

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LAMEZIA TERME

Giudice Esecuzione Immobiliare  
**dott. ALESSIA IAVAZZO**

**CTU arch. Vittoria D'Amico**

**R.E. n. 02/2020**

**██████████ contro ██████████**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI  
LAMEZIA TERME  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione n° 02/2020**

**Dott. ALESSIA IAVAZZO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
NELLA CAUSA CIVILE**

Promosso da

**sig.**

presso Avv. Rachele Stigniani

e domiciliataria presso il Tribunale avv. Rosanna Andricciola

CONTRO

**sig.ra**

**C.T.U. arch. VITTORIA D'AMICO**

## INDICE:

<b>1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA .....</b>	<b>5</b>
1.1 - PREMessa .....	5
1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA .....	7
<b>2. RISPOSTA AI QUESITI.....</b>	<b>8</b>
2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 C.P.C." .....	8
2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA" .....	8
2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA" .....	8
2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO" .....	9
2.4.a _ Premessa .....	9
2.4.b _ Dati Catastali.....	9
2.4.c _ Confini .....	11
2.4.d _ Descrizione del contesto .....	11
2.4.e _ Descrizione degli spazi interni ed esterni pignorati.....	12
2.4.f _ Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento .....	13
2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ" .....	13
2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ" .....	13
2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE" .....	14
2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE" .....	14
2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE" .....	15
2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE" .....	19
2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA" .....	20
2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO" .....	20
2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO" .....	21
2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE" .....	21
2.15.a - Calcolo della superficie commerciale.....	22
2.15.b - Metodo di stima diretta sintetico - comparativo: .....	22
2.13.c - Metodo di stima indiretta analitico - capitalizzazione del reddito: .....	26
2.13.d - Confronto tra i metodi-STIMA DEFINITIVA DEL BENE.....	28

2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA" .....	28
2.16.a - Planimetria del bene staggito:.....	29
2.16.b - Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva: .....	29
2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO" .....	31
AREA ESTERNA .....	31
2.17.a - Veduta esterna .....	31
Complesso Ippocrate e bene pignorato .....	33
INGRESSO .....	34
CORTE ESTERNA PERTINENZIALE .....	36
GIARDINO PERTINENZIALE .....	38
PIANO RIALZATO .....	42
2.17.b - Soggiorno .....	42
2.17.c - Cucina .....	46
2.17.d - WC.....	49
2.17.e - Disimpegno zona giorno .....	51
2.17.f - Disimpegno zona notte .....	52
2.17.g - Camera letto .....	54
2.17.h - Camera letto matrimoniale .....	56
PIANO SEMINTERRATO .....	58
2.17.i - Disimpegno e scala a chiocciola: .....	58
2.17.l - WC lavanderia e doccia: .....	60
2.17.m - Locale col camino e cucina in muratura: .....	61
2.17.n - Garage/ripostiglio e rampa: .....	64
2.17.o - Legnaia/ripostiglio:.....	66
<b>3. CONCLUSIONI.....</b>	<b>67</b>
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>68</b>
4.1.a - Allegato A: invito parti per sopralluogo .....	68
4.1.b - Allegato B: VERBALE DI SOPRALLUOGO .....	72
4.1.c.1 - Allegato C.1: VISURE PER IMMOBILE ATTUALE FG.31, PART. 548, SUB.36 .....	75
4.1.c.2 - Allegato C.2: VISURA PER IMMOBILE STORICA FG.31, PART. 548, SUB. 36 .....	77
4.1.c.3- Allegato C.3: VISURE PER IMMOBILE ATTUALE FG.31, PART. 548, SUB.1108 .....	80
4.1.c.4 - Allegato C.4: VISURA PER IMMOBILE STORICA FG.31, PART. 548, SUB. 1108.....	82
4.1.c.5 - Allegato C.5: VISURA PER SOGGETTO SIG.RA [REDACTED] .....	86
4.1.c.6 - ALLEGATO C.6: ESTRATTO MAPPA CATASTALE FG.31 PART. 548 .....	89
4.1.c.7 - ALLEGATO C.7: ELABORATO PLANIMETRICO .....	90
4.1.d.1 - Allegato D.1: ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO IADVIDA PALANGE (1989).....	91
4.1.d.2 - Allegato D.2: ATTO DI PROPRIETA' NOTAIO MELACRINIS (1998) .....	103
4.1.E - ALLEGATO E: ORTOFOTO.....	113
4.1.f.1 - Allegato F.1: VISURE IPOTECARIE SIG.RA [REDACTED] .....	115
4.1.f.2 - ALLEGATO F.2: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.31, PART.548, SUB.36.....	118
4.1.f.3 - ALLEGATO F.3: VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE, FG.31, PART.548, SUB.1108 .....	126
4.1.g - ALLEGATO G: ESTRATTO DELL'ATTO DI MORTE.....	140

4.1.h – Allegato H: SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE.....	141
4.1.i – Allegato I: ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE.....	142
4.1.l – Allegato L: Certificato di Idoneità Statica .....	144
4.1.m – Allegato M: Concessione edilizia prot.n.1336/84 .....	149
4.1.m.1 – Allegato M.1: Progetto C.E.1336/84.....	156
4.1.m.2 – Allegato M.2: Certificato di Abitabilità C.E.1336/84.....	161
4.1.m.3 – Allegato M.3: Planovolumetria Lotti C.E.1336/84.....	165
4.1.n – Allegato N: Concessione Edilizia in Sanatoria (C..E. n.4175_98).....	169
4.1.n.1 – Allegato N.1: Progetto C. E. in Sanatoria n.4175_98.....	170
4.1.o – Allegato O: PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO.....	178
4.1.p – Allegato P: OMI residenziale Lamezia Terme (01_2022).....	181
4.1.q – Allegato Q: AGENZIA E BORSINO IMMOBILIARI Lamezia Terme.....	182
4.1.r – Allegato R: FORNITURA IDRICA MULTISERVIZI Lamezia Terme .....	186

## 1. RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Lamezia Terme, **DOTT.SSA ALESSIA IAVAZZO**

### 1.1 - PREMessa

Nel corso dell'udienza tramite PEC del 09 giugno 2022, la S.V.I. conferiva alla sottoscritta **arch. Vittoria D'Amico**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento nell'Esecuzione Immobiliare RE n.02/2020: causa Civile sig. [REDACTED] [REDACTED] contro sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Prestato giuramento di rito in data 15 giugno 2022, la sottoscritta accettava l'incarico di rispondere, entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per il 16 novembre 2022 e poi con istanza di proroga al 15 febbraio 2023.

I quesiti formulati dal G.E. e di seguito testualmente riportati sono:

1. *Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista, dall' art. 567 Codice Procedura Civile 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 la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;*

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

4. *Identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi) e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al G.E.;*
5. *Precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatesi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione, risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà; segnali, altresì, eventuali acquisti "mortis causa" non trascritti;*
6. *Valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà e, ove sussistano i presupposti, predisponga un progetto di divisione in natura dei medesimi, con la specifica indicazione dei comproprietari e delle loro generalità, la formazione delle singole masse e la determinazione degli ipotetici conguagli in denaro;*
7. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;*
8. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ed evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
9. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o quelli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione*

ARCH. VITTORIA D'AMICO

- 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 stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), le convenzioni matrimoniali ed i provvedimenti di assegnazioni della causa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);
10. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene (avendo riguardo a tutti gli identificativi catastali succedutesi nel tempo, ove si siano riscontrate, sotto tale profilo, variazioni catastali) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.) indicando in particolare i creditori iscritti (cioè i creditori muniti di ipoteca o privilegi immobiliari) e i costi per le relative cancellazioni;
  11. Acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;
  12. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L.47/85;
  13. In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  14. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene pignorato del debitore sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
  15. Determini il valore di mercato, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il calore per metro quadro e il valore complessivo, indicando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati. Esponga, altresì analiticamente e distintamente gli adeguamenti e le correzioni della stima considerati per lo stato d'uso e la manutenzione dell'immobile, per lo stato di possesso del medesimo, per i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
  16. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su 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 ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti sull'ordinanza di vendita), il Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

## **1.2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA TECNICA**

Ad evasione dell'incarico assunto, la sottoscritta, con regolare avviso alle parti tramite notifica (**ALLEGATO A**), avvisava l'avv. Rosanna Andricciola nella veste di domiciliataria dell'avv. Rachele Stigniani e l'avv. Maria Andricciola custode dell'immobile, in quanto la proprietaria è deceduta il 17 gennaio 2022 (**ALLEGATO G**). La sottoscritta ha fissato le seguenti date per poter svolgere le operazioni di sopralluogo nella località su cui sorge l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva, sito a Lamezia Terme (CZ), in via Arturo Perugini n°32, censito in Catasto Fabbricati, Foglio 31, part. n. 548, sub. 36-1108,:

- 22 ottobre 2022, alle ore 9:00 - nella quale furono effettuate le rilevazioni dei vani metrici e fotografici;
- 28 dicembre 2022 alle ore 9:00 - nella quale si espletava il rilievo fotografico a seguito della pulizia dell'immobile dopo lo stato di abbandono in cui versava. Si svolgevano e si concludevano così le operazioni di rilievo del bene.

Durante il sopralluogo (**ALLEGATO B**) è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di stima, sia all'esterno sia all'interno dello stesso, al fine d'illustrare ogni particolare che possa essere utile alla valutazione e descrizione dello stesso, prendendo visione delle caratteristiche estrinseche d'esposizione, decoro e accessibilità e delle caratteristiche intrinseche di finitura e stato di conservazione quali parametri fondamentali per la determinazione del valore del bene.

Per poter rispondere adeguatamente ai quesiti posti si è reso necessario effettuare le seguenti ricerche presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO DI CATANZARO (ex Catasto Fabbricati e Terreni) tramite SISTER, *per accertare i dati identificativi dell'immobile oggetto d'indagine e per reperire le visure ipocatastali (ossia visure per immobile, per soggetto, storica);*
- SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari - R.R.II), *per accertare la presenza di creditori iscritti, e poterne indicare i nominativi e note di trascrizione ovvero per richiedere le visure ipotecarie per soggetto e per immobile;*
- UFFICIO TECNICO COMUNALE DI LAMEZIA TERME, *per accertare progetti depositati riferiti al bene pignorato, eventuali difformità rispetto alla Legge n. 47/85 e alla vigente normativa in materia urbanistica, all'art.39 della Legge 724/94 nonché in merito al condono Edilizio ultimo, ossia il D. L. 30 settembre 2003 n.269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici" art.32, e attingere, comunque, alle informazioni di carattere urbanistico;*
- UFFICIO DELLO STATO CIVILE E ANAGRAFE DEL COMUNE DI LAMEZIA TERME, *per l'accertamento del regime patrimoniale del debitore, dello stato di famiglia e del certificato di morte.*



Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, la sottoscritta C.T.U. redige quanto segue:

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

### 2.1 - PRIMO QUESITO: "VERIFICA ART. 567 c.p.c."

*"Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione dall'art. 567 Codice Procedura Civile 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".*

Secondo quanto previsto dall'art. 567 del C.P.C. il Creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del Catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo R.E. n. 02/2020 del R.G.E.I. sono presenti:

- Atto di Pignoramento immobiliare;
- Istanza di vendita
- Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Inoltre:

- Nota di Trascrizione del pignoramento;
- Nota di iscrizione al ruolo

Per cui la documentazione di cui all'art. 567, c.2°, c.p.c., risulta essere completa ed idonea.

### 2.2 - SECONDO QUESITO: "COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

*"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"*

I beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione contenuta nel fascicolo risulta essere completa ed idonea.

### 2.3 - TERZO QUESITO: "VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA"

*"Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e, tuttavia, manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla*

*relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12"*

Vista la completezza e l'idoneità della documentazione riguardante il bene pignorato, si procede secondo quanto prescritto dal quesito n° 2, procedendo così alla risoluzione dei successivi.

#### **2.4 - QUARTO QUESITO: "DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO"**

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

##### **2.4.a \_ Premessa**

L'immobile oggetto di operazione peritale è un appartamento su due livelli inserito nel complesso residenziale "**Ippocrate**" in via Senatore Arturo Perugini n.32.

Il residence è composta da tre tipologie di edificio indicate con lotti A, lotti B e lotti C.

Il bene pignorato appartiene alla tipologia B-case a schiera, così come riportato nella planovolumetria di suddivisione dei lotti (**ALLEGATI M.3**), nella zona periferica del Comune di Lamezia Terme.

Il bene è disabitato in quanto l'unica proprietaria, nubile e senza figli, è deceduta il [REDACTED] (**ALLEGATI G**).

##### **Comune di Lamezia Terme**

Il Comune di Lamezia Terme appartiene alla provincia di Catanzaro e dista 26,4 chilometri da Catanzaro, capoluogo della omonima provincia.

Il suo territorio risulta compreso tra i 0 e i 1311 metri sul livello del mare, e comprende 8 km di costa, una parte della piana di Sant'Eufemia e una parte collinare e montuosa che si estende fino al monte Mancuso. Il Comune di Lamezia Terme è situato al centro della costa tirrenica calabrese e si affaccia sul golfo di Sant'Eufemia.

Sorge a 216 metri sopra il livello del mare. Si estende dalle estreme pendici meridionali del massiccio dei monti Reventino, Mancuso e Castelluzzo, fino alla Piana di Sant'Eufemia, nella Calabria nord occidentale, a sud del Amato, in una pianura alluvionale bagnata dal Cantagalli, dal torrente Piazza, dal torrente delle Canne e dal torrente Bagni. Conta 67.413 abitanti (ISTAT 2021), i Lametini, ed ha una superficie di 444,9 chilometri quadrati per Superficie: 160,24 Kmq.

##### **2.4.b \_ Dati Catastali**

L'immobile pignorato risulta censito al N.C.E.U. Catasto Fabbricati del Comune di LAMEZIA TERME, (**ALLEGATI C.1, C.2, C.3, C.4, C.5**). Nello specifico:

VISURA PER IMMOBILE E PER SOGGETTO								
N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
	31	548	36	A/3	3	6 vani	102 m <sup>2</sup>	€ 387,34
	31	548	1108	F/1		20 m <sup>2</sup>		
COMUNE DI LAMEZIA TERME VIA SENATORE ARTURO PERUGINI N.32 Scala A Interno 3 Piano: S1-T (sub.36) T (sub. 1108)				1. Atto del 26/11/1998 Pubblico ufficiale NOT. MELACRINIS Sede LAMEZIA TERME Repertorio n. 119219 registrato in data 10/12/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 208.1/1999 Pratica n.CZ0105444 in atti dal 04/09/2013				

### VISURA STORICA PER IMMOBILE

<b>24/01/1987</b>	L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• [REDACTED]</li> </ul> PROPRIETÀ 1/1  Proprietà dei beni fino al 18/12/1989  Costituzione del 24/01/1987 in Atti dal 28/02/1997 (n. 756/1987)

<b>18/12/1989</b>	L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SIG.RA</b> [REDACTED]</li> </ul> PROPRIETÀ 1/1  Proprietà dei beni fino al 12/09/1997  La signora è proprietaria tramite Atto di Assegnazione alloggio in data 1 dicembre 1989, Repertorio n. 144374 Notaio dott. Iadvida Palange di Lamezia Terme, registrato a Lamezia Terme il 18 dicembre 1989 n. 1618. ASSEGNAZIONE per voltura n.5866/1990 in atti dal 11/07/1997 ( <b>ALLEGATI D.1</b> ).

<b>12/09/1997</b>	L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA ESSERE DI PROPRIETÀ DEL:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>SIG.RA</b> [REDACTED]</li> </ul> PROPRIETÀ 1/1  Proprietà dei beni fino al 26/11/1998  VARIAZIONE del 12/09/1997 in atti dal 12/09/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DI CORTE ESCLUSIVA AREA URBANA (n.B03433.1/1997) Si costituisce dal frazionamento del sub.4



Dalla strada comunale su via Senatore Arturo Perugini si accede al complesso Ippocrate attraverso un cancello ubicata nella recinzione dello stesso. Il complesso è costituito da più edifici residenziali in linea ed a schiera collegati dalla stradina interna intervallata dal verde condominiale. Il bene pignorato appartiene ad edificio a schiera, tipo B (**ALLEGATO M.3**).

#### **2.4.e \_ Descrizione degli spazi interni ed esterni pignorati**

Il bene staggito è sito su via Senatore Arturo Perugini n.32. Fa parte di una casa a schiera, tipologia B, due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Del bene staggito appartengono il piano seminterrato ed il piano rialzato oltre corte e giardino pertinenziale. Il 1° piano appartiene ad altra proprietà legata da parentela con la signora debitrice [REDACTED].

E' un'abitazione censita in catasto fabbricati come abitazione civile di tipo economico.

La struttura è in cemento armato con tamponature in mattoni forati. Le acque reflue e gli scarichi fognari sono collegati alle reti tecnologiche predisposte dal Comune di Lamezia Terme, tramite apposite tubazioni.

L'edificio è dotato di impianto citofonico posto sia sul muretto esterno della recinzione condominiale, e sia in prossimità del portone d'ingresso dell'edificio.

Dalla valutazione esterna dell'intero immobile (infissi, rifiniture, ecc.), dalla disposizione degli spazi, dallo stesso aspetto complessivo, lo si data con certezza agli anni ottanta.

I beni pignorati esattamente consistono in:

- **PIANO SEMINTERRATO**

Attraverso una scala a chiocciola dal piano rialzato si accede, scendendo, al seminterrato. Attraverso un disimpegno si accede al bagno/lavanderia con doccia e ad un ampio locale con cucina in muratura e caminetto. Da questo ambiente si accede poi al garage/ripostiglio e ad un altro locale destinato come deposito e legnaia. Dal garage si può uscire fuori dal piano seminterrato percorrendo una rampa in salita che si collega alla stradina interna di collegamento al complesso Ippocrate. L'intera superficie inoltre è pavimentata con prodotti ceramici.

- **PIANO RIALZATO**

Attraverso un cancelletto che dalla stradina interna del complesso Ippocrate collega i vari edifici si giunge ad uno spazio comune e condiviso col proprietario al 1° piano. Da qui si entra nell'appartamento staggito da dove si diramano i vari ambienti. Entrando si accede alla zona giorno costituita dal soggiorno con portafinestra sulla corte esterna di proprietà e dalla scala a chiocciola che collega il piano rialzato al piano seminterrato. Da un disimpegno si giunge al bagno con doccia ed alla cucina che a sua volta si affaccia ad un ampio giardino sempre di proprietà. Da un altro disimpegno si giunge alla zona notte costituita da una camera da letto e da una camera matrimoniale padronale. Questa camera dispone inoltre del condizionatore con split interno e pompa esterna. Entrambi le stanze hanno ampie finestre che si affacciano al giardino che costituisce da filtro e privacy rispetto al contesto circostante. L'oscuramento è ottenuto tramite avvolgibili in pvc.

I servizi igienici dell'appartamento sono pavimentati e rivestiti con prodotti ceramici e doccia. Piastrelle rivestono le pareti dei WC mentre le porte sono in legno. Sempre prodotti ceramici vetrinati chiari rivestono le caldane dei solai e le pareti della cucina.

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è in ottime condizioni, così come l'illuminazione, l'areabilità e le rifiniture interne. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di bianco, mentre i pavimenti sono piastrellati con mattonelle.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e di riscaldamento, in buone condizioni e divise dall'utenza proprietaria al 1° piano. I contatori dell'acqua, della luce e del metano sono distinti tra il piano staggito ed il piano superiore appartenente ad altro proprietario. Attualmente sono staccate l'energia elettrica, il riscaldamento mentre risulta essere attiva la fornitura idrica a nome della debitrice (**ALLEGATO R**).

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite allaccio fognario con la rete di smaltimento comunale; lo smaltimento delle acque reflue, invece, è garantito da gronde in PVC. L'acqua calda è garantita dalla caldaia.

#### **2.4.f - Corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento**

I dati riportati negli Atti depositati in Fascicolo corrispondono allo stato di fatto dei luoghi.

#### **2.5 - QUINTO QUESITO: "PROVENIENZA DEL BENE E SUA PROPRIETÀ"**

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

La debitrice SIG.RA [REDACTED] risulta essere unica proprietaria dell'immobile, oggi deceduta. Il bene è pervenuto tramite il seguente Atto Notarile:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE (ALLEGATO D)**. Atto a rogito del Notaio MELACRINIS FIORE NAPOLEONE Sede Lamezia Terme, Repertorio n. 119219, Registrazione n. 2120 in data 10/12/1998, Voltura n.208.1/1999\_Pratica n.CZ0105444 in atti dal 04/09/2013.

Soggetti che vendono: sig.ra [REDACTED] (sorella dell'acquirente)

Soggetto acquirente: sig.ra [REDACTED]

#### **2.6 - SESTO QUESITO: "DIVISIONE DEI BENI IN CASO DI COMPROPRIETÀ"**

*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.*

Attualmente, così come specificato nella risposta al quesito precedente (n° 5), il bene in oggetto risultava essere in possesso della SIG.RA [REDACTED] [REDACTED], unica proprietaria dell'immobile pignorato deceduta (ALLEGATO G). Non ha mai contratto matrimonio e non ha avuto figli.

### 2.7 - SETTIMO QUESITO: "POSSESSO DEL BENE DA TERZI"

*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 il pignoramento, di cui dovrà specificare la scadenza della durata, la data di scadenza per 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, ecc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento.*

Dalle operazioni peritali di sopralluogo (ALLEGATO B) si è evinto che il bene pignorato risultava essere stato abitato esclusivamente dalla sig.ra deceduta (ALLEGATO G) e dal compagno convivente. Attualmente disabitato con la linea elettrica ed idrica staccata.

### 2.8 - OTTAVO QUESITO: "REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE"

*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.*

DEBITORE-PROPRIETARIO SIG.RA [REDACTED] [REDACTED]:

Dall'Ufficio Anagrafe dello Stato Civile del Comune di LAMEZIA TERME e dai registri degli Atti di Matrimonio la sig.ra [REDACTED] **non ha mai contratto matrimonio** ed è deceduta il [REDACTED] (ALLEGATO G).

### 2.9 - NONO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

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

Dai documenti esaminati non risultano formalità a carattere storico-artistico, paesaggistico e di pregio architettonico. Da quanto comunicato dal sig. [REDACTED] [REDACTED], Amministratore del

Condominio "Ippocrate" le spese insolute condominiali ordinarie e straordinarie risultano essere pari ad € 648,00 riferite esclusivamente all'anno 2022. Gli altri anni risultano regolarmente pagati. L'ammontare complessivo così come evidenziato nel prospetto allegato (**ALLEGATO H**) è qui dettagliato:

<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE ANNO 2022</b>		
<b>Spese Ordinarie</b>	€ 13,50/mese	per 12 mensilità=€ 162,00
<b>Spese Straordinarie</b>	Per la gestione del pozzo per l'acqua per irrigare i giardini condominiali	€ 8,00
<b>Spese Straordinarie</b>	Per l'installazione del nuovo impianto citofonico	€ 478,00
		<b>€ 648,00</b>

## 2.10 - DECIMO QUESITO: "VINCOLI/ONERI GRAVANTI SUL BENE NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE"

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

Da accertamenti effettuati presso il SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CATANZARO (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) sul Fabbricato censito catastalmente al Foglio 31, particella 548, su.36-1108 del Comune di Lamezia Terme e del sig.ra [REDACTED], proprietaria ed esecutata bene ipotecato, negli archivi informatizzati a partire dal 01/01/1989 al 13/07/2022, risultano i seguenti Atti (**ALLEGATO F.1\_F.2-F.3**):

- La visura ipotecaria per soggetto **SIG.RA** [REDACTED] il [REDACTED] (**ALLEGATO F.1**) e deceduta il [REDACTED] a Cirò Marina (**ALLEGATO G**):

### TRASCRIZIONI CONTRO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/1991, Registro Particolare 19630, Registro Generale 23457, Pubblico ufficiale SCODAMAGLIA DOMENICO Repertorio 27269 del 29/11/1991. Soggetto venditore. Immobili siti in Platania

### TRASCRIZIONI A FAVORE - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1998, Registro Particolare 19138, Registro Generale 24052, Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 119219 del 26/11/1998. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto Acquirente

### ISCRIZIONE CONTRO - IPOTECA GIUDIZIALE:



<p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 12/02/2013, Registro Particolare 185, Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 279 del 30/01/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/02/2014, Registro Particolare 90, Registro Generale 1526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 105 del 07/01/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 10/04/2014, Registro Particolare 308, Registro Generale 4393, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 852/13 del 28/02/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 17/11/2015, Registro Particolare 10658, Registro Generale 13306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 817 del 02.10.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 11/02/2016, Registro Particolare 1411, Registro Generale 1792, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 916 del 25.11.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 23/05/2019, Registro Particolare 5514, Registro Generale 6823, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 820 del 27.02.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 24/01/2020, Registro Particolare 698, Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 2248 del 27.12.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN LAMEZIA TERME Fg. 31, part. 548, sub.36 (ALLEGATO F.2)**:

<p>TRASCRIZIONI A FAVORE – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE A FAVORE</u> del 22/12/1998, Registro Particolare 19138, Registro Generale 24052, Pubblico ufficiale FIORE MELACRINIS NAPOLEONE Repertorio 119219 del 26/11/1998. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto Acquirente</p>
<p>TRASCRIZIONI – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> del 11/04/2012, Registro Particolare 4191, Registro Generale 5052, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 246/9990 del 21/03/2012.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 12/02/2013, Registro Particolare 185, Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 279 del 30/01/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p>

<p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/02/2014, Registro Particolare 90, Registro Generale 1526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 105 del 07/01/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 10/04/2014, Registro Particolare 308, Registro Generale 4393, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 852/13 del 28/02/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 17/11/2015, Registro Particolare 10658, Registro Generale 13306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 817 del 02.10.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 11/02/2016, Registro Particolare 1411, Registro Generale 1792, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 916 del 25.11.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 23/05/2019, Registro Particolare 5514, Registro Generale 6823, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 820 del 27.02.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> DEL 24/01/2020, Registro Particolare 698, Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 2248 del 27.12.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>

- Le visure ipotecarie per **IMMOBILE PIGNORATO IN LAMEZIA TERME Fg. 31, part. 548, sub.1108 (ALLEGATO F.3)**:

<p>TRASCRIZIONI – ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> del 11/04/2012, Registro Particolare 4191, Registro Generale 5052, Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 246/9990 del 21/03/2012.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 12/02/2013, Registro Particolare 185, Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 279 del 30/01/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/02/2014, Registro Particolare 90, Registro Generale 1526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 105 del 07/01/2014 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>ISCRIZIONE CONTRO – IPOTECA GIUDIZIALE:</p> <p>◦ <u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 10/04/2014, Registro Particolare 308, Registro Generale 4393, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 852/13 del 28/02/2013 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Immobili siti in Lamezia Terme (CZ). Soggetto debitore.</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p>

<p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> CONTRO DEL 17/11/2015, Registro Particolare 10658, Registro Generale 13306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 817 del 02.10.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> CONTRO DEL 11/02/2016, Registro Particolare 1411, Registro Generale 1792, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 916 del 25.11.2015 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> CONTRO DEL 23/05/2019, Registro Particolare 5514, Registro Generale 6823, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 820 del 27.02.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>
<p>TRASCRIZIONI CONTRO – VERBALE DI PIGNORAMENTO:</p> <p>◦ <u>TRASCRIZIONE</u> CONTRO DEL 24/01/2020, Registro Particolare 698, Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 2248 del 27.12.2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - IMMOBILI SITI IN LAMEZIA TERME (CZ)</p>

i creditori iscritti rilevati nelle visure ipotecarie e le SPESE RELATIVE PER LE RISPETTIVE CANCELLAZIONI<sup>1 2</sup> riferite all'immobile pignorato sono:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/02/2013, Registro Particolare 185, Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 279 del 30/01/2013 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO. **COSTO DI CANCELLAZIONE:** = € 94, 00 (35,00+59,00 per tasse ipotecarie e bollo) + 0,50% x € 38.000,00 (capitale totale iscritto) = € **284,00**
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/02/2014, Registro Particolare 90, Registro Generale 1526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 105 del 07/01/2014 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO. **COSTO DI CANCELLAZIONE:** = € 94, 00 (35,00+59,00 per tasse ipotecarie e bollo) + 0,50% x € 40.000,00 (capitale totale iscritto) = € **294,00**
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/04/2014, Registro Particolare 308, Registro Generale 4393, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 852/13 del 28/02/2013 – **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO. **COSTO DI CANCELLAZIONE:** = € 94, 00 (35,00+59,00 per tasse ipotecarie e bollo) + 0,50% x € 30.000,00 (capitale totale iscritto) = € **284,00**

<sup>1</sup> Calcolate ai sensi del D.L. 347/90 secondo le prescrizioni fornite dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro. Ipoteca Giudiziale e Legale (l'imposta si applica sull'importo della somma per cui la formalità è chiesta) è calcolata in base ad una sommatoria del 0.50% capitale interessato iscritto+€ 35,00 tasse ipotecarie+59,35 bollo. La cancellazione dell'Ipoteca Volontaria € 35,00.

<sup>2</sup> Secondo la RISOLUZIONE N. 3 /2004 dell'Agenzia del Territorio, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali è la medesima di quella dell'iscrizione.

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** DEL 17/11/2015, Registro Particolare 10658, Registro Generale 13306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 817 del 02.10.2015  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. COSTO DI CANCELLAZIONE:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** DEL 11/02/2016, Registro Particolare 1411, Registro Generale 1792, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 916 del 25.11.2015  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. COSTO DI CANCELLAZIONE:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** DEL 23/05/2019, Registro Particolare 5514, Registro Generale 6823, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 820 del 27.02.2019  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. COSTO DI CANCELLAZIONE:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)
7. **TRASCRIZIONE CONTRO** DEL 24/01/2020, Registro Particolare 698, Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 2248 del 27.12.2019  
**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. COSTO DI CANCELLAZIONE<sup>3</sup>:** € 200,00 DI IMPOSTA IPOTECARIA CODICE 1530 + € 59,00 IMPOSTA DI BOLLO CODICE 1533 + € 35,00 DI TASSE IPOTECARIE CODICE 1532 = **€ 294,00** (imposte ipotecarie, bollo e tasse ipotecarie)

**TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI A SEGUITO DELL'EMANAZIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI: € 2.038,00**

### 2.11 - UNDICESIMO QUESITO: "VISURE CATASTALI E IPOTECARIE"

*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 sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato.*

In **ALLEGATO C ED ALLEGATO F** vengono depositate visure aggiornate, per soggetto e per immobile:

- ° **VISURE IPOCATASTALI** (per immobile, storica, soggetto) (**ALLEGATO C.1, C.2, C.3, C.4, C.5**) richieste presso l'Agenzia del Territorio di Catanzaro (ex Catasto);

<sup>3</sup> Fonte Agenzia delle Entrate, la base imponibile della cancellazione delle ipoteche legali e pignoramento è la medesima di quella dell'iscrizione. €200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347 - art. 18 e dell'art. 7 D.P.R. 308/2000); €59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la D.P.R. 642/1972); €. 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

- **VISURE IPOTECARIE** (per soggetto, per immobile) (**ALLEGATO F.1, F.2, F.3**) tramite ispezione presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catanzaro (ex Conservatoria dei Registri).

Da un'attenta analisi ed accurato controllo incrociato non risultano esserci discrasie.

## 2.12 - DODICESIMO QUESITO: "REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA"

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

L'immobile ricade in una zona del centro storico del Comune di Lamezia Terme individuata dal PRG "zona Omogenea C2 (CR) **Aree urbane da realizzare mediante piano attuativo d'iniziativa privata**".

E' ubicato al piano Seminterrato e Rialzato e fa parte di un edificio a schiera.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale la proprietaria sig.ra [REDACTED] ha acquistato il bene facente parte del complesso Residenziale Ippocrate realizzato con regolare DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA del 05.12.1983, per la quale è stata rilasciata regolare **CONCESSIONE EDILIZIA n.° 1336 del 19/03/1984 (ALLEGATO M)** di cui si allega il progetto inerente il bene staggito (**ALLEGATO M.1**) per il quale è stato rilasciato Certificato di Abitabilità (**ALLEGATO M.2**)

Successivamente è stata presentata DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO IN SANATORIA del 24/02/95 prot. n.10.392 dalla sorella della convenuta, sig.ra [REDACTED], originaria proprietaria del bene (**ALLEGATO D.1**) che poi ha venduto all'acquirente sig.ra [REDACTED] (**ALLEGATO D.2**). Gli abusi costituenti in:

- cambio di destinazione d'uso da garage a camera e realizzazione di vani a servizio dell'abitazione ubicati al piano seminterrato

sono stati sanati con regolare CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 4175 del 22/04/1998 (**ALLEGATO N**) per il quale è stato rilasciato Certificato di Idoneità Statica (**ALLEGATO L**)

Dal confronto fra gli elaborati costituenti il PROGETTO DEL CONDONO EDILIZIO (**ALLEGATO N.1**) e STATO DI FATTO ATTUALE dei luoghi (**ALLEGATO O**) **non emergono difformità**.

## 2.13 - TREDICESIMO QUESITO: "SANATORIA DEL BENE PIGNORATO"

*In caso di opere abusive controlli le possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6.6.2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di domande di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali*

*oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. 6.6.2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**NON Si evincono difformità** dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi (**ALLEGATO O**) e la documentazione rilevata nell'Ufficio Tecnico di Lamezia Terme Progetto C.E. 1336/1984 (**ALLEGATO M-M.1**), C.E. IN SANATORIA N. 4175 del 22/04/1998 (**ALLEGATO N-N.1**) pertanto non è necessaria sanatoria del bene staggito.

#### **2.14 - QUATTORDICESIMO QUESITO: "BENE GRAVATO DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO"**

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero di diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

#### **2.15 - QUINDICESIMO QUESITO: "STIMA DELL'IMMOBILE"**

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

Il bene sono ubicati in un'area centrale del Comune di Pianopoli, circondata da varie strutture quali Chiesa Addolorata, scuole, negozi, pizzerie, ecc. che facilitano il mercato immobiliare della zona. Per la stima di questo bene pignorato sono stati utilizzati:

- **Procedimento diretto o sintetico-comparativo:** il valore del bene analizza altri edifici dell'area attraverso una comparazione ponderata da correttivi;
- **Procedimento indiretto o analitico-capitalizzazione del reddito:** per determinare il valore si procede stimando i redditi che il bene potrebbe produrre in un anno del valore di trasformazione.

La media aritmetica tra le due metodologie di stima ci fornisce il più probabile valore da apporre come riferimento per l'asta immobiliare.

#### 2.15.a - Calcolo della superficie commerciale

Le superfici commerciali, sono calcolate ai sensi della norma UNI 10750: 2005 "Servizi-Agenzie Immobiliari-Requisiti di Servizio" e dal DPR 138/98 Allegato C "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". Vengono anche definite **SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE**<sup>4</sup>:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>SUPERFICI</b>	<b>SUPERFICIE MQ</b>	<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>
<b>PIANO SEMINTERRATO:</b>			
GARAGE <sup>5</sup>	18,2	0.60	<b>10,9 mq</b> (60%)
CANTINE ABITABILE <sup>6</sup>	37,7	0.60	<b>22,7 mq</b> (60%)
SUPERFICIE CALPESTABILE UTILE <sup>7</sup> + MURI ESTERNI E DIVISORI CONFINANTI <sup>8</sup>	21,2	1	<b>21,2 mq</b> (100% sup.; 50% muri esterni)
SUPERFICIE CALPESTABILE UTILE+ MURI ESTERNI E DIVISORI CONFINANTI	80,7	1	<b>80,7 mq</b> (100% sup.; 50% muri esterni)
GIARDINI E CORTI DI UN SOLO PROPRIETARIO: corte+verde <sup>9</sup>	67,4+19,4+42,7= 129,5	0.15	<b>19,4 mq</b> (15%)
BALCONI SCOPERTI <sup>10</sup>	2.3	0.30	<b>0,8 mq</b> (30%)
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE</b>			<b>155,7 mq</b>

#### 2.15.b - Metodo di stima diretta sintetico - comparativo:

Tale metodo giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare della città, in sede di compravendita di unità in edifici assimilabili

<sup>4</sup> Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (*direzionale, industriale e turistico*) si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (*cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.*).

<sup>5</sup> 60 % a servizio diretto, altrimenti al 50 % della superficie se indiretti D.P.R. n. 138/98.

<sup>6</sup> 25 % qualora non comunicanti, altrimenti al 50 % della superficie se comunicanti D.P.R. n. 138/98.

<sup>7</sup> 100 % della superficie.

<sup>8</sup> Superficie dei divisori interni non portanti 100 % superfici pareti portanti e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm, calcolati però al 100% in caso di immobili autonomi. 50% dei muri confinanti fino un massimo di 25 cm.

<sup>9</sup> 15 % della superficie.

<sup>10</sup> Pertinenze comunicanti: 30 % aventi una superficie fino a 25 mq (10 % per la superficie eccedente i 25 mq). Pertinenze non comunicanti: 15 % aventi una superficie fino a 25 mq (5 % per la superficie eccedente i 25 mq)

a quelli in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive. Per poter attingere ai dati di riferimento per la valutazione di stima, si è ricorso alle fonti attinte dall'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare*) dell'Agenzia del Territorio (**ALLEGATO P**), da notizie ricavate da indagini dirette di mercato presso il Comune di Lamezia Terme (**ALLEGATO Q**).

Per un'abitazione con le caratteristiche del bene staggito i valori di riferimento oscillano:

<b>FONTI DI RIFERIMENTO</b>	<b>VALORE MERCATO €/MQ</b>
Da ( <b>ALLEGATO Q</b> ) Borsino Immobiliare per un bene normale nella qualità della media di zona:	€ 734,00 - € 1.029,00 con una media di € 882,00
Da ( <b>ALLEGATO Q</b> ) Agenzia Immobiliare per un bene normale nella qualità della media di zona: IDEALISTA STUDIO CASA IMMOBILIARE PUTRINO	€ 875,00 € 1.284,00 € 800,00 con una media di € 986,00
OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE-OMI zona centrale Lamezia Terme categoria A3 Agenzia del Territorio: 1° semestre 2022 ( <b>ALLEGATO P</b> )	€ 610,00 ÷ € 820,00 con una media di € 715,00 condizioni normali

Considerando che il bene è in ottimo stato di conservazione e, soprattutto, considerata la sua posizione commerciale, facendo la media tra i valori massimi acquisiti (€ 882,00+€986,00+€715,00)/3 si ritiene più congruo il valore € 861,00. Va poi moltiplicato per la **Superficie Convenzionale** precedentemente calcolata, pari a **155,7 mq** si determina un valore complessivo  $V_b$  (valore bene) pari:

$$V_b = € 861,00 \times 155,7 \text{ mq} = € 134.057,70$$

A questo valore, si applicano poi i principali **COEFFICIENTI CORRETTIVI O DI DIFFERENZIAZIONE**<sup>11</sup> che servono a stabilire con la maggiore approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad 1 che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per mq commerciale nuovo:

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE</b>			
<b>COEFFICIENTE CORRETTIVO</b>	<b>CRITERIO OGGETTIVO</b>	<b>SCELTA DEL CRITERIO OGGETTIVO</b>	<b>K</b>

<sup>11</sup>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE: sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.



<b>Individuazione della categoria territoriale e dell'ubicazione urbana</b> (classe demografica dei Comuni)			
<b>K<sub>1</sub></b> classe demografica del Comune	Si individua la categoria demografica cui appartiene il Comune, nel cui territorio ricade l'immobile.	Comune con popolazione > 70.000 abitanti	1
<b>K<sub>2</sub></b> ubicazione nella città	Individua la posizione nel contesto del territorio urbano, che è diviso in zone omogenee in funzione delle caratteristiche degli insediamenti e della loro centralità	Zona omogenea periferica della città	0.90
<b>Individuazione delle caratteristiche intrinseche</b> (tipo, livello del piano, vetustà e stato di conservazione)			
<b>K<sub>3</sub></b> Tipo catastale	Individuazione della categoria catastale dell'edificio.	Categoria A/3 Abitazioni Civile.	1.05
<b>K<sub>4</sub></b> Coefficienti di livello del piano	Si considera solo per edifici plurifamiliari, in funzione dell'ubicazione del piano rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, e se l'immobile è fornito di ascensore o se esso è assente.	L'edificio risulta essere ubicato al piano rialzato	0.90
<b>K<sub>5</sub></b> Vetustà	Individua il livello di degrado dell'immobile e viene applicato per ogni anno decorrente dal sesto successivo a quello di costruzione.	Secondo quanto riportato nel progetto e nella documentazione della Concessione edilizia in sanatoria i lavori di completamento risalgono al 1998. ( <b>ALLEGATO N.2 ed N.3</b> ) K= 0% < 6 anni fino a 5 anni K= 1% per i successivi 15 anni = ogni anno dal 6° al 21°; K= 0,5% per gli ulteriori 30 anni = dal 22° al 52° anno Perciò: anno=2023-1998=25 anni v= 0 % (dal 1998 al 2003) v= 15% (dal 2004 al 2018) v= 2,5 % (2019 al 2023)  coeff.=100%-17,5%= 82,5%	0.825
<b>K<sub>6</sub></b> Stato di conservazione e manutenzione	Si individua lo stato del fabbricato in normale, mediocre e scadente. Questi coefficienti sono determinati dall'analisi dei seguenti elementi: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti tecnologici, servizi igienico-sanitari, riferite all'unità immobiliare.	Considerando che l'edificio è in buone condizioni.	1,10

	Per gli elementi comuni si tiene invece conto: zone comuni (scale, ascensore, facciate, coperture, ecc.). <sup>12</sup>			
<b>Individuazione delle caratteristiche particolari</b> (legate all'ambiente, esposizione luminosa, sicurezza, ecc.)				
<b>K 7</b>	Impianti climatizzazione: caldo	Si individuano i coefficienti da applicare se l'edificio è dotato di impianto di aria condizionata che utilizza una pompa di calore	Dotato di pompa esterna con split nella camera matrimoniale, caldaia e camino	1.05
<b>K 8</b>	Impianti climatizzazione: freddo	Si individuano i coefficienti da applicare se l'edificio è dotato di impianto di aria condizionata per il raffrescamento estivo	Esiste condizionatore con split nella camera matrimoniale	1.05
<b>K 9</b>	DOTAZIONE DI Impianti	Valuta la presenza di impianti di riscaldamento, condizionamento, idrico, ecc.	L'appartamento è dotato di dell'impianto elettrico, idrico e riscaldamento	1.05
<b>K 10</b>	Sicurezza	Si individuano gli impianti e le strutture che garantiscono un elevato grado di sicurezza (recinzioni, sistemi di allarme, custodia permanente, ecc.)	Il bene appartiene ad un edificio dotato di recinzione con custode permanente	1.10
<b>K 11</b>	Esposizione luminosa	Determina analiticamente la qualità dell'unità in base alla sua distribuzione interna e la sua dotazione di luminosità	Gli ambienti interni sono distribuiti sia a sud-est che a sud-ovest, con balcone e terrazzo. Ciò permette un ottimo livello di illuminazione	1.10
<b>K 12</b>	Coefficiente di Panoramicità	Questo parametro definisce la dotazione naturale di affacci rispetto al contesto.	Dispone di un discreto livello di panorama perché piano rialzato si affaccia sui giardini	0.9
<b>K 13</b>	Coefficiente delle pertinenze	Si analizzano la dotazione del bene di cantine, taverne, soffitte, balconi coperti, verande, terrazze scoperte, terrazze coperte, lastrici solari, giardini	L'immobile dispone di un balcone scoperto e di un terrazzo con corte e giardino. Ha anche cantina e legnaia oltre il garage	1.15
<b>K 14</b>	Qualità delle rifiniture	Questo coefficiente definisce lo stato delle rifiniture dell'edificio e la qualità dei prodotti impiegati	Il bene è stato rifinito con buoni materiali, quali prodotti ceramici	1.10
<b>K 15</b>	Dotazione di servizi	Questo coefficiente valuta la presenza di servizi (corti private, giardini, posti auto sia coperti che scoperti, ecc.)	Dispone di corte pertinenziale esterna.	1.10
<b><math>K_i =</math> COEFFICIENTE GLOBALE UNICO<sup>13</sup></b>				<b>1.35</b>

<sup>12</sup> L'impianto s'intende MEDIOCRE se sono in condizioni scadenti 3 degli elementi di cui sopra, dei quali due dell'unità immobiliare. E' SCADENTE se sono in condizioni scadenti 4 dei quali 3 dell'unità immobiliare. Comunque è scadente se non ha l'impianto elettrico o impianto idrico e se non dispone di servizi igienici.

<sup>13</sup> Prodotto tra i vari coefficienti di differenziazione: tipologia, demografico, espositivo, funzionalità, livello di piano, vetustà

$$\mathbf{V} = \text{VALORE DEL BENE} = V_b * K_i = € 134.057,70 * 1.35 = € 180.977,90$$

### 2.13.c - Metodo di stima indiretta analitico – capitalizzazione del reddito:

La **STIMA ANALITICA** o **INDIRETTA DEL VALORE DI MERCATO** di un bene economico si ottiene attualizzando i redditi netti o lordi, futuri e ordinari per  $n$  anni ad un saggio  $r$  di fruttuosità indicato dal mercato. Tale metodo è anche detto **Stima Finanziaria**;

L'espressione analitica è data:

$$\mathbf{V_m} = \frac{\mathbf{R_n}}{\mathbf{r}}$$

$\mathbf{V_m}$  = valore di mercato dell'immobile;  
 $\mathbf{R_n}$  = reddito netto;  
 $\mathbf{r}$  = saggio di capitalizzazione

Il Reddito Netto è dato dalla differenza tra Reddito lordo del proprietario (RI) e Spese di gestione del proprietario (Sp), ossia:

$$\text{Reddito Netto} = \mathbf{R_n} = \mathbf{RI} - \mathbf{Sp}$$

**RI**= REDDITO LORDO DEL PROPRIETARIO, ovvero la sommatoria:

- degli affitti incassati dal proprietario;
- dagli interessi del canone;
- dagli interessi sul deposito cauzionale.

Considerando il basso livello dei tassi dei depositi bancari ed il fatto che nelle locazioni di immobili urbani il proprietario deve restituire al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale (in atto pari al 3%), i fattori legati agli interessi sul canone e deposito possono considerarsi sostanzialmente trascurabili.

**Sp<sup>14</sup>**= SPESE DI GESTIONE ANNUO del Proprietario, ottenuto dalla sommatoria:

- spese medie di manutenzione straordinaria eventuale quota delle spese di manutenzione ordinaria in capo al proprietario;
- spese di amministrazione;
- imposte e tasse;
- interessi sulle spese;
- quota di sfitto o inesegibilità;
- ogni altra spesa come da contratto;

Per stimare la RENDITA LORDA RI si procede con una stima diretta dell'ordinario prezzo d'uso di quel tipo di immobili - l'affitto annuo - che, da indagine di mercato sulle quotazioni OMI (*Osservatorio dei prezzi immobiliari*) dell'Agenzia del Territorio, risulta essere:

<sup>14</sup> Ordinariamente è quantificabile con una percentuale variabile dal 13% al 25% del reddito lordo dipendente dalle caratteristiche dell'immobile da valutare.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORI LOCAZIONE (€/mq x mese)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni tipo economico A3	NORMALE	610	820	L	2,5	3,6	N

Valore Locazione min = (€/mq x mese) = € 2.5 x 155,7 mq x 12 mesi = € 4.671,00

Valore Locazione max = (€/mq x mese) = € 3.6 x 155,7 mq x 12 mesi = € 6.726,24

**RI = Valore Locazione medio = (€4.671,00 + € 6.726,24)/2 = € 5.698,62/annuo**

da questa Rendita Lorda RI si detraranno tutte le spese che il proprietario dovrà sostenere per mantenere inalterata nel tempo l'utilità del bene.

Le spese di Gestione sono date da:

**Sp =** (Spese di Manutenzione ordinaria e straordinaria<sup>15</sup> + Spese per servizi e Amministrazioni<sup>16</sup> + Alee per Sifiti e Inesigibilità<sup>17</sup> + Spese per Assicurazioni<sup>18</sup> + Aliquote di Ammortamento<sup>19</sup> + Aliquote imposte IRAP e IMU<sup>20</sup>) x RI =

= (4.00 % + 1 % + 0.05% + 0.05% + 0.05% + 27%) x RI = 32.15 % x € 5.698,62 = **€ 1.832,11**

**Reddito Netto = Rn = RI - Sp = € 5.698,62 - € 1.832,11 = € 3.866,51**

Per calcolarsi il SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE R si ricaverà un valore medio che tenga conto della sommatoria di indici ascendenti e discendenti peculiari alle caratteristiche intrinseche dell'appartamento:

CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE IMMOBILE	DISTANZA VIA PRINCIPALE O PIAZZA	-0.15 %	
			VIA SERVITA DA MEZZI PUBBLICI	-0.07%
	PRESENZA ATTREZZATURE COLLETTIVE		ISTITUTI SUPERIORI	/
			SCUOLE	/
			UFFICI POSTALI	/
			INPS	-0.15%
			STRUTTURE SANITARIE: OSPEDALE	-0.15%
			LUOGHI DI CULTO: CONCATTEDRALE BENEDETTO XVI	-0.15%
			SUPERMERCATO	-0.04%

<sup>15</sup> Dal 3,5 % al 6 %. Dipende dalla conservazione dell'immobile. Essendo Sufficiente si applicherà un valore del 4,00 %

<sup>16</sup> E' in funzione dei servizi condominiali (ascensore, risc. centr., verde cond., portineria) di cui usufruisce l'unità immobiliare. Varia dallo 0.5% al 4%.

<sup>17</sup> Varia dallo 0,00% al 2,00%. In generale non sussistono apprezzabili situazioni di rischio per cui è stato considerato un unico valore di influenza pari allo 0.05%.

<sup>18</sup> Varia dallo 0,00% al 2,50%. In generale esiste una diffusa disattenzione degli utenti, proprietari e conduttori, nei confronti della copertura assicurativa, sia pur limitata alla responsabilità civilistica, per cui è stato considerato un unico valore di influenza pari allo 0.05%.

<sup>19</sup> Varia dallo 0,00% al 5,00%. In generale a tale voce non è stato considerato significato, per cui è stato considerato un unico valore di influenza pari allo 0.05%.

<sup>20</sup> La percentuale variabile dallo 24% al 30%. Per un'abitazione di categoria A/3 cl. 3 questa percentuale è assimilabile al 27%.

		SEDE COMUNALE DI LAMEZIA TERME	-0.15%
	QUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE ESTERNO	AMBIENTE ESTERNO: OTTIMO	-0.06%
		IDONEITÀ INSEDIATIVA: OTTIMA	-0.06%
		PREVISIONI MIGLIORAMENTI AMBIENTALI: BUONO	-0.03%
	INQUINAMENTO AMBIENTALE	INQUINAMENTO AMBIENTALE: OTTIMO	-0.04%
		VERDE PUBBLICO: BUONO	-0.03 %
		PARCHEGGIO: BUONO	- 0.03%
CARATTERISTICHE DI POSIZIONE		PANORAMICITÀ: SUFFICIENTE SI AFFACCIA SU GIARDINO	-0.04%
		CARATTERISTICHE DI LUMINOSITÀ: OTTIMA	-0.10%
		PROSPICIENZA: BUONA	- 0.05%
		QUOTA RISPETTO AL LIVELLO STRADALE: PIANO RIALZATO	+0.08%
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE	GRADO DI RIFINITURA INTERNE ED ESTERNA	RIFINITURA INTERNA: BUONA	-0.04%
		RIFINITURA ESTERNA: BUONA	-0.04%
		LIVELLO TECNOLOGICO DEGLI IMPIANTI: BUONO	-0.04%
	MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	CONSERVAZIONE INTERNO-OTTIMO	-0.06%
		CONSERVAZIONE ESTERNO-BUONO	-0.04%
			POSSIBILITÀ DI DILATAZIONI DEI PAGAMENTI PER LA PRESENZA DI MUTUI EDILIZI
		ETÀ DELL'EDIFICIO 25 ANNI	+0.08%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE		SUSCETTIBILITÀ DI TRASFORMAZIONI, ADATTAMENTI E MODIFICHE, IN FUNZIONE DELLA GRANDEZZA DELL'APPARTAMENTO. IL BENE HA UNA DIMENSIONE 154,4 MQ	+0.03%
<b>TOTALE SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI = R</b>			<b>- 1.39 %</b>

$r = 3.5\%$  (valore del saggio per gli immobili residenziali civili normali) + (-1.39 %) = 2.11 % = **0,0211**

Il valore dell'immobile pertanto sarà così dato da:

$$V_m = \frac{R_n}{R} = \frac{€ 3.866,51}{0.0211} = \mathbf{€ 183.246,92}$$

#### 2.13.d - Confronto tra i metodi-STIMA DEFINITIVA DEL BENE

**VALORE DEL BENE** = media aritmetica fra i due metodi di stima =  
 $(€180.977,90 + € 183.246,92) / 2 = € 182.112,41$

**pari ad € 183.000,00**

#### 2.16 - SEDICESIMO QUESITO: "PLANIMETRIA-SCHEDA RIASSUNTIVA"

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 ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti sull'ordinanza di vendita), il Comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati: al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di

provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta.

### 2.16.a – Planimetria del bene staggito:

Nello schema (**ALLEGATO O**) viene riportata la planimetria del bene, ricavata dopo le operazioni di rilievo peritali.

### 2.16.b – Schema di riepilogo e descrizione riassuntiva:

<b>SOMMARIA DESCRIZIONE:</b>						
<p>Il bene staggito è sito su via Senatore Arturo Perugini n.32. Fa parte di una casa a schiera 2 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Del bene staggito appartengono il piano seminterrato ed il piano rialzato oltre corte e giardino pertinenziale. Il 1° piano appartiene ad altra proprietà legata da parentela con la signora debitrice [REDACTED]. I beni pignorati consistono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIANO SEMINTERRATO</b> Attraverso una scala a chiocciola dal piano rialzato si accede, scendendo, al seminterrato. Attraverso un disimpegno si accede al bagno/lavanderia con doccia e ad un ampio locale con cucina in muratura e caminetto. Da questo ambiente si accede poi al garage/ripostiglio e ad un altro locale destinato come deposito e legnaia.</li> <li>• <b>PIANO RIALZATO</b> Attraverso un cancelletto che dalla stradina interna del complesso Ippocrate collega i vari edifici si giunge ad uno spazio comune e condiviso col proprietario al 1° piano. Da qui si entra nell'appartamento staggito da dove si diramano i vari ambienti. Entrando si accede alla zona giorno costituita dal soggiorno con portafinestra sulla corte esterna di proprietà e dalla scala a chiocciola che collega il piano rialzato al piano seminterrato. Da un disimpegno si giunge al bagno con doccia ed alla cucina che a sua volta si affaccia ad un ampio giardino sempre di proprietà. Da un altro disimpegno si giunge alla zona notte costituita da una camera da letto e da una camera matrimoniale padronale. Entrambe le stanze hanno ampie finestre che si affacciano al giardino che costituisce da filtro e privacy rispetto al contesto circostante. Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è in ottime condizioni.</li> </ul>						
<b>COMUNE DI UBICAZIONE FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ</b>						
Lamezia Terme, via Senatore Arturo Perugini, 32						
<b>CONFINI</b>						
<p>Il bene oggetto di istanza di vendita pignorato è posto al piano rialzato e seminterrato di un complesso residenziale a schiera della Cooperativa Residenziale Ippocrate e confina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A NORD: con unità immobiliare identificata catastalmente Fg.31, part.548, sub.1109-1110;</li> <li>• A SUD: con unità immobiliare identificata catastalmente Fg.31, part.548, sub.1105-1106;</li> <li>• Ad OVEST: con bene comune identificato catastalmente al Fg.31, part- 1145. Corrisponde alla strada interna del complesso residenziale;</li> <li>• Ad EST: con bene comune identificato catastalmente al Fg.31, part- 1145. Corrisponde alla strada interna del complesso residenziale.</li> </ul>						
<b>ESTENSIONE E DATI CATASTALI</b>						
FG	Part.	Sub.	Consistenza	Indirizzo	piano	interno
31	548	36 1108	6 vani 102 mq 20 mq catastali	via Sen. Arturo Perugini, 32	Seminterrato Rialzato	
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>				<b>TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE</b>		

SIG.RA [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta in qualità di <b>proprietario</b> per 1/1	Atto del 26/11/1998 Pubblico ufficiale NOT. MELACRINIS Sede LAMEZIA TERME Repertorio n. 119219 registrato in data 10/12/1998 - COMPRAVENDITA Voltura n. 208.1/1999 Pratica n.CZ0105444 in atti dal 04/09/2013
<b>ISCRIZIONI</b>	<b>TRASCRIZIONI</b>
<p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 12/02/2013, Registro Particolare 185, Registro Generale 2295, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 279 del 30/01/2013 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO. <b>Costo di cancellazione: = € 284,00</b></p> <p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 05/02/2014, Registro Particolare 90, Registro Generale 1526, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 105 del 07/01/2014 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO. <b>Costo di cancellazione: = € 294,00</b></p> <p><u>ISCRIZIONE CONTRO</u> del 10/04/2014, Registro Particolare 308, Registro Generale 4393, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 852/13 del 28/02/2013 - <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> derivante da DECRETO INGIUNTIVO. <b>Costo di cancellazione: = € 284,00</b></p>	<p><b>TRASCRIZIONI CONTRO - VERBALI DI PIGNORAMENTO:</b></p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 17/11/2015, Registro Particolare 10658, Registro Generale 13306, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 817 del 02.10.2015 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. <b>COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00</b></p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 11/02/2016, Registro Particolare 1411, Registro Generale 1792, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 916 del 25.11.2015 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. <b>COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00</b></p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 23/05/2019, Registro Particolare 5514, Registro Generale 6823, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 820 del 27.02.2019 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. <b>COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00</b></p> <p><u>TRASCRIZIONE CONTRO</u> del 24/01/2020, Registro Particolare 698, Registro Generale 899, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME, Repertorio 2248 del 27.12.2019 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. <b>COSTO DI CANCELLAZIONE: € 294,00</b></p>
<b>TOTALE COSTI DELLE RELATIVE CANCELLAZIONI: € 2.038,00</b>	
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
Libero e disabitato	
<b>REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE DEL BENE</b>	<b>ABITABILITÀ E AGIBILITÀ DEL BENE</b>
<p><b>NON Si evincono difformità</b> dal raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi (<b>ALLEGATO O</b>) e la documentazione rilevata nell'Ufficio Tecnico di Lamezia Terme Progetto C.E. in Sanatoria n.4175/1998 (<b>ALLEGATO N ED N.1</b>) pertanto non è necessaria sanatoria del bene staggito.</p>	<p>Presso l'Ufficio Tecnico del Lamezia Terme è stata rilasciato del Certificato di Abitabilità (<b>ALLEGATO M.2</b>) e Certificato Idoneità statica (<b>ALLEGATO L</b>).</p>
<b>VALORE DEL BENE</b>	
<b>€ 183.000,00</b>	

**2.17 - DICIASSETTESIMO QUESITO: "REPERTORIO FOTOGRAFICO"**

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

**AREA ESTERNA****2.17.a - Veduta esterna****STRALCIO ORTOFOTO LAMEZIA TERME**

Dati cartografici ©2022, Dati car

Google

erugini, 32

ARCH. VITTORIA D'AMICO



**VEDUTA DA VIA SENATORE ARTURO PERUGINI**



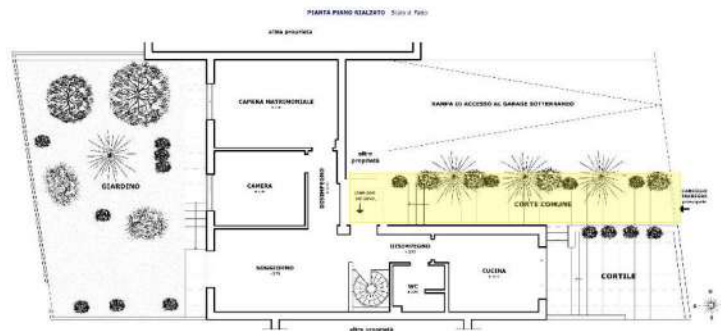
ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

***Complesso Ippocrate e bene pignorato***

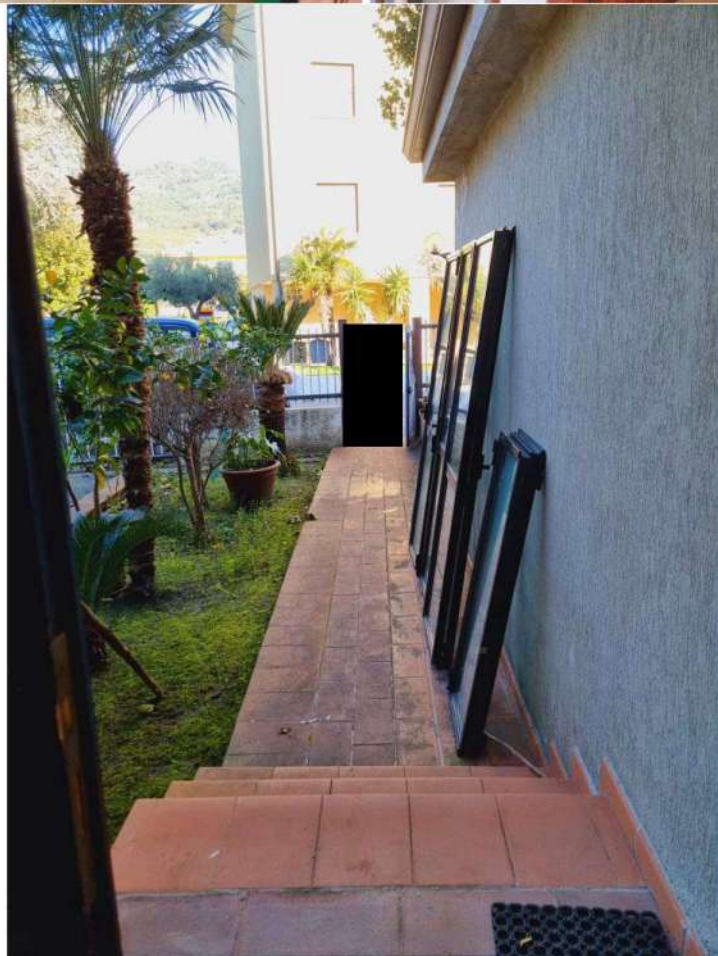


**INGRESSO**

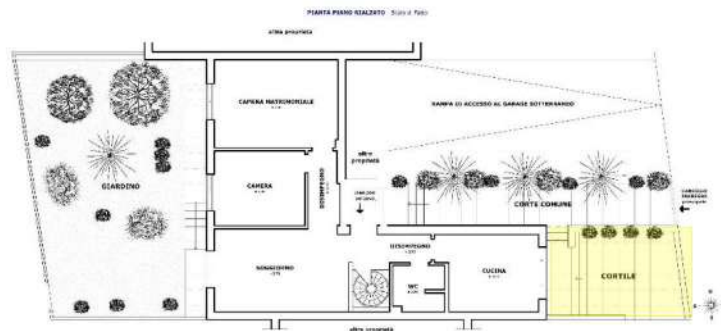


ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

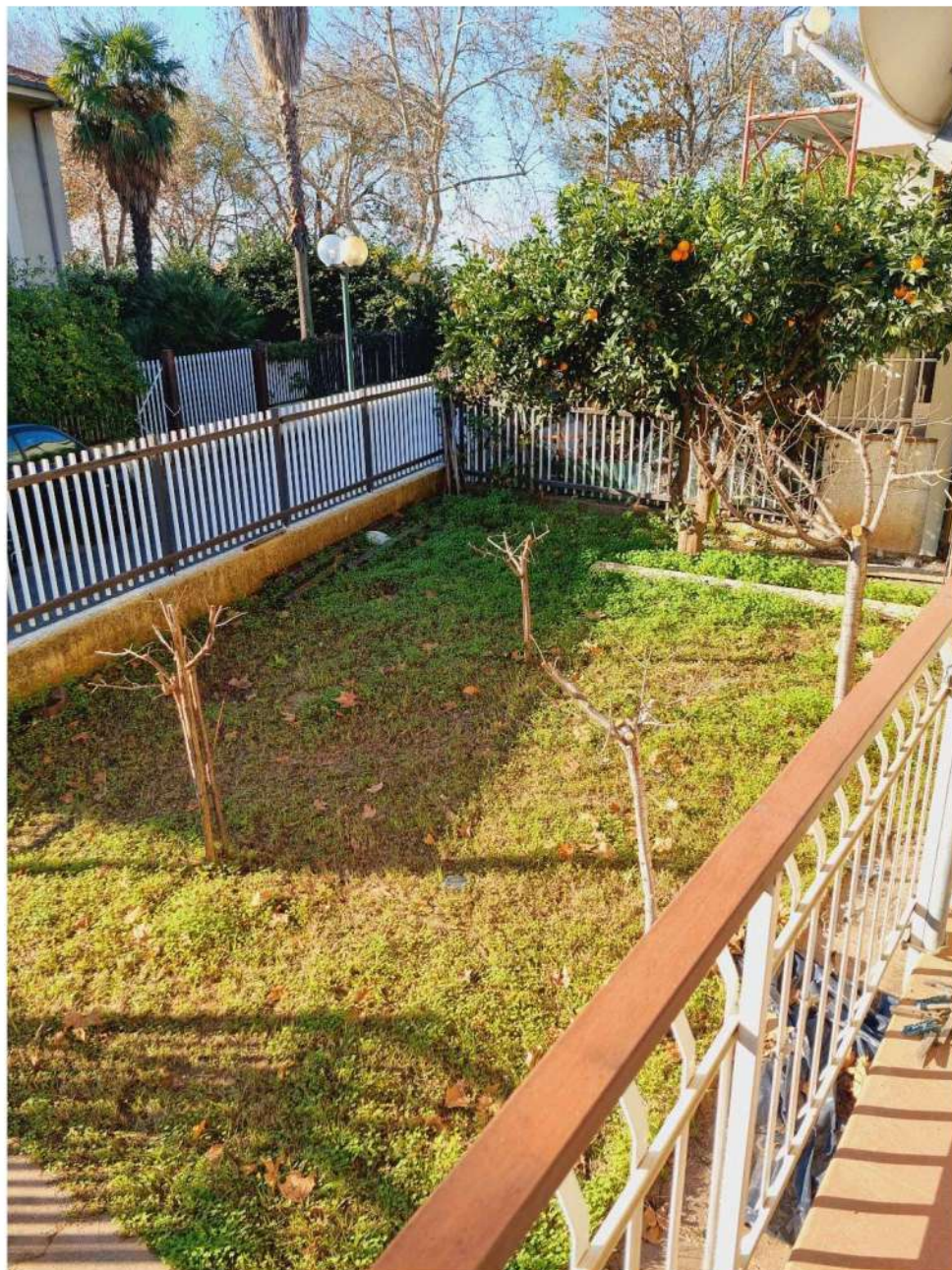
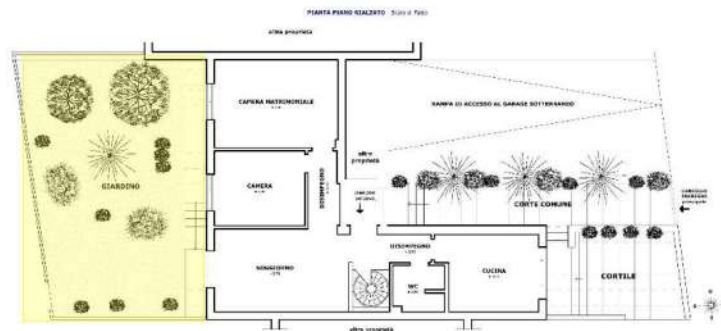


**CORTE ESTERNA PERTINENZIALE**



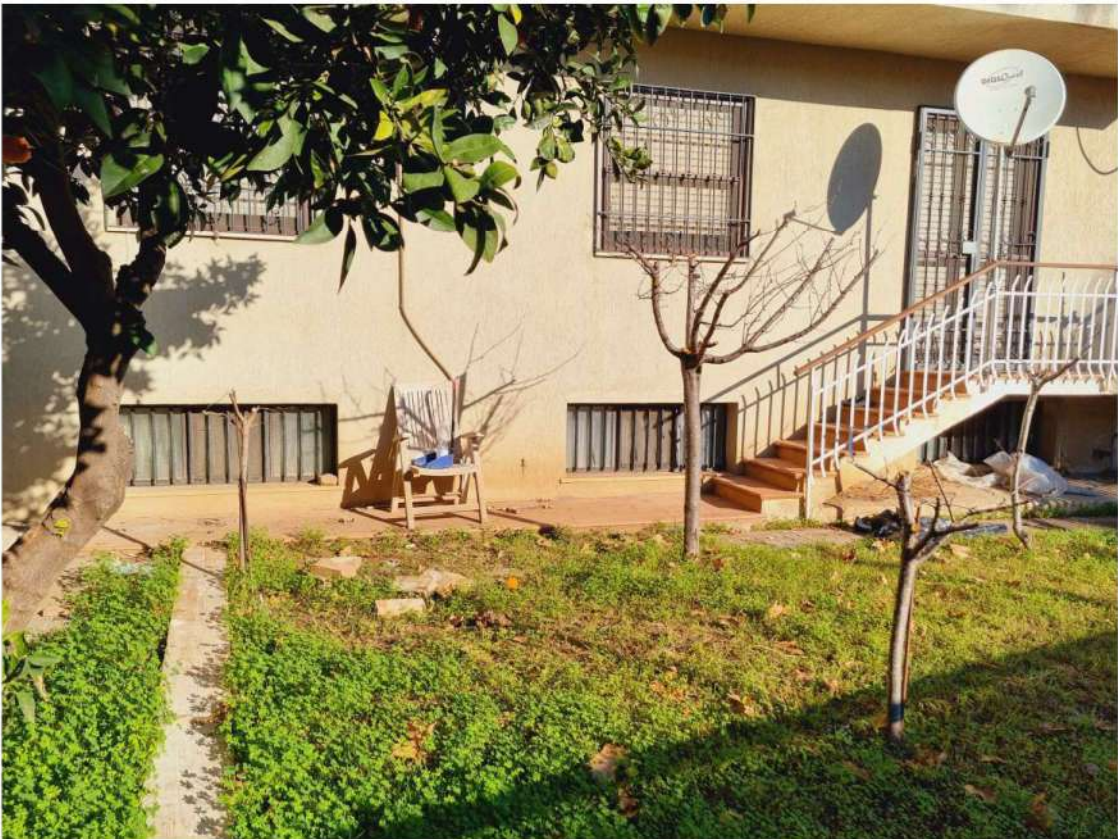


**GIARDINO PERTINENZIALE**



ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it

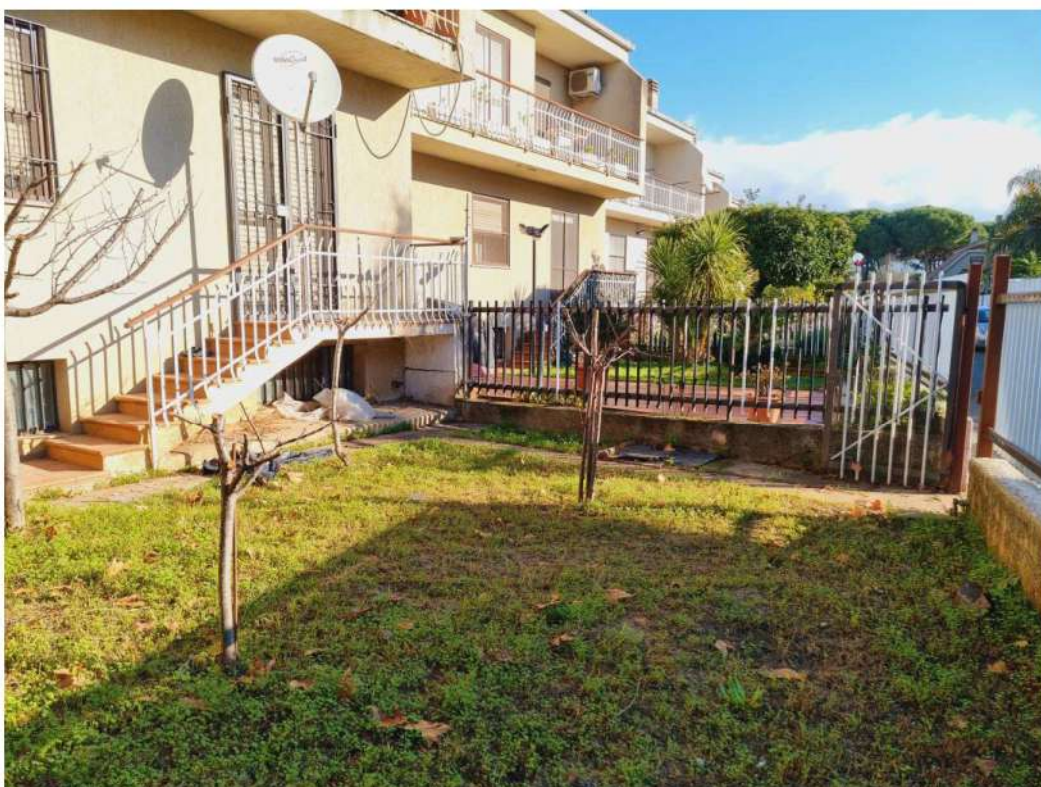


ARCH. VITTORIA D'AMICO

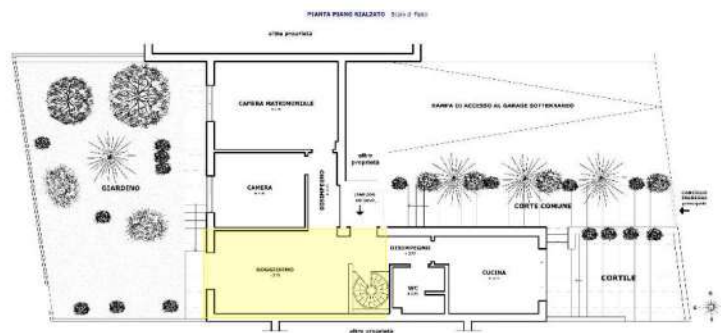
Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it







**PIANO RIALZATO**  
**2.17.b - Soggiorno**



ARCH. VITTORIA D'AMICO

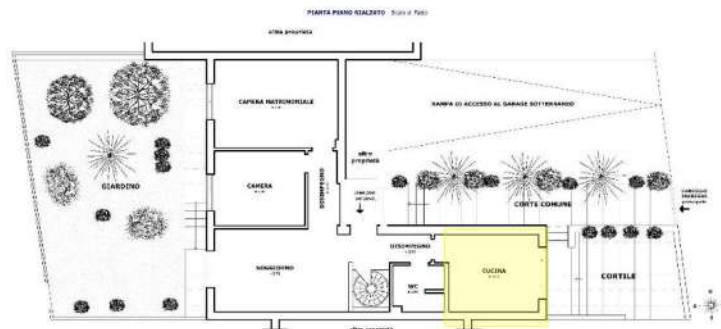
Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it







**2.17.c – Cucina**

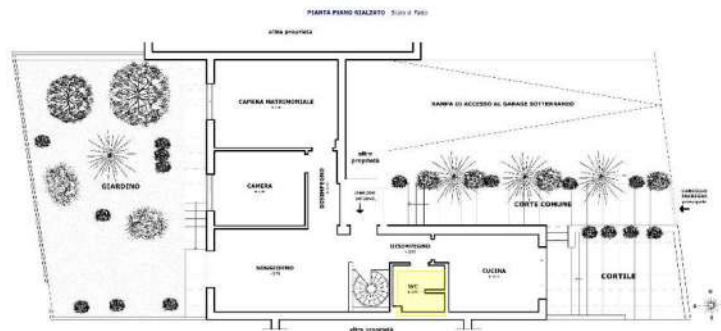






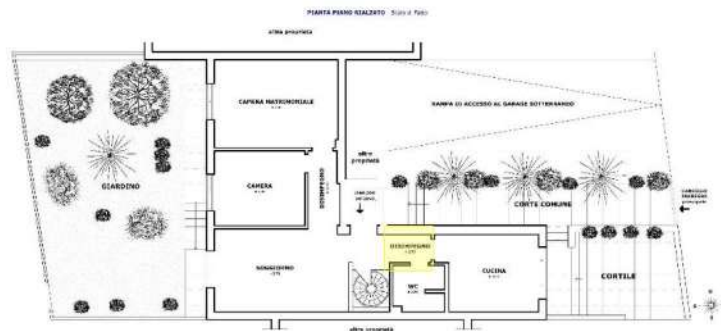


2.17.d - WC

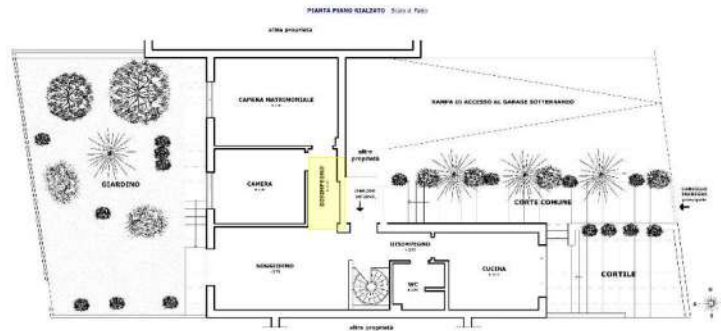




**2.17.e – Disimpegno zona giorno**

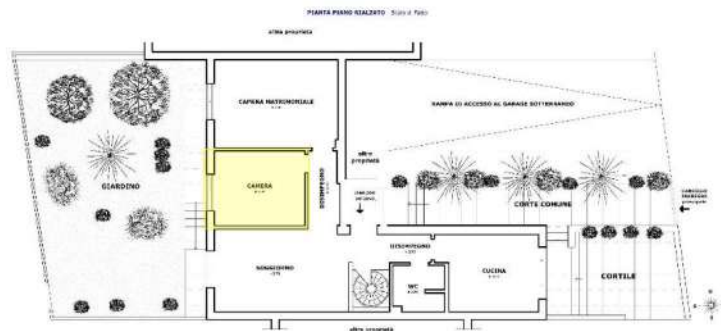


**2.17.f – Disimpegno zona notte**





**2.17.g – Camera letto**



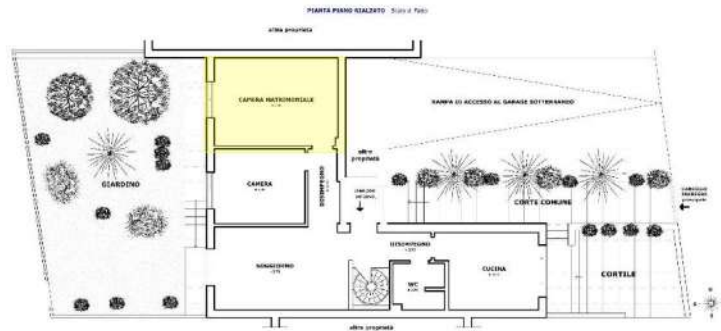
ARCH. VITTORIA D'AMICO

Cell.: 3495355977; e-mail: vicky.vd@libero.it





**2.17.h – Camera letto matrimoniale**

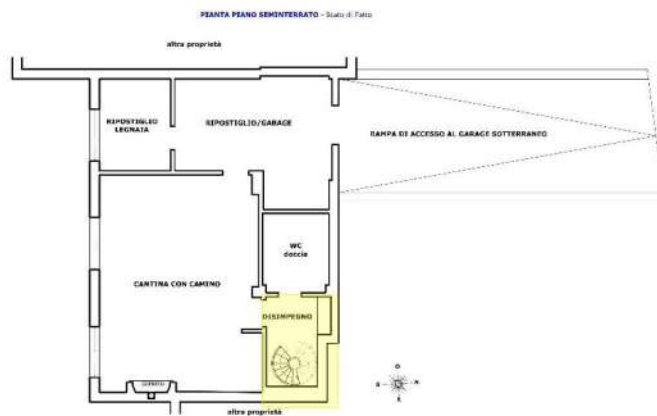


ARCH. VITTORIA D'AMICO

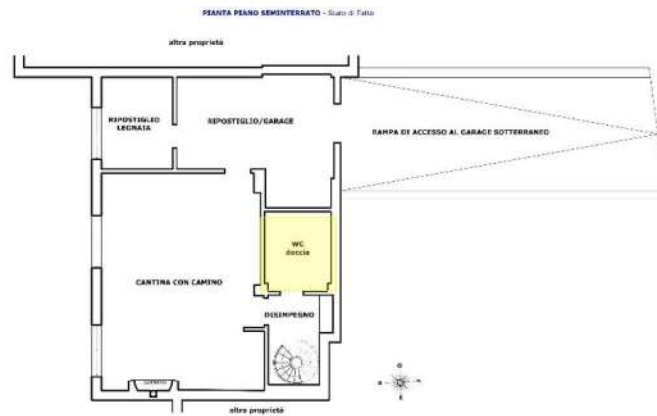


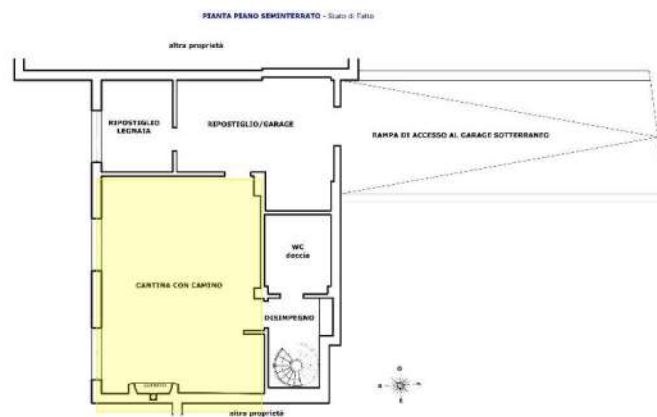
**PIANO SEMINTERRATO**

**2.17.i – Disimpegno e scala a chiocciola:**





**2.17.1 – WC lavanderia e doccia:**

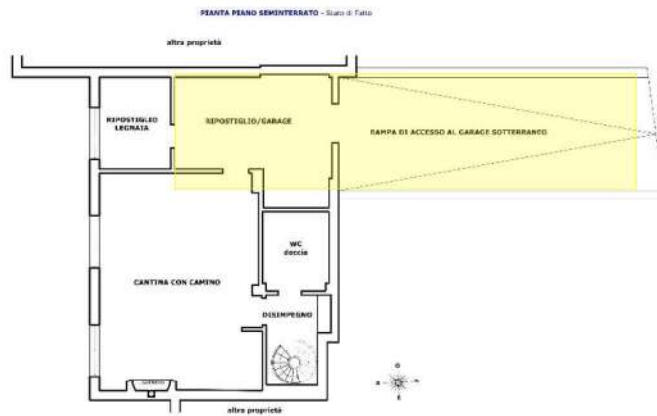
**2.17.m – Locale col camino e cucina in muratura:**







**2.17.n – Garage/ripostiglio e rampa:**





**2.17.o – Legnaia/ripostiglio:**

