progetto statico delle strutture) e poi condonati e, pertanto, il valore dei predetti lotti dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a **0,90**.

13.10 Calcolo degli oneri giuridici

Gli oneri giuridici relativi alla cancellazione delle ipoteche nonché quelli relativi alla trascrizione dei decreti di trasferimento, meglio esplicitati nel paragrafo 10 della presente relazione, sono indicati nella sottostante tabella:

Lotto	Oneri giuridici
1	€ 950,00
2	€ 985,00
3	€ 950,00
4	€ 950,00
5	€ 950,00

13.11 Coefficiente (η) che tiene conto dell'esistenza di un contratto di locazione stipulato in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Il coefficiente η tiene conto della difficoltà di vendita di un bene concesso in locazione ed il deprezzamento sarà tanto maggiore quanto maggiore è il tempo necessario per entrare nel possesso pieno del bene acquistato.



Nel caso di specie, in funzione della durata del contratto di locazione, sono indicati i valori dei coefficienti applicati per ciascun lotto e sono espressi nella seguente tabella:

Lotto	Scadenza contratto	Coeff. η
3	30/06/2015	0,98
5	14/04/2016	0,95

13.12 Calcolo del coefficiente di adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (λ)

Tale coefficiente è stato calcolato in funzione dello stato d'uso e di manutenzione riscontrato sugli immobili pignorati al momento del sopralluogo e per ciascun lotto il coefficiente di adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione è stato sintetizzato nella seguente tabella:

Lotto	Lavori da realizzare	Coeff. (λ)
1	Rifacimento parte intonaco e della tinteggiatura	0,96
2	Rifacimento massetti, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura e impianti tecnologici	0,76
3	Realizzazione di parte dell'intonaco, tinteggiatura, revisione degli impianti e degli infissi	0,90
4	Rifacimento parte intonaco tinteggiatura e revisione impianti	0,85
5	Rifacimento massetti, pavimenti tinteggiatura e impianto elettrico	0,82

(Cfr. Stima degli Immobili redatto da [redacted] edito da [redacted])

13.13 Coefficiente (τ) funzionale che tiene conto dell'incremento di valore di un bene per la presenza della piscina e dell'impianto fotovoltaico

Il coefficiente τ è stato inserito al fine di tenere conto dell'incremento di valore che deriva al compendio immobiliare descritto nel lotto n.°1 per la presenza della piscina e dell'impianto fotovoltaico.

Da un'accurata ricerca bibliografica è emerso che l'incremento di valore di



un bene può essere quantificato nella percentuale del'8% per la presenza di piscina e nel 3% per l'impianto fotovoltaico e, quindi, l'incremento complessivo sarà pari all'11%.

13.14 Calcolo degli oneri per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit

Gli oneri per la rimozione e lo smaltimento dei manti di copertura, costituiti da pannelli di cemento e amianto (eternit), degli immobili censiti nel Comune di Lamezia Terme (CZ) sul foglio di mappa 31 particelle 952 (lotto n.°5) sono pari ad € 5.015,84 (Cfr. all. n.°18).

A tale importo si deve, poi, aggiungere quello degli onorari di un tecnico per la redazione della SCIA, ai sensi dell'art. 99 del D. L.vo 81/2008 e s.m.i., che è quantificabile in circa € 750,00.

13.15 Valutazione degli immobili descritti nei lotti nn.°1-2-3-4-5

Dalle risultanze delle indagini effettuate in loco e dalle rilevazioni dirette si può ritenere che il valore medio unitario del compendio immobiliare valutato, ubicato in via Degli Uliveti ed in Via Dei Bizantini del comune di di Lamezia Terme (CZ), è quello sintetizzato per ciascun lotto nella sottostante tabella:

Tipo di cespite	Valore unitario medio (€/mq)
Appartamento – Via Degli Uliveti Lamezia Terme	€ 600,00
Appartamento – Via Dei Bizantini Lamezia Terme	€ 800,00
Villa – Via Degli Uliveti Lamezia Terme	€ 725,00
Magazzini commerciali– Via Dei Bizantini Lamezia Terme	€ 1.000,00

e, pertanto, il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si avrà applicando la seguente formula:



$$V = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \lambda \times \eta \times \tau \times \Delta)$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale equivalente

β = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile

η = Coefficiente correttivo che tiene conto della presenza di un contratto di locazione registrato

τ = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'incremento di valore di un bene per la presenza di una piscina e dell'impianto fotovoltaico.

Δ = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà del fabbricato;

Il valore dei cespiti pignorati descritti nei lotti nn.° 1, 2, 3, 4 e 5 sono esplicitati nella sottostante tabella:

Immobile/Indirizzo (Via - n.° civico)	Fog.	Part.	Sup. comm. (mq)	Valore unitario (€/mq)	Coeff. vizi occulti β	coeff. Adeguamento stato d'uso λ	Coeff. Esistenza contratto di loc. η	Coeff. Cara. funzionali τ	Coeff. Vetustà Δ	Valore totale lotto (€)
Lotto n.°1	37	1513 sub 5-6- 7-8 e 9	939,67	€ 725,00	0,90	0,96	1,00	1,11	0,84	€ 548.819,30
Lotto n.°2	37	929 sub 3	166,71	€ 600,00	0,90	0,76	1,00	1,00	0,70	€ 47.892,45
Lotto n.°3	31	204 sub 2	114,27	€ 1.000,00	0,90	0,90	0,98	1,00	0,64	€ 58.052,82
Lotto n.°4	31	204 sub 3	109,11	€ 800,00	0,90	0,85	1,00	1,00	0,64	€ 42.736,20
Lotto n.°5	31	203 e 952	328,88	€ 800,00	0,90	0,82	0,95	1,00	0,72	€ 132.812,79



Si precisa che, per quanto specificato nel paragrafo 12, dal valore sopra indicato vanno decurtati: il costo della sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici allegati alle domande di condono, reperite presso l'ufficio condoni del comune di Lamezia Terme (Cfr. all. n.°11), l'importo degli oneri giudiziari e degli oneri dovuti per il rilascio del certificato di agibilità, nonché il costo della sostituzione dell'eternit e si avrà, quindi, che il valore finale di ciascun lotto è quello rappresentato nella sottostante tabella:

Lotto	Valore totale lotto (€)	Costi sanatoria e/o ripristino stato dei luoghi Concessione Edilizia (€)	Oneri giudiziari (€)	Oneri per il rilascio del certificato di agibilità (€)	Oneri per la sostituzione dell'eternit (€)	Valore finale del lotto (€)
Lotto n.°1	€ 548.819,30	€ 158.832,50	€ 950,00	€ 8.000,00	/	€ 381.036,80
Lotto n.°2	€ 47.892,45	€ 7.952,64	€ 985,00	€ 4.000,00	/	€ 34.954,81
Lotto n.°3	€ 58.052,82	€ 7.870,00	€ 950,00	€ 4.500,00	/	€ 44.732,82
Lotto n.°4	€ 42.736,20	€ 3.335,00	€ 950,00	€ 4.500,00	/	€ 33.951,20
Lotto n.°5	€ 132.812,79	€ 27.357,88	€ 950,00	€ 6.000,00	€ 5.765,84	€ 92.739,07



13.16 Individuazione lotti

Lotto n.º1

Complesso immobiliare, costituito da una villa di tre piani fuori terra ed uno interrato, una dependance, una piscina con annesso fabbricato, una corte esterna di 2.000 mq ed una cabina elettrica, sito in Via Degli Uliveti del comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro - e censito al C.U. del medesimo comune con le particelle sintetizzate nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Piano interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Piano terra e parte del piano primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
Parte del piano primo e piano secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Corte	37	1513	5	Bene comune non censibile			
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			
Cabina elettrica	37	1568		D/7			92,96

La descritta villa ha una superficie utile di circa 744,35 mq ripartita su tre piani fuori terra (sup. utile rispettivamente pari a circa 170,49 mq, 182,39 mq e 106,74 mq) ed uno interrato (sup. utile pari a circa 284,73 mq).

La dependance, accessibile dalla corte esterna, ha una superficie utile di circa 207,84 mq ripartita su due piani fuori terra (sup. utile rispettivamente pari a circa 126,67 mq e 54,67 mq) ed uno interrato (sup. utile pari a circa 26,50 mq). La piscina, di forma sinusoidale, ha una superficie di circa 175 mq ed una profondità di circa un metro ed ha suo servizio un fabbricato di un piano fuori terra, non ancora ultimato, utilizzabile come spogliatoio e bagno turco



(della superficie di circa 36,42 mq) ed un piano interrato utilizzato come locale tecnico (della superficie di circa 31,65 mq). La cabina elettrica ha una superficie utile di circa di 9,22 mq ed è accessibile solo dall'Enel.

Il descritto complesso è privo di concessione edilizia nonché di certificato di agibilità ma si precisa che la villa è oggetto delle domande di condono del 28/02/1995 prot. n.°12345, fascicolo 9175 (con oggetto i sub 7 e 8) e prot. n.°12346, fascicolo 9826 (con oggetto il sub 9) il cui iter non si è ancora concluso mentre la a dependance e la piscina con l'annesso fabbricato sono stati realizzati abusivamente e non sono suscettibili di sanatoria.

Valore totale lotto **€ 381.036,80**

Lotto n.°2

Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata al piano terra rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza, sita in Via degli Uliveti del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°37 part. 929 sub 3, cat. A/3, 7 vani, rendita € 325,37.

L'unità abitativa, priva di certificato di agibilità, ha una superficie utile di circa 139,95 mq, è munita di balconi, ubicati sui lati sud, nord ed ovest (sup. complessiva pari a circa 21,95 mq), versa allo stato rustico ed è oggetto della domanda di condono presentata in data 29/10/1986 prot. n.° 56446, fasc. n.° 6184, il cui iter amministrativo non si è concluso.

Valore totale lotto **€ 34.954,81**



Lotto n.°3

Magazzino commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani f.t., sito in Via Dei Bizantini n.°80 (loc. Capizzaglie) del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°31 part. 204 sub 2, cat. C/2, 88 mq, rendita € 281,78.

Il descritto magazzino, accessibile direttamente da via dei Bizantini (dal civico 80) e dalla IX traversa della detta via, ha una superficie utile di circa 95,91 mq ed un'altezza pari a circa 2,75 m, è privo del certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono prot. n°68845, fascicolo 6830 il cui iter amministrativo non si è concluso.

Valore totale lotto **€ 44.732,82**

Lotto n.°4

Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato di due piani f.t., sito in Via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°31 part. 204 sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 5 vani, rendita € 271,14.

L'unità immobiliare, accessibile da via Dei Bizantini attraverso una scala con rivestimento in marmo, ha un'altezza pari a circa 2,88, una superficie utile di circa 77,12 mq, oltre due balconi ubicati sui lati nord-est e nord-ovest del fabbricato (della superficie complessiva di circa 14,11 mq), è priva di certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono



presentata in data 30/12/1996 prot. n.°68845, fascicolo n.°6830 il cui iter amministrativo non si è ancora concluso

Valore totale lotto € 33.951,20

Lotto n.°5

Complesso immobiliare, costituito da un fabbricato per civile abitazione e da un magazzino, ubicato in Via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, con le particelle catastali sintetizzate nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
31	203	/	A/4	2	6,5	234,99
31	952	/	C/2	1	130	416,26

Il fabbricato per civile abitazione, identificato con la particella 203, ha una superficie utile complessiva di circa 230,06 mq distribuita su due piani fuori terra ed uno sottotetto (sup. utile rispettivamente pari a circa 65,98 mq, 74,61 mq, 89,47 mq) è stato oggetto di ampliamento e sopraelevazione abusiva e non è suscettibile di sanatoria.

Il magazzino di un piano fuori terra, identificato con la particella 952, ha una superficie complessiva di circa 125,85 mq.

Entrambi i beni costituenti il lotto n.° 5 sono privi del certificato di agibilità, sono difformi rispetto agli elaborati grafici allegate alle domande di condono nn.°68844 (fascicolo 6829) e 68846 (fascicolo 6831) del 30/12/1986, il cui iter amministrativo non si è ancora concluso e, pertanto, dovranno essere



operate delle demolizioni volte al ripristino dello stato dei luoghi rappresentato negli elaborati grafici allegati alle predette domande di condono.

Valore totale lotto € 92.739,07

14. Quesito n.° 14

“Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporti 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 descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all’estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed 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”

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie si vedano gli allegati nn.° 8 e 9 della presente relazione.



Lotto n.°1

DESCRIZIONE Complesso immobiliare, costituito da una villa di tre piani fuori terra ed uno interrato, una dependance, una piscina con annesso fabbricato, una corte esterna di 2.000 mq ed una cabina elettrica, sito in Via Degli Uliveti del comune di Lamezia Terme- sezione Nicastro - e censito al C.U. del medesimo comune con le particelle sintetizzate nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Piano interrato	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Piano terra e parte del piano primo	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
Parte del piano primo e piano secondo	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Corte	37	1513	5	Bene comune non censibile			
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			
Cabina elettrica	37	1568		D/7			92,96

La descritta villa ha una superficie utile di circa 744,35 mq ripartita su tre piani fuori terra (sup. utile rispettivamente pari a circa 170,49 mq, 182,39 mq e 106,74 mq) ed uno interrato (sup. utile pari a circa 284,73 mq).

La dependance, accessibile dalla corte esterna, ha una superficie utile di circa 207,84 mq ripartita su due piani fuori terra (sup. utile rispettivamente pari a circa 126,67 mq e 54,67 mq) ed uno interrato (sup. utile pari a circa 26,50 mq). La piscina, di forma sinusoidale, ha una superficie di circa 175 mq ed una profondità di circa un metro ed ha suo servizio un fabbricato di un piano fuori terra, non ancora ultimato, utilizzabile come spogliatoio e bagno turco



(della superficie di circa 36,42 mq) ed un piano interrato utilizzato come locale tecnico (della superficie di circa 31,65 mq). La cabina elettrica ha una superficie utile di circa di 9,22 mq ed è accessibile solo dall'Enel.

Il descritto complesso è privo di concessione edilizia nonché di certificato di agibilità ma si precisa che la villa è oggetto delle domande di condono del 28/02/1995 prot. n.°12345, fascicolo 9175 (con oggetto i sub 7 e 8) e prot. n.°12346, fascicolo 9826 (con oggetto il sub 9) il cui iter non si è ancora concluso mentre la a dependance e la piscina con l'annesso fabbricato sono stati realizzati abusivamente e non sono suscettibili di sanatoria.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Via Degli Uliveti, 45.

CONFINI: a **nord** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 224, a **sud** con il terreno identificato sullo stesso foglio con la particella 1187, ad **ovest** con la via comunale denominata via Degli Uliveti, e ad **est** con gli immobili identificati sullo stesso foglio con le particelle 1516, 1518, 230 e 226.

ESTENSIONE: Sup. Utile: 744,35 mq - Sup. Commerciale: 939,67 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
Deposito	37	1513	7	C/6	4	113	233,44
Appartamento	37	1513	8	A/2	3	11	1.164,61
Appartamento	37	1513	9	A/2	3	8	846,99
Corte	37	1513	5	Bene comune non censibile			
Scale	37	1513	6	Bene comune non censibile			
Cabina elettrica	37	1568		D/7			92,96



ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.°97345 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.°16290 e reg. gen. n.°19430

Atto di compravendita rogato dal notaio Gianluca Perrella in data 10/01/2011 rep. n.°91391, trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 18/01/2011 reg. part. n.°464 e reg. gen. n.°727

STATO DI COMPROPRIETÀ: No. Ad eccezione di parte della dependance realizzata abusivamente (non suscettibile di sanatoria ma di demolizione) che ricade su una particella non pignorata di proprietà in comune pro indiviso tra i germani [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.° 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.° 1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento [REDACTED] on sede in Lamezia Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero da contratti, ma occupato dall'esecutato con la propria famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. La villa è oggetto delle domande di condono prot. n.° 12345, fascicolo n.°9175 e prot. n.° 12346,



fascicolo n.°9826. I restanti fabbricati abusivi non sono suscettibili di sanatoria.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 381.036,80

Lotto n.°2

DESCRIZIONE: Unità immobiliare per civile abitazione, ubicata al piano terra rialzato di un fabbricato di maggiore consistenza, sita in Via degli Uliveti del comune di Lamezia Terme e censita al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°37 part. 929 sub 3, cat. A/3, 7 vani, rendita € 325,37.

L'unità abitativa, avente una superficie utile di circa 139,95 mq, è munita di balconi, ubicati sui lati sud, nord ed ovest (sup. complessiva pari a circa 21,95 mq), è priva di certificato di agibilità, versa allo stato rustico ed è oggetto della domanda di condono presentata in data 29/10/1986 prot. n.° 56446, fasc. n.° 6184, il cui iter amministrativo non si è concluso.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme - Sezione Nicastro -(CZ).

VIA: Via Degli Uliveti.

CONFINI: a nord, sud ed ovest con l'area urbana identificata con la particella 226 sub 5 e ad est con l'appartamento identificato con il sub 2 ed in parte con il vano scala (sub 1)

ESTENSIONE: Sup. Utile: 139,95 mq - Sup. Commerciale: 166,71 mq.



DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita (€)
37	929	3	A/3	1	7	325,37

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: atto di donazione rogato notaio dott. Fiore Melacrinis Napoleone in data 06/09/1991 rep. n.°97345 trascritto presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 04/10/1991 reg. part. n.°16290 e reg. gen. n.°19430

STATO DI COMPROPRIETÀ: No

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI: Iscrizione contro del 11 settembre 2000 reg. part. n.° 2274 reg. gen. 18862, scaturente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento con atto del notaio Fiore Melacrinis Napoleone del 07/09/2000 rep. n.°126437 (Capitale £ 1.000.000.000,00 –Tasso: 7,759% - Totale £ 1.500.000.000,00), a favore di Artigiancassa – Cassa per credito alle imprese artigiane S.p.A. con sede in Catanzaro.

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.° 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.° 1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento [REDACTED] con sede in Lamezia Terme



STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. Il cespite è oggetto della domanda di sanatoria n.°56446 del 29/10/1986, fascicolo n.°6184 il cui iter non si è concluso.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 34.954,81

Lotto n.°3

DESCRIZIONE: Magazzino commerciale, ubicato al piano terra di un fabbricato di due piani f.t., sito in Via Dei Bizantini n.°80 (loc. Capizzaglie) del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°31 part. 204 sub 2, cat. C/2, 88 mq, rendita € 281,78.

Il magazzino, accessibile direttamente da via dei Bizantini (dal civico 80) e dalla IX traversa della detta via, ha una superficie utile di circa 95,91 mq ed un'altezza pari a circa 2,75 m è privo del certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono prot. n°68845, fascicolo 6830 il cui iter amministrativo non si è concluso.

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Via Dei Bizantini, 80.

CONFINI: a nord con la IX traversa di via Dei Bizantini, ad est con via Dei Bizantini, ad ovest in parte con la IX traversa di via Dei Bizantini (già corte particella 982) ed in parte con la corte del fabbricato identificato con la



particella 203, a sud con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la
particella 206

ESTENSIONE: Sup. Utile: 95,91 mq - Sup. Commerciale: 114,27 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente
tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq)	Rendita (€)
31	204	2	C/2	1	88	281,78

ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Successione testamentaria n.°71
del 31/10/2000 trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di
Catanzaro in data 21/12/2000 rispettivamente reg. part. n.° 20123 e reg. gen.
n.°25808

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.° 12074 reg. gen.
14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di
BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.° 1295 reg. gen. 1541,
ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della
Curatela del fallimento [REDACTED] con sede in Lamezia Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato dal [REDACTED] in virtù
di un contratto di locazione registrato all'Agenzia del Territorio di Lamezia



Terme in data 17/07/2014 rep. n.°633 serie 3. Il predetto contratto scadrà se non rinnovato il 30/06/2015.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. Il magazzino è oggetto della domanda di condono prot. n.° 68845, fascicolo n.°6830 il cui iter non si è concluso.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 44.732,82

Lotto n.°4

DESCRIZIONE: Appartamento per civile abitazione, ubicato al piano primo di un fabbricato di due piani f.t., sito in Via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, al foglio n.°31 part. 204 sub 3, cat. A/3, classe 2, vani 5 vani, rendita € 271,14. L'unità immobiliare, accessibile da via Dei Bizantini attraverso una scala con rivestimento in marmo, ha un'altezza pari a circa 2,88, una superficie utile di circa 77,12 mq, oltre due balconi ubicati sui lati nord-est e nord-ovest del fabbricato (della superficie complessiva di circa 14,11 mq), è priva di certificato di agibilità ed è oggetto della domanda di condono presentata in data 30/12/1996 prot. n.°68845, fascicolo n.°6830 il cui iter amministrativo non si è ancora concluso

COMUNE DI UBICAZIONE: Lamezia Terme (CZ).

VIA: Via Dei Bizantini.



CONFINI: a nord con la IX traversa di via Dei Bizantini, ad est con via Dei Bizantini, ad ovest è libero e prospiciente la corte del fabbricato identificato con la particella 203 e a sud con l'immobile identificato sullo stesso foglio con la particella 206

ESTENSIONE: Sup. Utile: 77,12 mq - Sup. Commerciale: 109,11 mq.

DATI CATASTALI: I dati catastali attuali sono riassunti nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Rendita (€)
31	204	3	A/3	2	5	271,14

ATTUALE PROPRIETARIO [REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE: Successione testamentaria n.°71 del 31/10/2000 trascritta presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Catanzaro in data 21/12/2000 rispettivamente reg. part. n.° 20123 e reg. gen. n.°25808

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.° 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARIBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.° 1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento [REDACTED] con sede in Lamezia Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da terzi in assenza di contratto.



REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. Il magazzino è oggetto della domanda di condono prot. n.° 68845, fascicolo n.°6830 il cui iter non si è concluso.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 33.951,20

Lotto n.°5

DESCRIZIONE: Complesso immobiliare, costituito da un fabbricato per civile abitazione e da un magazzino, ubicato in Via Dei Bizantini del comune di Lamezia Terme e censito al C.U. del medesimo comune, sezione Nicastro, con le particelle catastali sintetizzate nella seguente tabella:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq/vani)	Rendita (€)
31	203	/	A/4	2	6,5	234,99
31	952	/	C/2	1	130	416,26

Il fabbricato per civile abitazione, identificato con la particella 203, ha una superficie utile complessiva di circa 230,06 mq distribuita su due piani fuori terra ed uno sottotetto (sup. utile rispettivamente pari a circa 65,98 mq, 74,61 mq, 89,47 mq).

Il magazzino di un piano fuori terra, identificato con la particella 952, ha una superficie complessiva di circa 125,85 mq.

Si precisa che entrambi i beni costituenti il lotto n.°5, privi del certificato di agibilità, sono difformi rispetto agli elaborati grafici allegati alle domande di condono nn.°68844 (fascicolo 6829) e 68846 (fascicolo 6831) del



Catanzaro in data 21/12/2000 rispettivamente reg. part. n.° 20123 e reg. gen. n.°25808

STATO DI COMPROPRIETÀ: No.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Trascrizione contro del 18 dicembre 2014 reg. part. n.° 12074 reg. gen. 14741, verbale pignoramento immobili del 12/12/2014 rep n.°651 a favore di BNP PARISBAS LEASE GROUP S.p.A. con sede in Milano.

Trascrizione contro del 10 febbraio 2015 reg. part. n.° 1295 reg. gen. 1541, ordinanza di sequestro conservativo del 19/01/2015 rep n.°674 a favore della Curatela del fallimento [REDACTED] con sede in Lamezia Terme.

STATO DI OCCUPAZIONE: Occupato da terzi in virtù del contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Lamezia Terme in data 24/05/2012 rep. n.°1382 serie 3, che scadrà il 14/04/2016.

REGOLARITÀ EDILIZIO – URBANISTICHE: No. I cespiti costituenti il lotto sono oggetto delle domande di condono 68844, fascicolo n.°6829 (particella 203) e prot. n.° 68846, fascicolo n.°6831 entrambe del 30/12/1986 il cui iter non si è concluso. Si evidenzia che il fabbricato identificato con la particella 203 è stato oggetto di un ampliamento al piano terra e di una sopra elevazione realizzati abusivamente e non sanabili.

ABITABILITÀ E AGIBILITÀ: Non presente.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA: € 91.739,07



15. Quesito 15

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

Il repertorio fotografico dello stato interno ed esterno degli immobili oggetto della presente perizia costituisce l'allegato n.° 1 della presente relazione.

16. Conclusioni

In conclusione il più probabile valore di mercato da attribuire ai singoli lotti costituenti la massa pignorata è di seguito riassunto:

Lotto	Valore finale del lotto (€)
Lotto n.°1	€ 381.036,80
Lotto n.°2	€ 34.954,81
Lotto n.°3	€ 44.732,82
Lotto n.°4	€ 33.951,20
Lotto n.°5	€ 92.739,07

Il valore totale del compendio pignorato è pari ad **€ 587.414,70**.

Si precisa che i predetti valori sono da intendersi esclusi d'Iva e che i costi di sanatoria, specificati nel paragrafo 12, possono essere considerati orientativi e non esaustivi atteso che hanno una dipendenza temporale e la destinazione urbanistica delle zone di ubicazione dei beni pignorati potrebbe subire modifiche, poiché nel comune di Lamezia Terme è in corso la stesura definitiva del P.S.C.



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano, 79 88046 Lamezia Terme (Cz)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

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

Lamezia Terme 23.04.2015

L'Esperto

ing. Giovambattista Chirillo



Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO

C.so Numistrano,79

88046 Lamezia Terme (CZ)

Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847

E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it

Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

Allegato n.°1: Documentazione fotografica

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

LOTTO N° 1

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 37, P.LLA 1813 SUB 5, 6, 7, 8, 9 E 1568



Foto n°1 - Prospetto nord



Foto n° 2- Prospetto ovest

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°3 - Piano terra - Ingresso principale (Sub 8)



Foto n° 4- Piano terra - Ingresso principale (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 5- Piano terra - Cucina-Soggiorno (Sub 8)



Foto n° 6- Piano terra - Cucina-Soggiorno (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 7- Piano terra - Cucina (Sub 8)

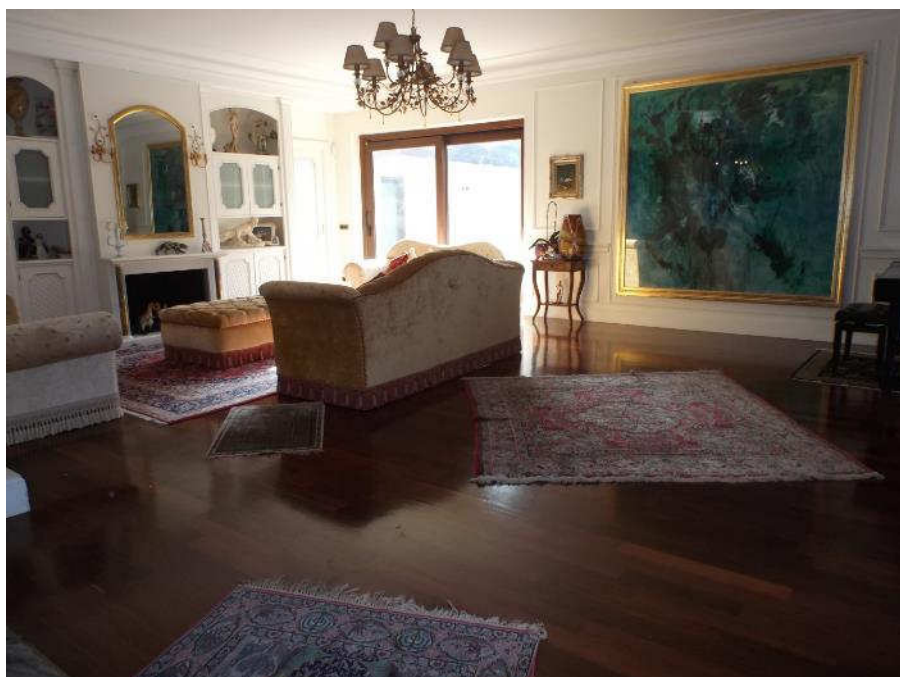


Foto n°8 - Piano terra - Salone (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°9 - Piano terra - Soggiorno-Pranzo (Sub 8)



Foto n° 10- Piano terra - Bagno (Sub 8)



Foto n°11 - Piano terra - Balcone



Foto n° 12- Piano terra – Scala di accesso al piano primo (Sub 6)



Foto n°13 - Scala di collegamento piano terra-piano primo (sub 6)

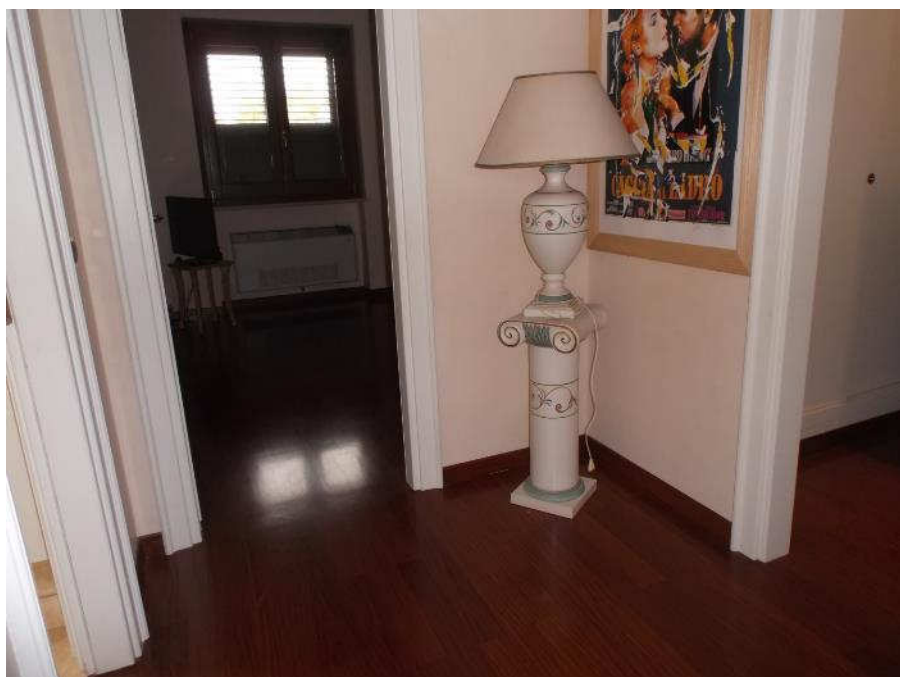


Foto n° 14- Piano primo - Disimpegno n° 3 - (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 15- Piano primo - Disimpegno n° 4 - (Sub 8)



Foto n°16 - Piano primo - Camera da letto n° 2 (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 17- Piano primo - Camera da letto n° 2 (Sub 8)



Foto n° 18- Piano primo - Bagno n° 2 (Sub 8)



Foto n° 19- Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nel bagno n° 2 (Sub 8)



Foto n° 20- Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nel bagno n° 2 (Sub 8)



Foto n° 21- Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nel bagno n° 2 (Sub 8)

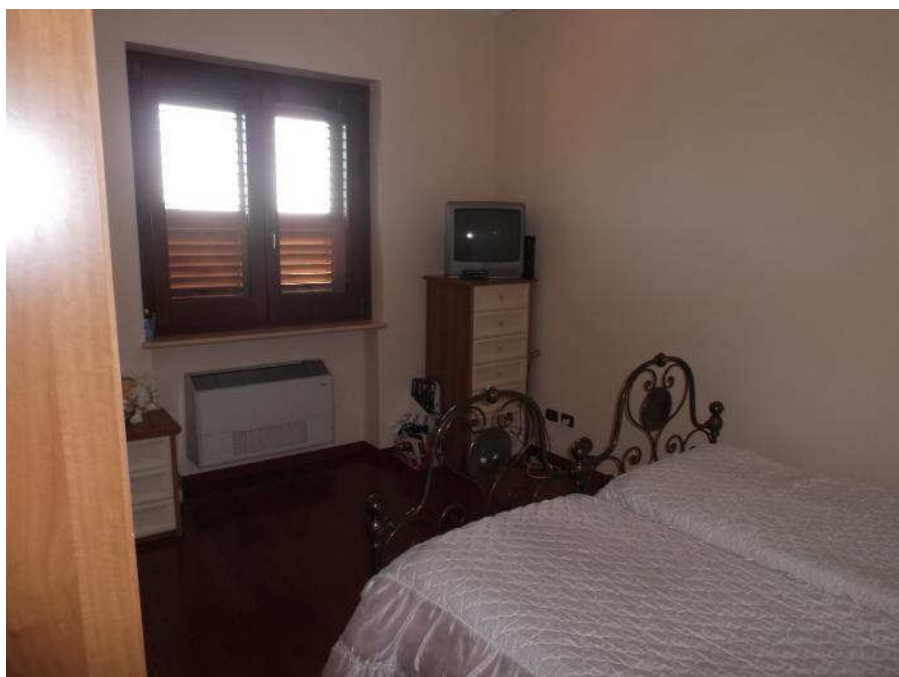


Foto n°22 - Piano primo - Camera da letto n° 3 (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 23- Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nella camera da letto n° 3 (Sub 8)



Foto n° 24- Piano primo - Lavanderia-Stireria (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°25 - Piano primo - Camera da letto n° 1 (Sub 9)



Foto n°26 - Piano primo - Bagno n° 1 (Sub 9)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 27- Piano primo - Bagno n° 1 (Sub 9)

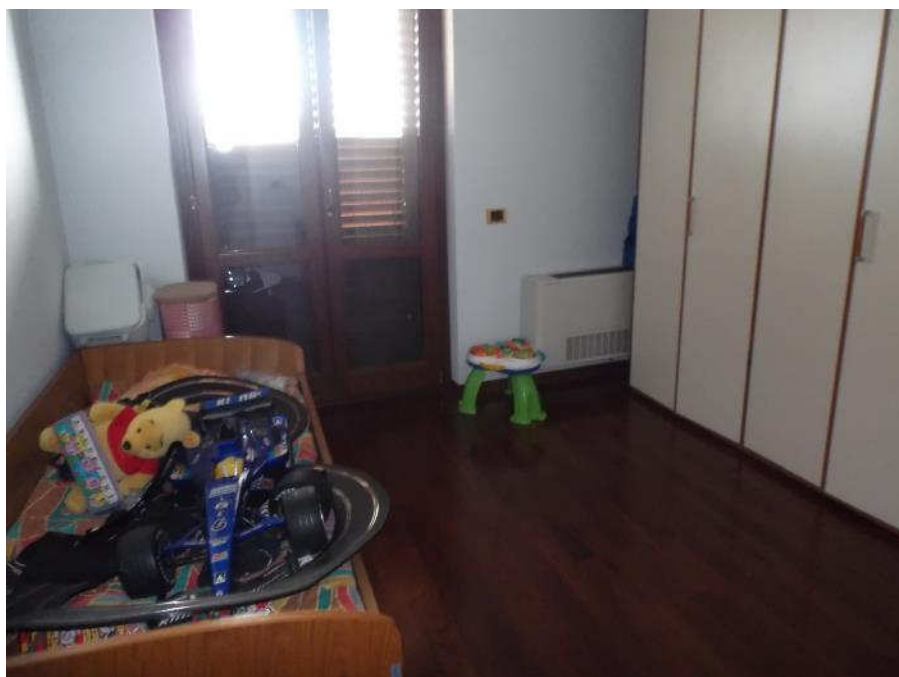


Foto n° 28- Piano primo - Camera da letto n°4 (Sub 9)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

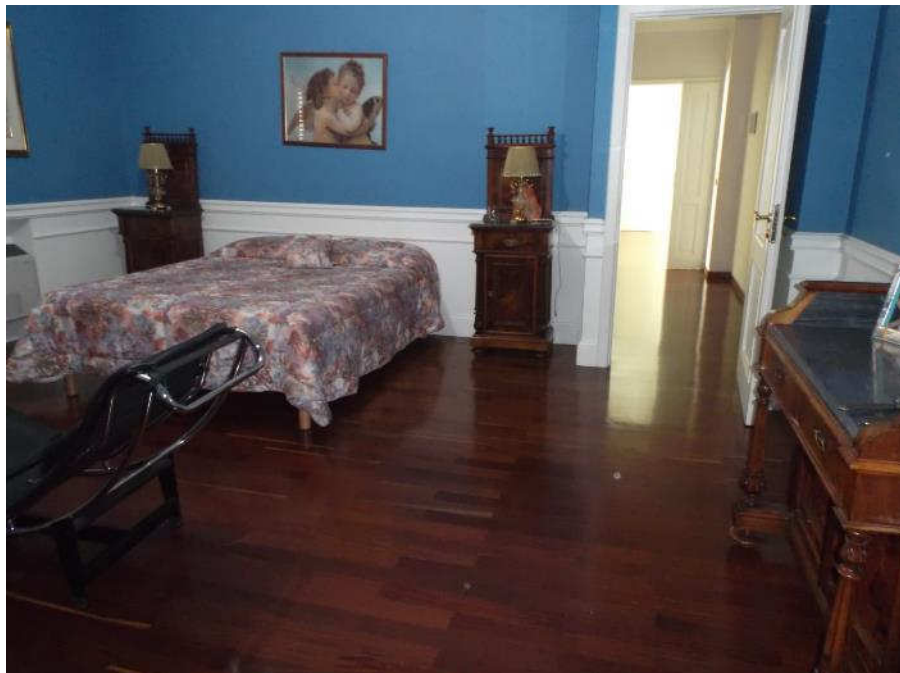


Foto n° 29- Piano primo - Camera da letto n°5 (Sub 9)



Foto n° 30- Piano primo - Cabina armadio (Sub 9)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 31- Piano primo - Bagno n° 3 (Sub 9)

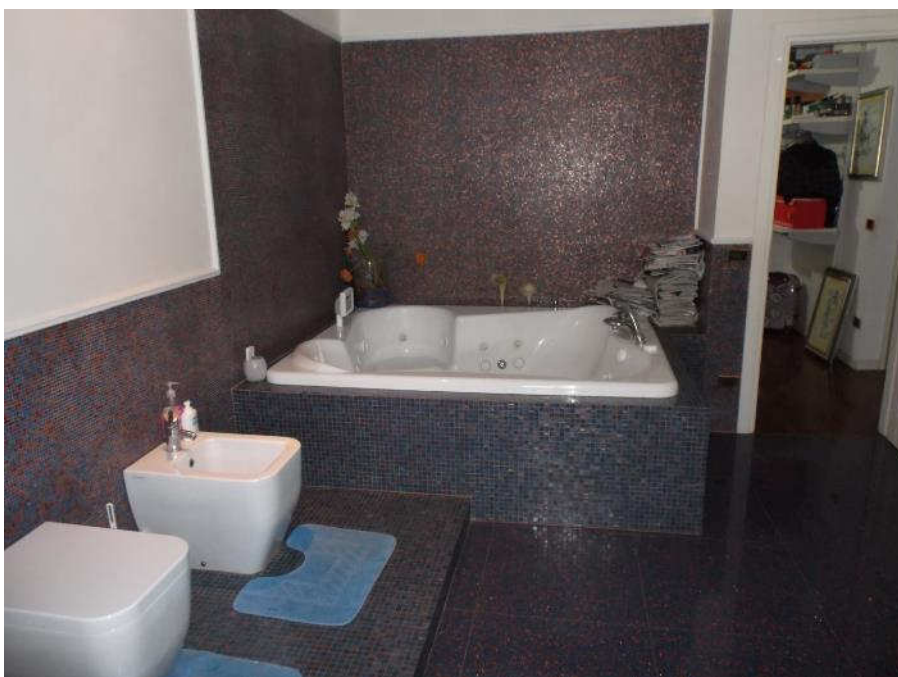


Foto n° 32 - Piano primo - Bagno n°3 (Sub 9)



Foto n° 33 - Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nel bagno n° 3 (Sub 9)

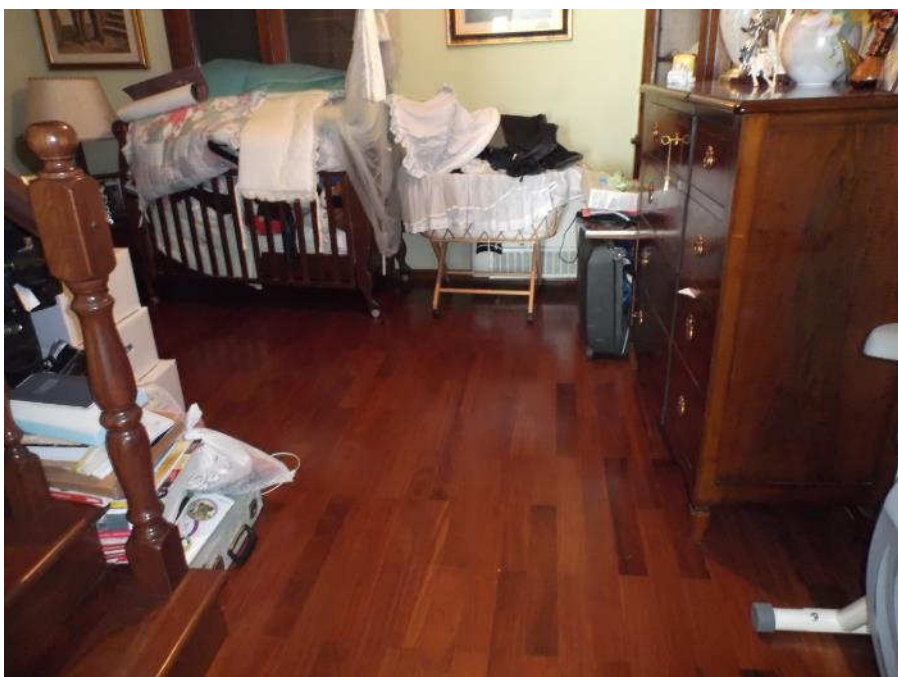


Foto n° 34- Piano primo - Ripostiglio (Sub 9)



Foto n° 35- Scala di collegamento piano primo-piano secondo



Foto n° 36- Piano secondo - Soggiorno-Salone (Sub 9)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 37- Piano secondo - Soggiorno-Salone (Sub 9)



Foto n° 38 - Piano secondo - Bagno (Sub 9)



Foto n° 39- Piano interrato - Scala di collegamento piano interrato-piano terra lato ovest (sub 8)



Foto n° 40 - Piano interrato - Cantina (Sub 8)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 41 - Piano interrato - Cantina (Sub 8)

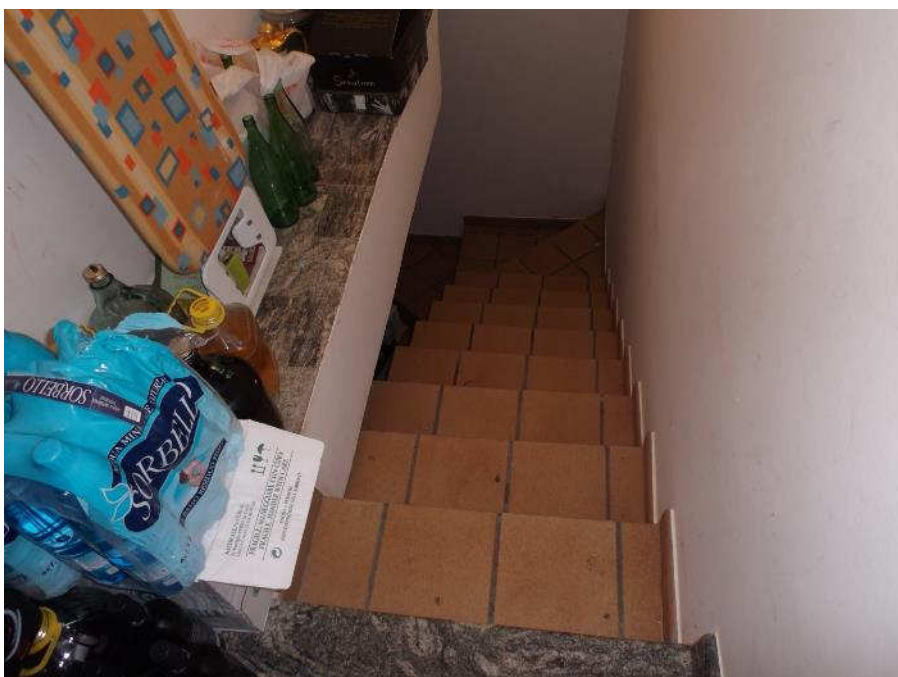


Foto n° 42 - Scala di collegamento piano interrato-piano terra lato est (sub 7)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 43- Piano interrato - Deposito (Sub 7)



Foto n°44 - Piano interrato - Deposito (Sub 7)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°45 - Piano interrato - Garage (Sub 7)

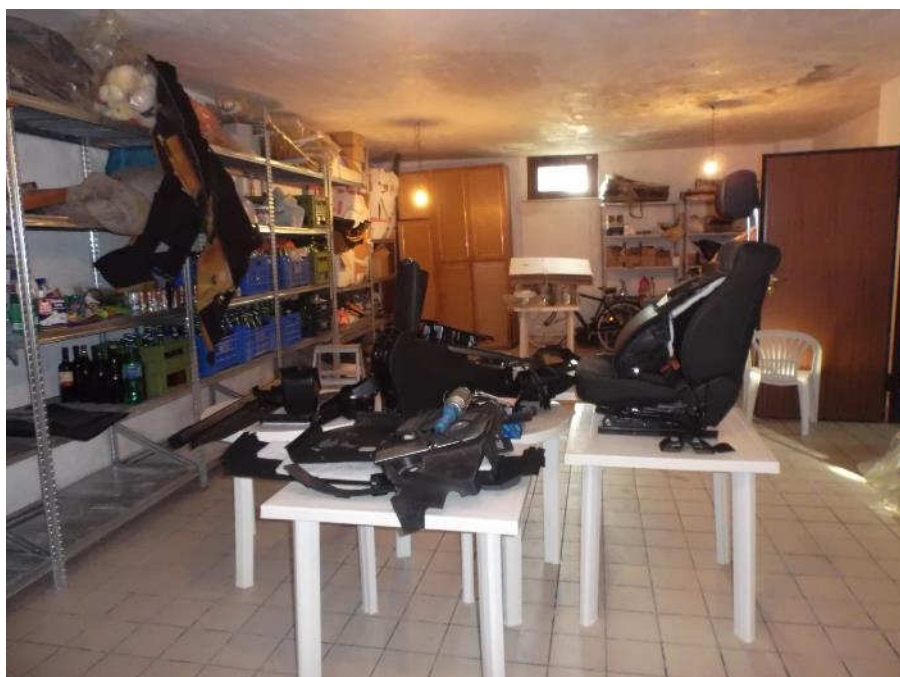


Foto n°46 - Piano interrato - Garage (Sub 7)



Foto n° 47- Piano interrato - Particolare presenza di infiltrazioni nel garage (Sub 7)



Foto n° 48- Piano interrato - Ampliamento non accatato



Foto n°49 - Corte esterna (sub 5)



Foto n°50 - Corte esterna (sub 5)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°51 - Corte esterna (sub 5)



Foto n° 52 - Corte esterna (sub 5)

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

PISCINA



Foto n°53 - Particolare piscina

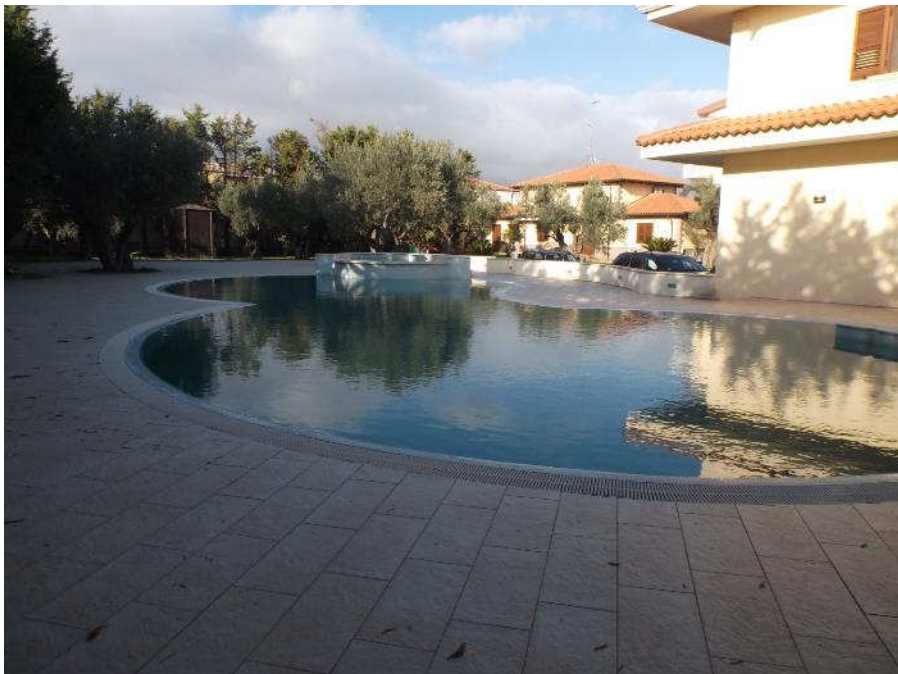


Foto n°54 - Particolare piscina

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°55 - Particolare piscina

LOCALE ANNESSO ALLA PISCINA



Foto n° 56- Prospetto nord

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 57 - Prospetto sud



Foto n°58 - Particolare impianto solare realizzato su locale annesso alla piscina

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

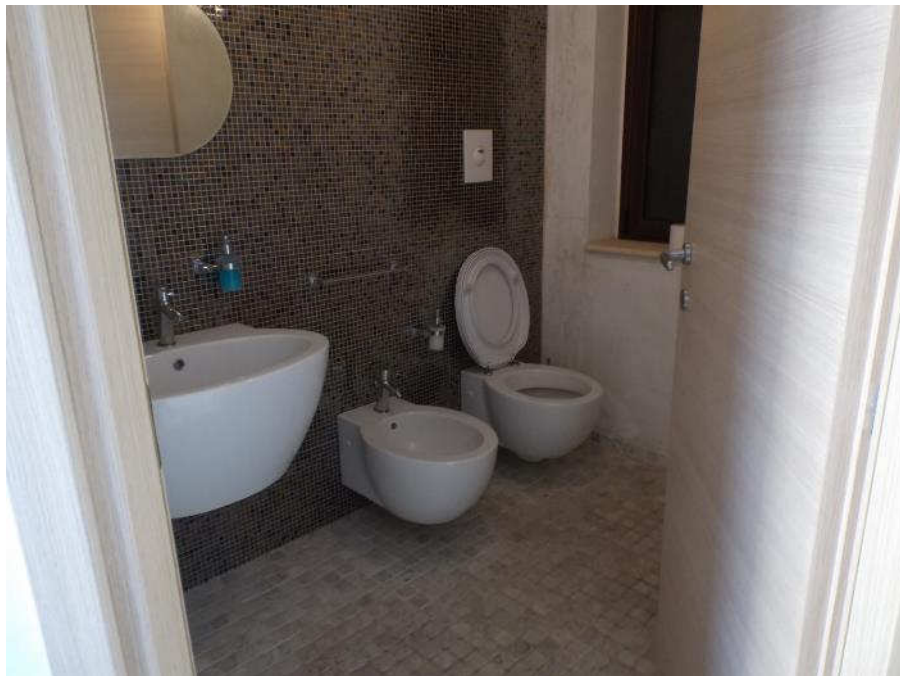


Foto n° 59 - Piano terra - Bagno



Foto n° 60 - Piano terra - Bagno turco



Foto n°61 - Piano terra - Corridoio

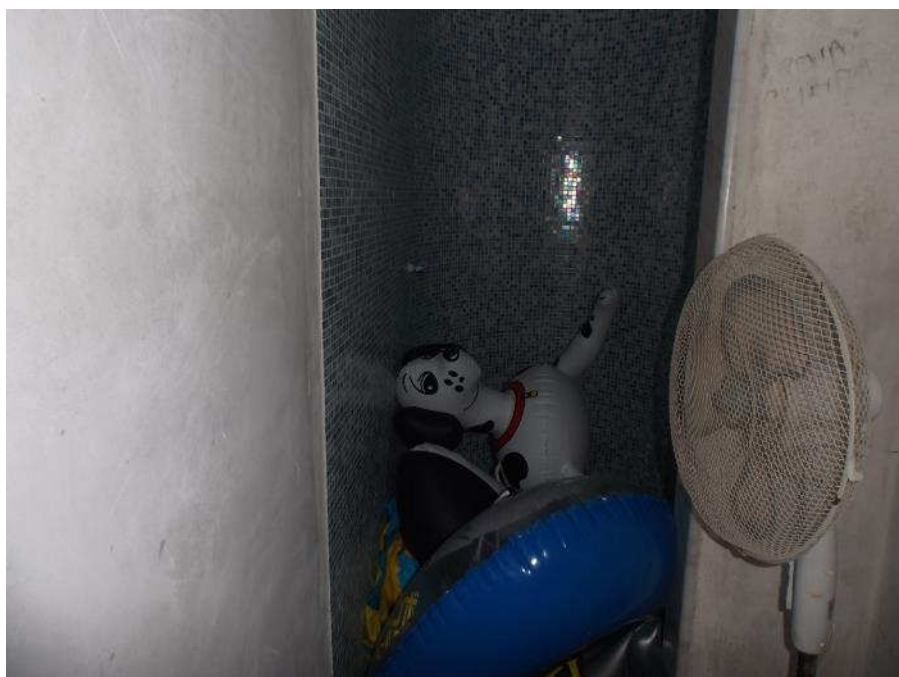


Foto n° 62 - Piano terra - Doccia

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 63 - Piano terra - Spogliatoio n° 2



Foto n° 64 - Scala di collegamento piano interrato-piano terra

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 65 - Piano interrato - Locale tecnico

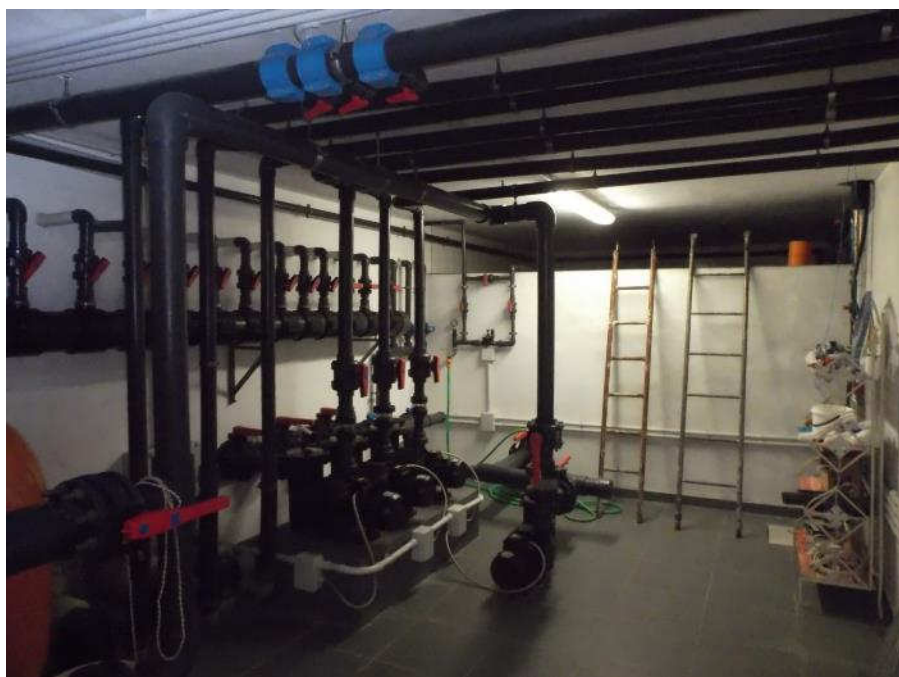


Foto n°66 - Piano interrato - Locale tecnico

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

DEPENDANCE



Foto n° 67 - Prospetto ovest



Foto n°68 - Piano terra - Cucina

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 69 - Piano terra - Soggiorno-Pranzo

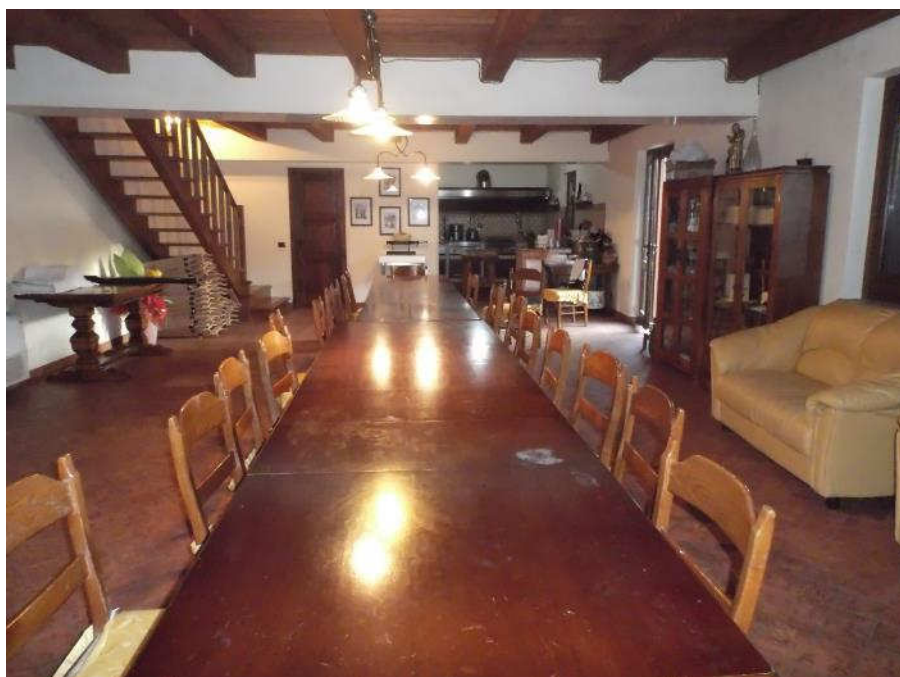


Foto n°70 - Piano terra - Soggiorno-Pranzo

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 71 - Piano terra - Deposito

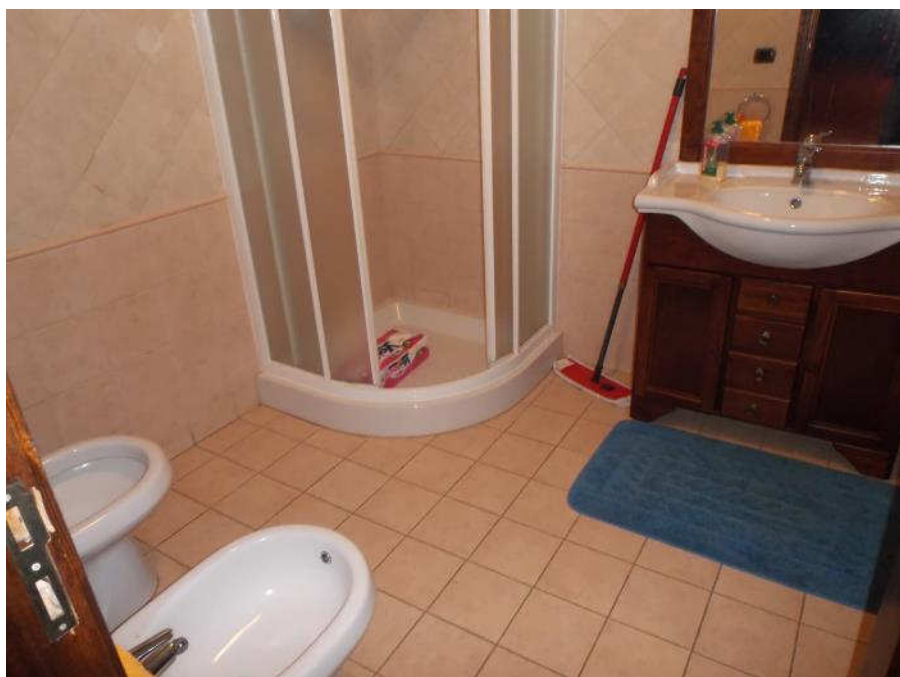


Foto n° 72 - Piano terra - Bagno

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

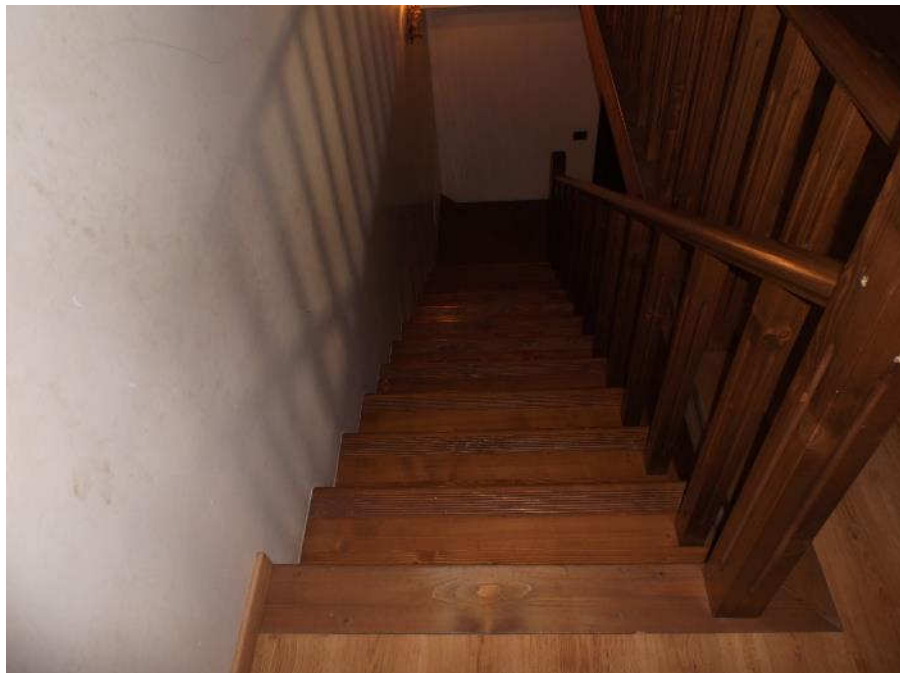


Foto n° 73- Scala di collegamento piano terra-piano primo



Foto n°74 - Piano primo - Salone



Foto n° 75 - Scala di collegamento piano interrato-piano terra



Foto n° 76 - Piano interrato - Cantina

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

CABINA ELETTRICA



Foto n° 77 - Cabina elettrica - Copertura



Foto n° 78- Cabina elettrica – Ingresso da via Degli Uliveti

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

LOTTO N° 2

APPARTAMENTO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 37, P.LLA 929 SUB 3



Foto n° 79- Prospetto sud fabbricato ospitante il sub 3

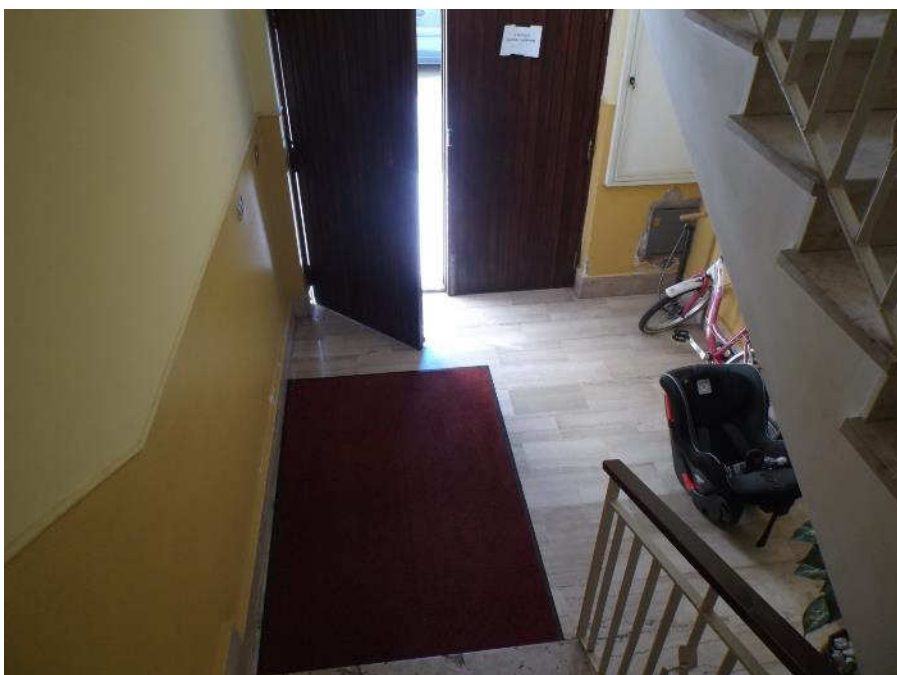


Foto n° 80 - Ingresso principale fabbricato



Foto n° 81- Piano terra rialzato – Ingresso appartamento pignorato

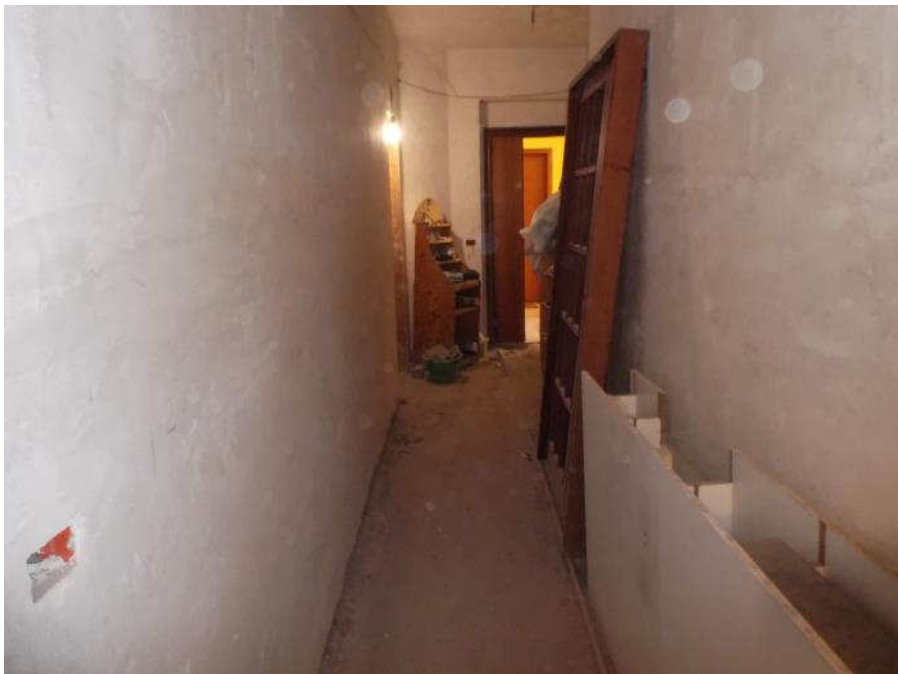


Foto n°82 - Piano terra rialzato - Corridoio

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 83- Piano terra rialzato - Cucina-Pranzo



Foto n° 84- Piano terra rialzato - Bagno n° 1

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

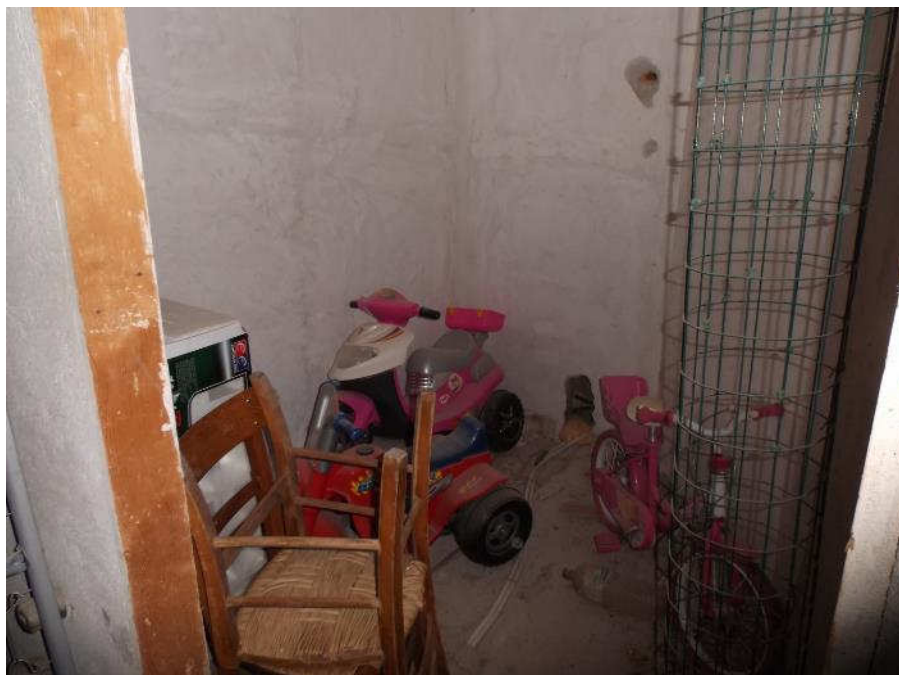


Foto n°85 - Piano terra rialzato - Ripostiglio



Foto n° 86- Piano terra rialzato - Salone



Foto n° 87- Piano terra rialzato - Camera da letto n° 1



Foto n° 88- Piano terra rialzato - Camera da letto n° 2

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°89 - Piano terra rialzato - Bagno n° 2



Foto n° 90 - Piano terra rialzato - Camera da letto n° 3

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 31, P.LLA 204 SUB 2 E 3



Foto n°91 - Prospetto ovest



Foto n°92 - Prospetto nord

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 93- Prospetto nord su IX traversa di via Dei Bizantini



Foto n° 94- Prospetto est su Via Dei Bizantini

LOTTO N° 3

MAGAZZINO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 31, P.LLA 204 SUB 2



Foto n° 95- Piano terra - Disimpegno



Foto n° 96- Piano terra - Particolare presenza macchie di umidità di risalita nel disimpegno



Foto n° 97 - Piano terra - Vano n° 1

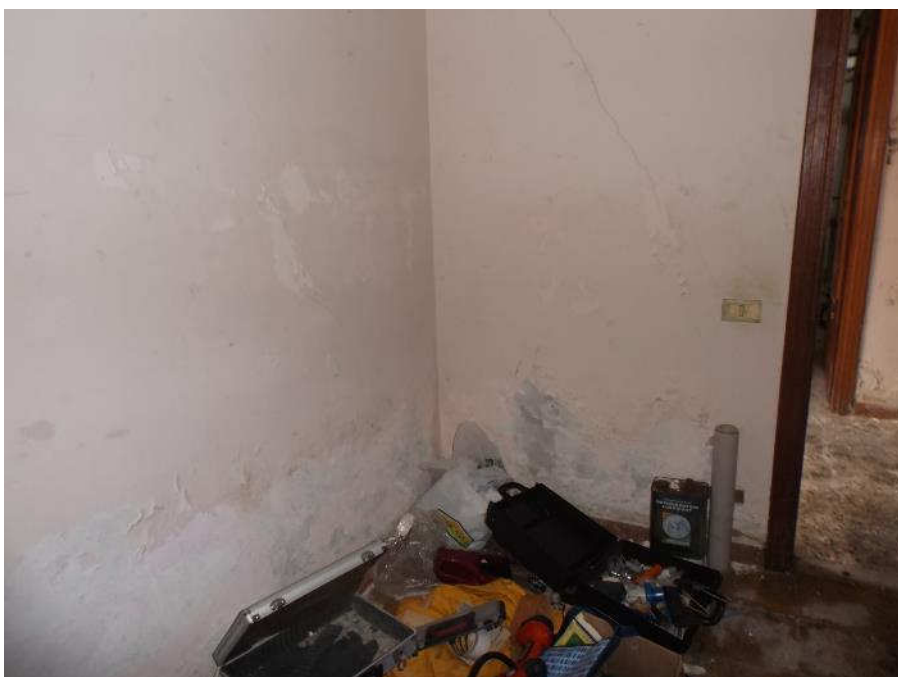


Foto n° 98 - Piano terra - Particolare presenza macchie di umidità di risalita nel vano n° 1

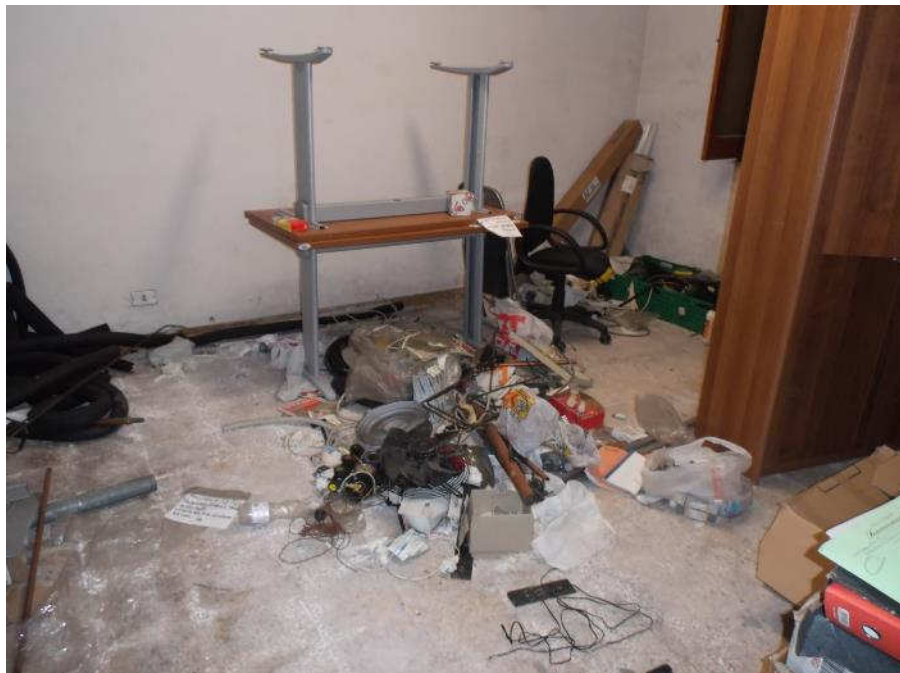


Foto n° 99 - Piano terra - Vano n° 2



Foto n°100 - Piano terra - Vano n° 3

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 101- Piano terra – Bagno sotto scala



Foto n° 102- Piano terra - Vano n° 4

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

LOTTO N° 4

APPARTAMENTO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 31, P.LLA 204 SUB 3



Foto n° 103 - Particolare accesso al piano primo

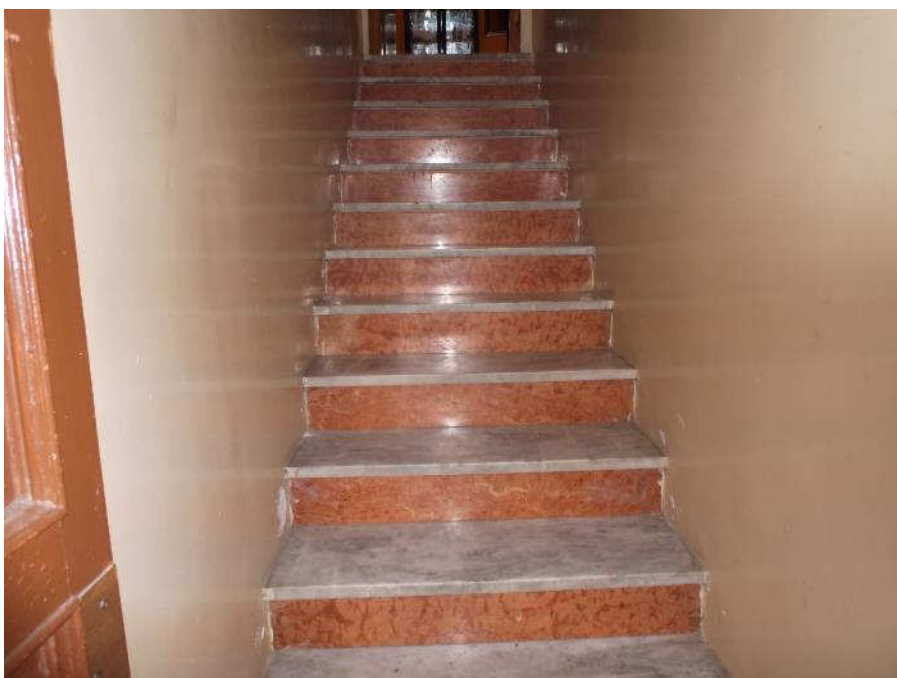


Foto n° 104- Vano scala

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

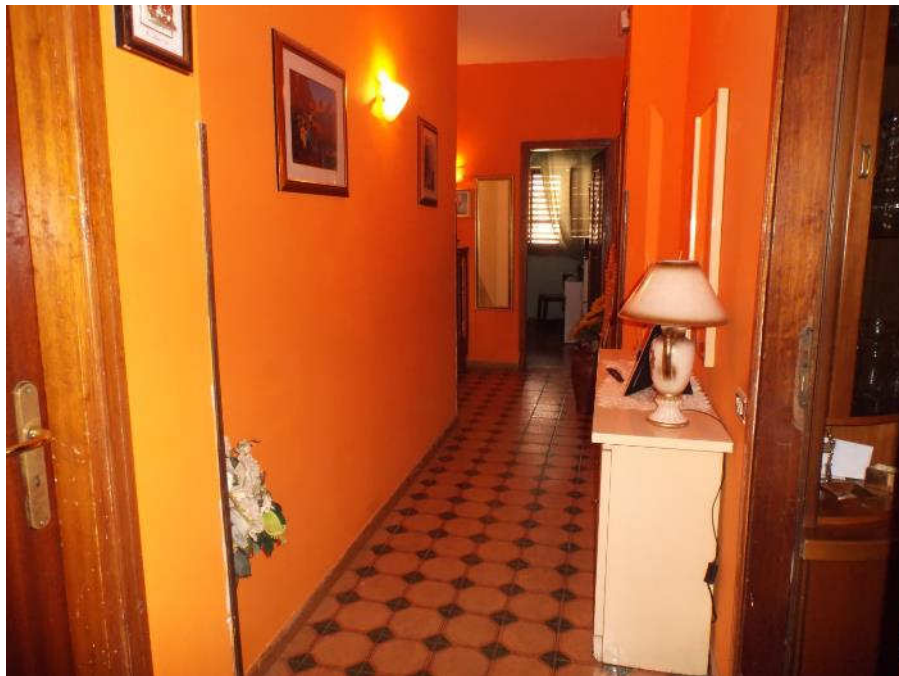


Foto n° 105 - Piano primo - Corridoio



Foto n° 106 - Piano primo - Cucina-Pranzo

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 107 - Piano primo - Cucina-Pranzo



Foto n°108 - Piano primo – Terrazzo coperto

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 109- Piano primo – Terrazzo coperto

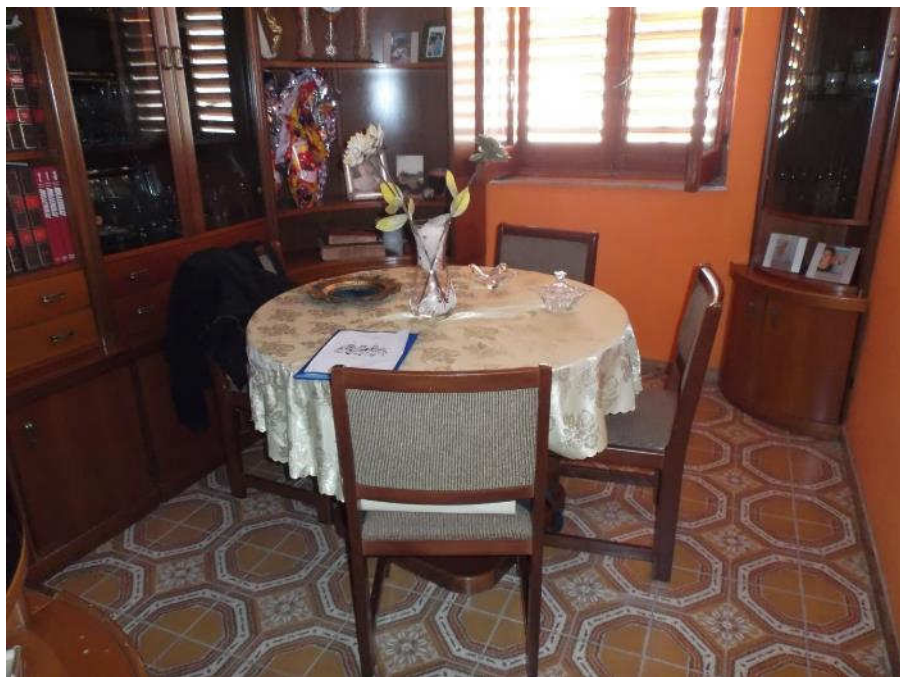


Foto n° 110 - Piano primo - Salone



Foto n°111 - Piano primo - Ripostiglio



Foto n° 112 - Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nel ripostiglio

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 113 - Piano primo - Bagno



Foto n° 114 - Piano primo - Camera da letto n° 1



Foto n° 115 - Piano primo - Presenza macchie di umidità nella camera da letto n° 1



Foto n° 116 - Piano primo - Presenza macchie di umidità nella camera da letto n° 1

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 117 - Piano primo - Camera da letto n° 2



Foto n° 118 - Piano primo - Presenza macchie di umidità nella camera da letto n° 2

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

LOTTO N° 5

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 31, P.LLA 203



Foto n° 119- Prospetto est



Foto n° 120 - Prospetto sud e porticato

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°121 - Prospetto ovest



Foto n°122 - Particolare presenza umidità di risalita sul prospetto sud ed est



Foto n° 123- Piano terra – Ingresso e scala di collegamento piano terra-piano primo

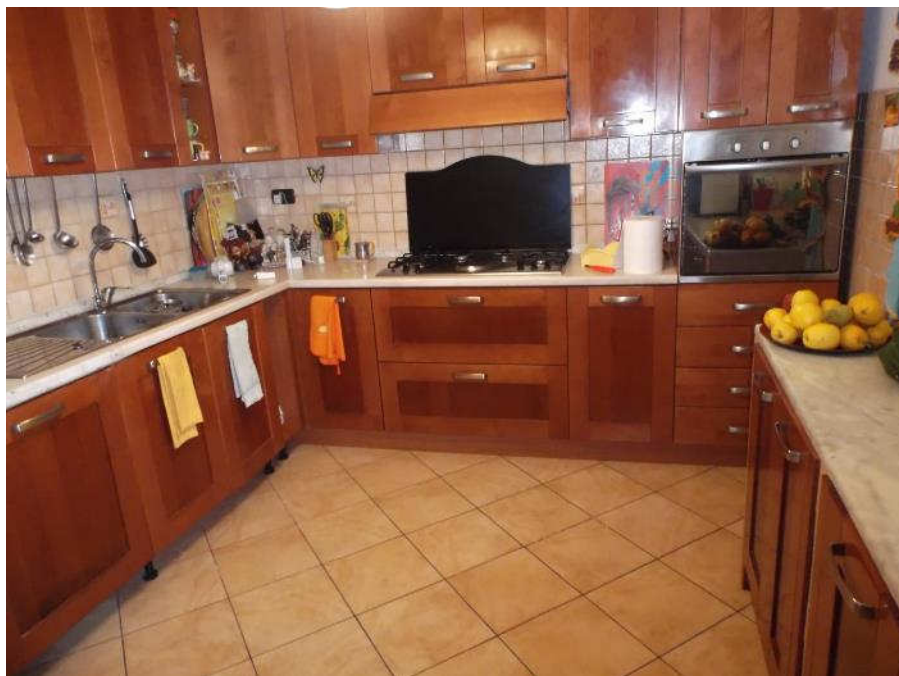


Foto n°124 - Piano terra - Cucina

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 125 - Piano terra - Disimpegno



Foto n°126 - Piano terra - Particolare presenza macchie di umidità di risalita nel disimpegno

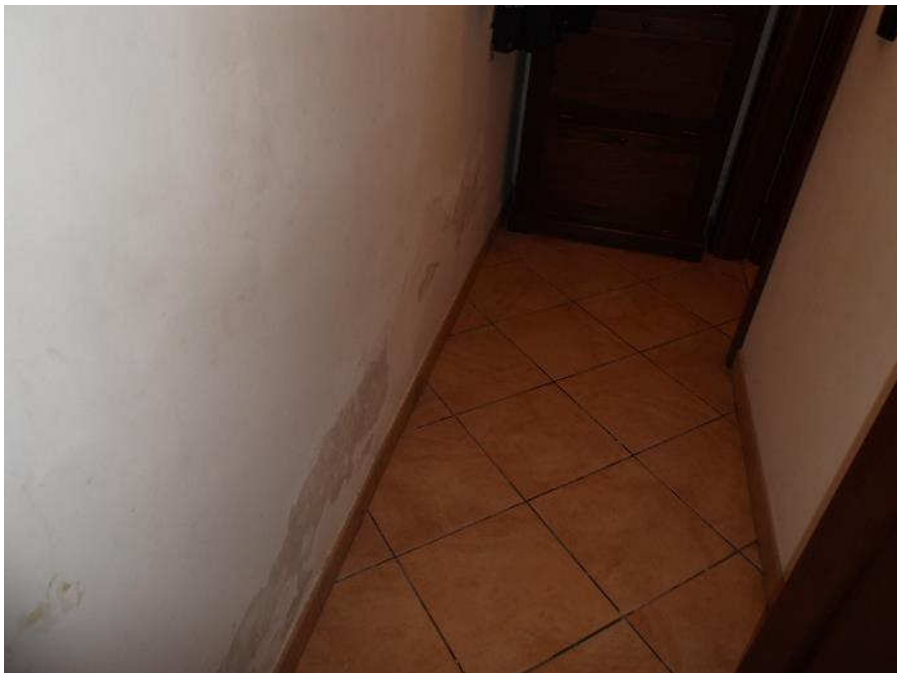


Foto n° 127 - Piano terra - Particolare presenza macchie di umidità di risalita nel disimpegno



Foto n° 128 - Piano terra - Bagno

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu

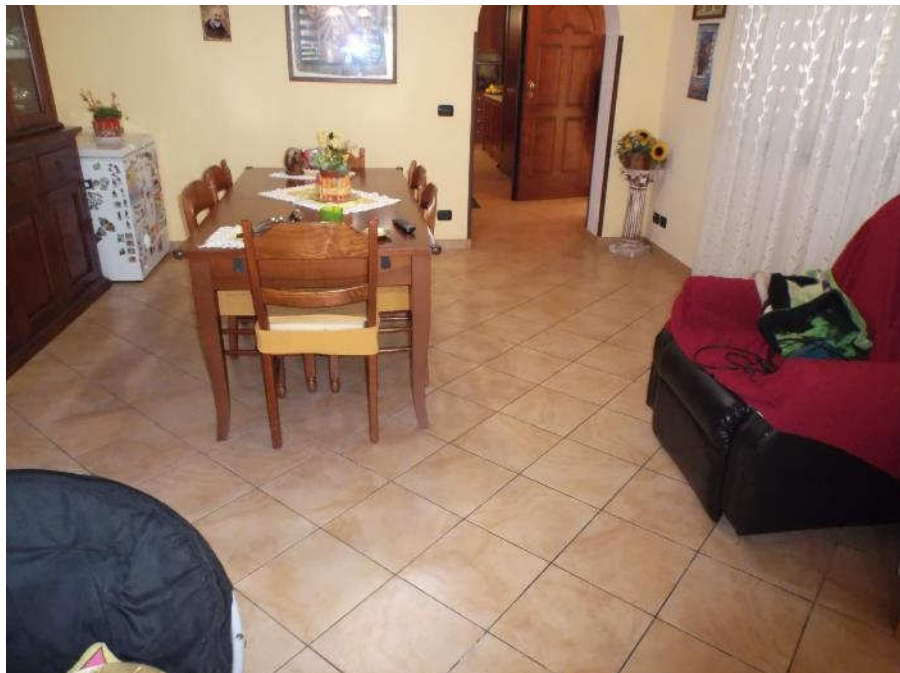


Foto n° 129 - Piano terra - Soggiorno-Pranzo



Foto n° 130 - Piano terra - Soggiorno-Pranzo



Foto n° 131- Piano terra - Salone abusivo



Foto n° 132 - Scala di collegamento piano terra-piano primo

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 133- Piano primo - Camera da letto n° 1

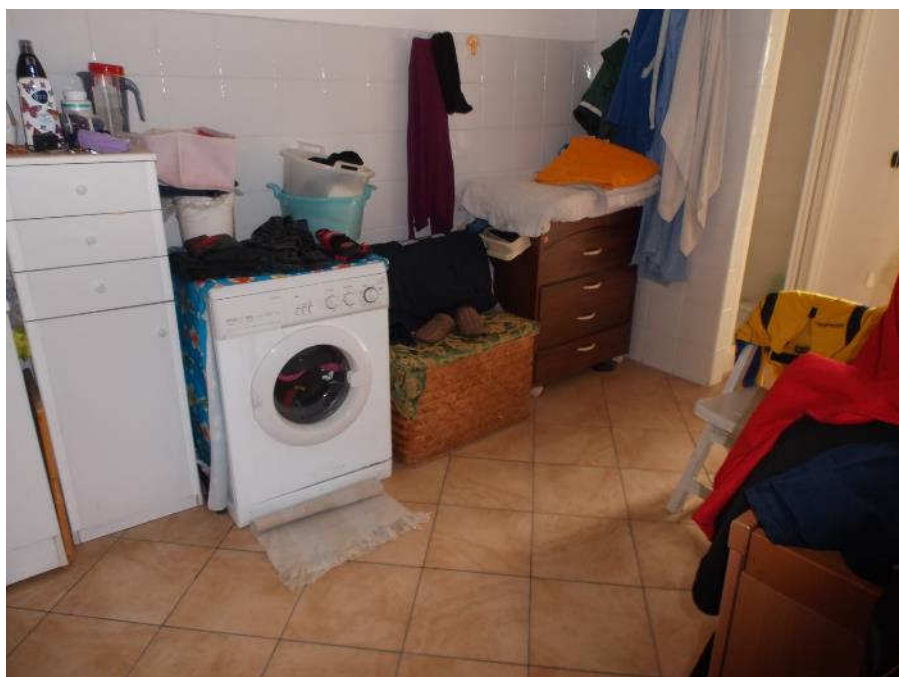


Foto n° 134 - Piano primo - Lavanderia-Stireria



Foto n° 135 - Piano primo - Particolare presenza macchie di umidità nella lavanderia-stireria



Foto n° 136 - Piano primo - Bagno

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n° 137 - Piano primo - Camera da letto



Foto n° 138 - Piano primo – Terrazzo abusivo



Foto n°139 - Scala di collegamento piano primo-piano sottotetto

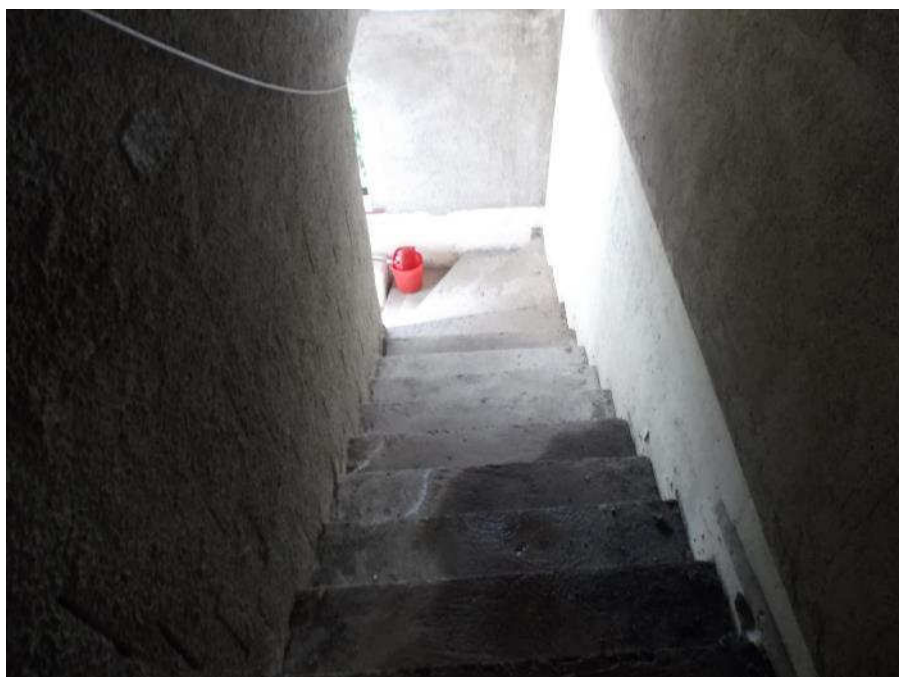


Foto n° 140- Scala di collegamento piano primo-piano sottotetto

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°141 - Piano sottotetto abusivo - Ambiente unico



Foto n° 142 - Piano sottotetto abusivo - Ambiente unico

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°143 - Piano sottotetto abusivo- Ambiente unico

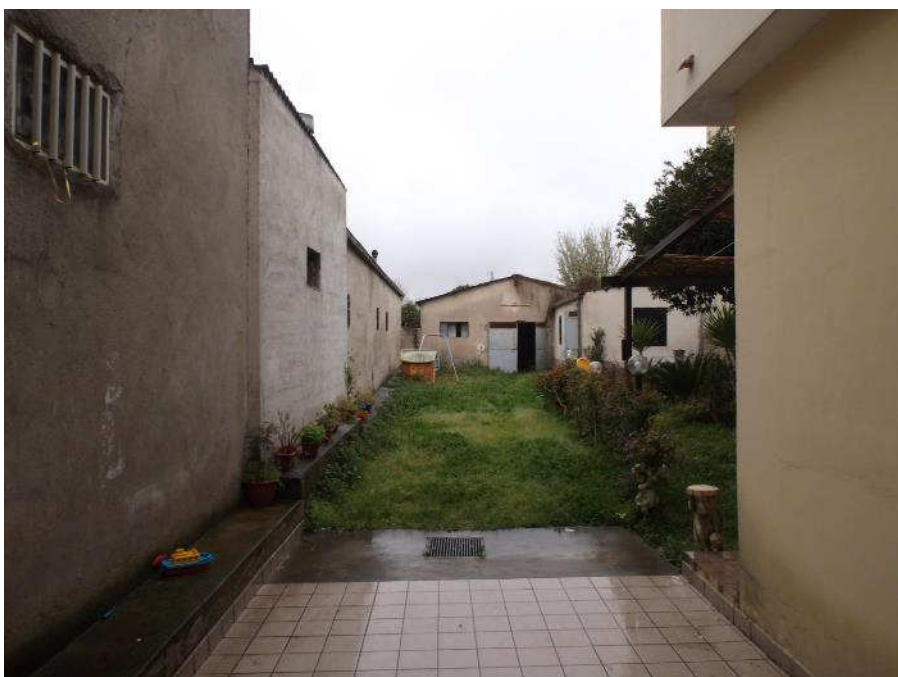


Foto n° 144 - Corte esterna

LOTTO N° 5

FABBRICATO IDENTIFICATO CON IL FOGLIO 31, P.LLA 952



Foto n° 145 - Particolare ingresso deposito n° 1



Foto n° 146 - Deposito n° 1

Studio tecnico ing. Giovambattista CHIRILLO
C.so Numistrano,79
88046 Lamezia Terme (CZ)
Telefax. 0968/25639 Cell. 340/8208847
E-mail: gianni.ing.chirillo@tiscali.it
Pec: giovambattista.chirillo@ingpec.eu



Foto n°147 - Ingresso deposito n° 2



Foto n° 148 - Deposito n° 2



Foto n° 149 - Deposito n° 2



Foto n° 150- Particolare copertura realizzata con pannelli in eternit