

TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2014 R.G.E.

ONE
Contro

Giudice Esecuzione: Dott.ssa Adele FORESTA

Udienza nomina esperto: 20 gennaio 2015

Giuramento: 21 gennaio 2015

Provvedimento Sospensione: 23 marzo 2015

Provvedimento Riattivazione: 20 marzo 2019

Udienza Modalità di Vendita: 19 maggio 2015

Deposito Relazione di consulenza tecnica: 18 giugno 2019

ESPERTO ESTIMATORE INCARICATO:

ING. PAOLO ARCIERI

Viale I Maggio n° 147

88046 LAMEZIA TERME (CZ)

Cod. Fiscale: RCRPLA79T06M208Y

Partita I.V.A.: 02795070792

Iscrizione Albo degli Ingegneri della

Provincia di Catanzaro con il n° 2352



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Io sottoscritto Ing. Paolo ARCIERI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al numero d'ordine 2352, con studio in Lamezia Terme, viale I Maggio n. 147, nominato quale esperto estimatore con provvedimento del G.E., Dott.ssa Adele FORESTA, del 20 gennaio 2015 e successivo verbale di conferimento dell'incarico del 21 gennaio 2015, nell'esecuzione immobiliare n° 57/14 R.E. del Tribunale di Lamezia Terme, sospesa ex art. 624 bis c.p.c. con provvedimento del G.E. del 23 marzo 2015 e poi riassunta con riattivazione anche delle operazioni peritali con provvedimento reso all'udienza del 20 marzo 2019, a seguito delle indagini effettuate e delle informazioni raccolte, redigo la presente relazione di stima allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice e qui di seguito riportati:

- 1. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione prevista dall'art. 567 cod. proc. civ. è necessaria e, tuttavia, manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca gli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 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;*
- 4. identifichi con precisi dati catastali (ricostruendo storicamente le eventuali variazioni degli identificativi), confini e coordinate GPS e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento e l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo; in tal caso, sospenda le operazioni peritali, relazionando al g.e.;*



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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

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

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

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

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



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore e, quanto a questi ultimi, anche solo emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem);

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

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

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

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



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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

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

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

16. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell'ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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. estrarra 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 G.E., nell'autorizzare il sottoscritto ad estrarre copia degli atti di causa, nonché ad acquisire presso i competenti uffici tutta la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e, ancora, ad usare il mezzo proprio di locomozione, ha disposto che la stima fosse effettuata entro e non oltre il 30° giorno antecedente all'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita (19 giugno 2019), con obbligo per il sottoscritto di trasmettere copia della relazione alle parti, che avrebbero potuto far pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente alla suddetta udienza, per la conseguente discussione in sede di udienza o a mezzo di comunicazioni scritte.

Al riguardo, si precisa, tuttavia, che, con provvedimento del 17 maggio 2019, reso a seguito di apposita istanza del sottoscritto, il G.E. ha concesso una proroga di trenta giorni del termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Svolgimento delle operazioni di sopralluogo

L'inizio delle operazioni di sopralluogo è stato fissato per il 3.05.2019 ed è stato comunicato ai debitori esecutati ed ai procuratori dei creditori, procedenti ed intervenuti, rispettivamente a mezzo raccomandata a.r. ed a mezzo p.e.c. del 18.04.2019.

Il giorno stabilito, alla presenza del sig. _____ debitore esecutato, e del suo legale, Avv. Davide Dellaquila, il sottoscritto, unitamente al proprio personale collaboratore, geometra Valentino Falvo, ha proceduto al rilievo metrico e fotografico degli immobili pignorati, al fine di poterne accertare l'esatta superficie e documentarne lo stato di fatto (cfr. allegato 1).

Risposta ai quesiti



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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

Esaminati i beni oggetto di pignoramento, si evince che essi consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 c.p.c. è necessaria; dal successivo esame dei documenti contenuti nel fascicolo, risulta la completezza degli stessi in base all'art. 567 c.p.c. e precisamente è stata allegata la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati.

Quesito n° 2 – *(se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;)*

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

Quesito n° 3 – *(se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però 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 i beni pignorati, si provvede a dare risposta ai successivi quesiti.

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



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono così descritti nell'atto di pignoramento:

- ✓ immobile composto da vani 9, sito in Filadelfia (VV), Via G. A. Vallone n. 27, piano 1-2-3, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Filadelfia al foglio 26, particella n. 124, sub 4, categoria A/3, classe 2;
- ✓ la quota di 4/12 dell'immobile composto da 18 mq, sito in Filadelfia (VV), Via Pietro Martire Masdea n. 16 piano T, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Filadelfia al foglio 26, particella n. 126, sub 1, categoria C/2, classe 1;
- ✓ la quota di 4/12 dell'immobile composto da vani 3,5, sito in Filadelfia (VV), Via Pietro Martire Masdea n. 18, piano T-1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Filadelfia al foglio 26, particella n. 126, sub 2, categoria A/6, classe 2;
- ✓ immobile composto da vani 1, sito in Filadelfia (VV), Vicolo 2 Diaz n. 4, piano T, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Filadelfia al foglio 26, particella n. 284, categoria A/6, classe 1.

Dalla consultazione delle visure catastali (cfr. allegato 2), effettuate sia per soggetto che per immobile, si ottiene la seguente situazione:

Catasto Fabbricati, Comune di Filadelfia:

Foglio 26 particella 124 subalterno 4

Via G. A. Vallone, n. 27 piano: 1, 2, 3; categ. A/3, cl. 2, cons. 9 vani; Rendita € 334,76.

Intestazione:

- Proprietà 1/1

Identificazione catastale ottenuta a seguito di variazione del 14/03/2011 protocollo n. VV0031490 in atti dal 14/03/2011 per AMPLIAMENTO SOPRELEVAZIONE (n. 1188.1/2011); immobile originariamente censito con il subalterno 3 sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 26 particella 284

Vicolo 2 Diaz n. 4, piano: T; categ. A/6, cl. 1, cons. 1 vano; Rendita € 12,91.

Intestazione:

- Proprietà 1/1 in regime di

comunione dei beni

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 26 particella 126 subalterno 1

Via Pietro Martire Masdea n. 16 piano: T; categ. C/2, cl. 1, cons. 18 mq; Rendita € 20,45.

Intestazione:

Proprietà per 1/9

Proprietà per 4/12

Proprietà per 2/12

Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

[REDACTED] Proprietà per 1/9
 [REDACTED] Proprietà per 1/9
 [REDACTED] Proprietà per 1/12
 [REDACTED] Proprietà per 1/12
 [REDACTED] Usufrutto per 1/9

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 26 particella 126 subalterno 2

Via Pietro Martire Masdea n. 18 piano: T-1; categ. A/6, cl. 2, cons. 3,5 vani; Rendita € 56,04.

Intestazione: [REDACTED] Proprietà per 1/9
 [REDACTED] Proprietà per 4/12
 [REDACTED] Proprietà per 2/12
 [REDACTED] Proprietà per 1/9
 [REDACTED] Proprietà per 1/9
 [REDACTED] Proprietà per 1/12
 [REDACTED] Proprietà per 1/12
 [REDACTED] Usufrutto per 1/9

Identificazione catastale sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Ebbene, per quanto riguarda i beni siti in Filadelfia e censiti nel N.C.E.U. al **Foglio 26, p.lla 126 sub 1 e 2**, gli stessi non risultano intestati, per la quota di 4/12, ai coniugi [REDACTED] che li hanno acquistati con atto di compravendita del 7.08.2006, dagli eredi [REDACTED] [REDACTED] il quale risulta, invece, ancora l'intestatario catastale. Invero, non risulta effettuata la voltura. Peraltro, nel predetto atto di compravendita, viene espressamente specificato che tali beni appartenevano per la quota di 4/12 al [REDACTED] "deceduto in data [REDACTED] lasciando eredi per legge gli attuali venditori"; tuttavia, non risulta trascritta alcuna successione.

DESCRIZIONE IMMOBILI

Vista la distribuzione territoriale, considerate le diverse caratteristiche di utilizzo dei beni da trattare, si preferisce, per maggiore intelligenza, formare di essi **n. 3 lotti** così costituiti:

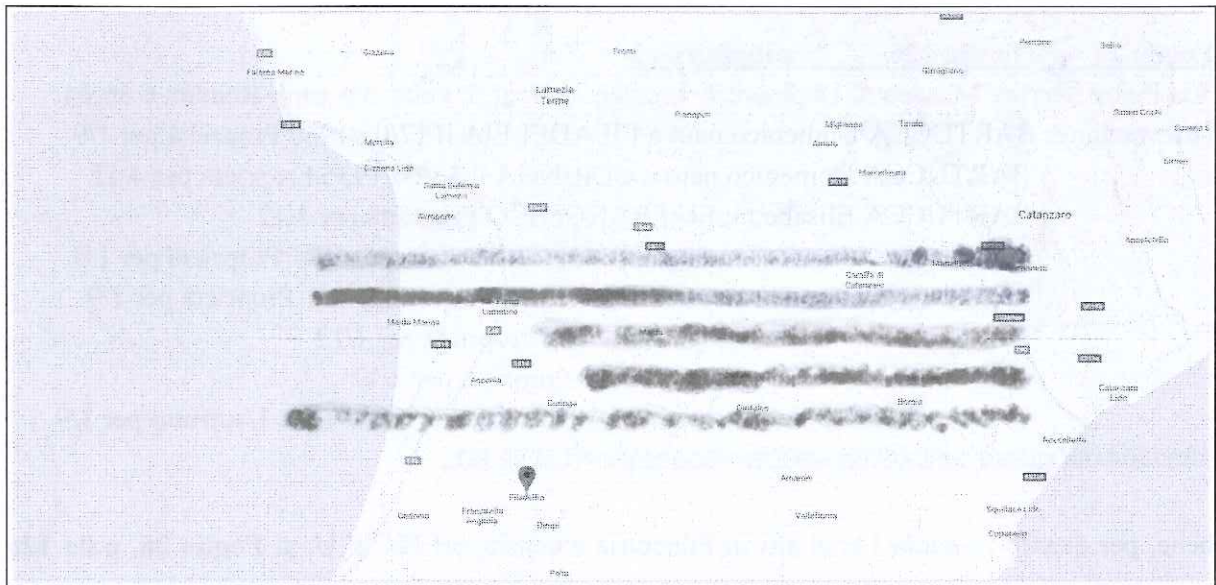
Lotto 1 – piena proprietà di unità abitativa a tre livelli fuori terra sita in Via Vallone n° 27 del Comune di Filadelfia e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio, al foglio n. 26, particella 124, subalterno 4.



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste satellitari della zona e lo stralcio catastale da dove si evince l'esatta ubicazione dell'immobile che compone il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.785372**, longitudine **16.292186**.



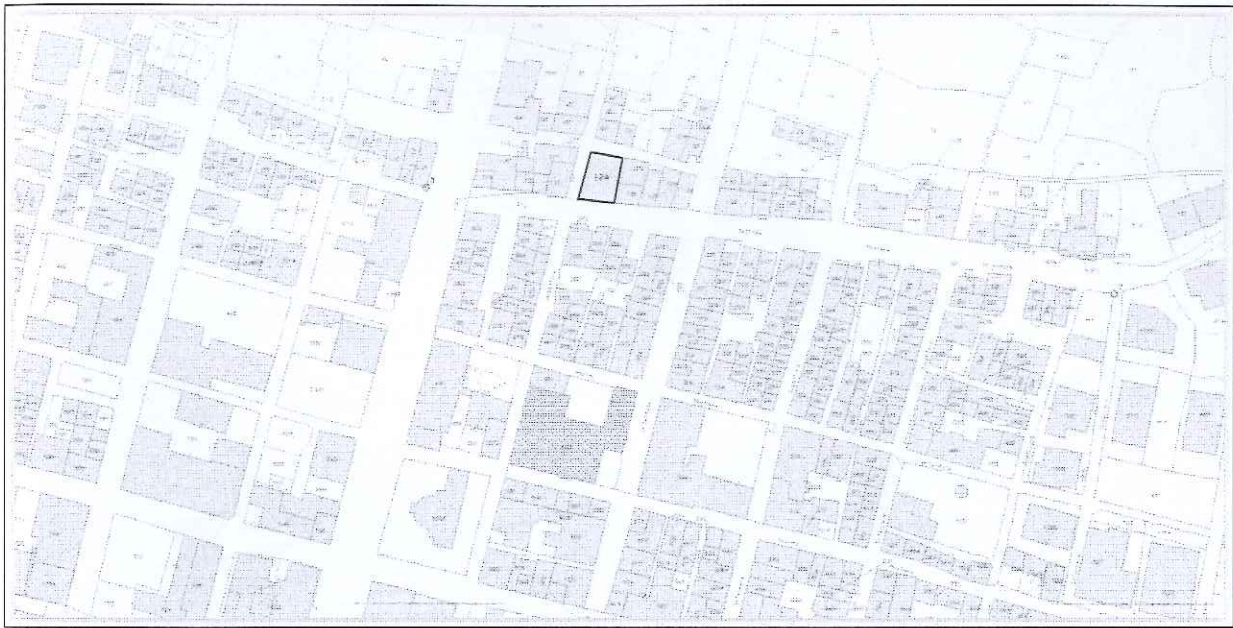
Stralcio stradale del Comune di Filadelfia (VV)



Stralcio satellitare del Comune di Filadelfia (VV)



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Stralcio catastale Comune di Filadelfia Fg 26, p.lla 124

Lotto 2 – quota pari ad 1/3 della piena proprietà di porzione di piano terra (individuato dal civico n° 16) di un immobile di maggior consistenza a tre livelli fuori terra, ubicato in via Pietro Martire Masdea del Comune di Filadelfia e censito al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al foglio n° 26, particella 126, subalterno 1.

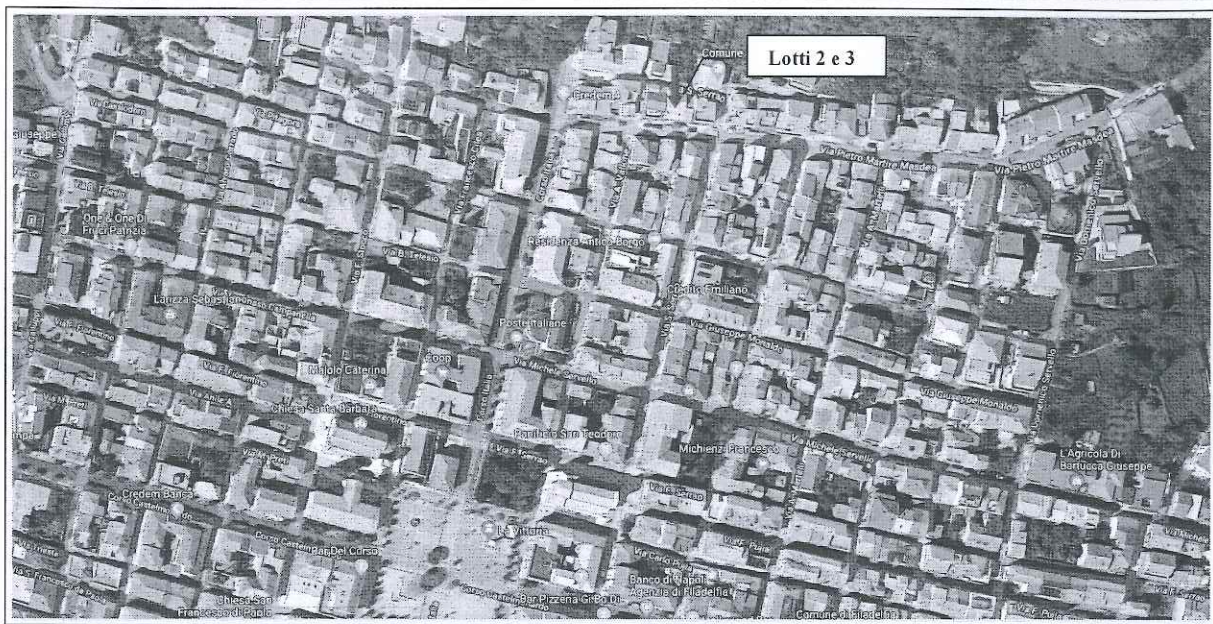
Quota pari ad 1/3 della piena proprietà di porzione di piano terra (individuato dal civico n° 18) ed intero piano primo di un immobile di maggior consistenza a tre livelli fuori terra, ubicato in via Pietro Martire Masdea del Comune di Filadelfia e censito al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al foglio n° 26, particella 126, subalterno 2.

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste satellitari della zona e lo stralcio catastale da dove si evince l'esatta ubicazione degli immobili ricompresi nel lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.785733**, longitudine **16.292456**.



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Stralcio satellitare del Comune di Filadelfia (VV)



Stralcio catastale Comune di Filadelfia Fg 26, p.lla 126

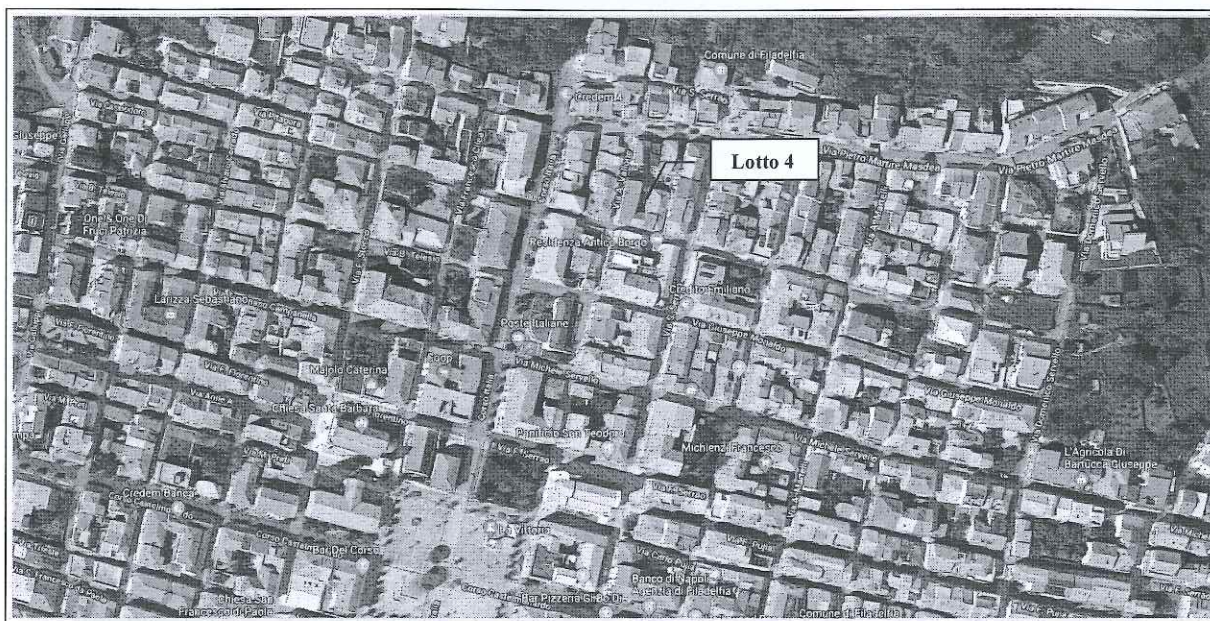
Lotto 3 – piena proprietà di unità immobiliare costituita da piano terra, sita in vico II via B. Maiolo del Comune di Filadelfia e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio, al foglio n. 26, particella 284.



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Per l'immediata visualizzazione planimetrica dei luoghi, vengono riprodotte le seguenti viste satellitari della zona e lo stralcio catastale da dove si evince l'esatta ubicazione dell'immobile costituente il lotto in questione.

Le coordinate GPS sono le seguenti: latitudine **38.785412**, longitudine **16.292275**.



Stralcio satellitare del Comune di Filadelfia (VV)



Stralcio catastale Comune di Filadelfia Fg 26, p.IIa 284



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

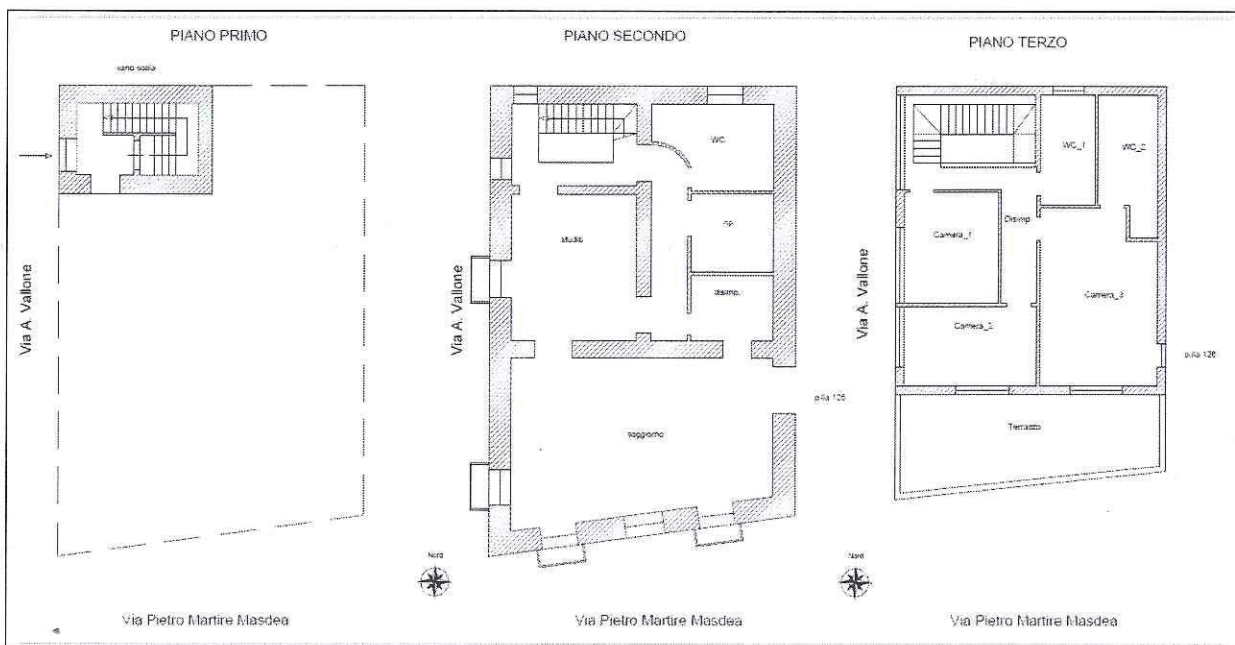
LOTTO 1

Il lotto 1 è costituito da un'unità abitativa disposta su tre livelli (piano primo, secondo e terzo) appartenente ad un fabbricato di antica fattura, sito in Filadelfia in via A. Vallone al civico n° 27, censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio n. 26, particella 124, subalterno 4**, categoria A/3 "Abitazioni di tipo economico".

L'intero corpo di fabbrica, edificato presumibilmente verso i primi del '900, si compone di quattro elevazioni fuori terra: il piano terra, con accesso dalla prospiciente via Pietro Martire Masdea, non è oggetto di pignoramento; i piani primo, secondo e terzo, con accesso da via Vallone, sono ad uso residenziale.

Il fabbricato, le cui condizioni generali di manutenzione appaiono buone, possiede struttura portante in muratura con solai in acciaio e cemento. Lo stesso confina a Nord con spazio d'isolamento, a Sud con Via Masdea, ad Est con altro fabbricato identificato con la p.lla 126 e ad Ovest con Via A. Vallone.

All'immobile che ci occupa si accede attraverso il vano scala che si diparte dall'ingresso del fabbricato prospiciente la via Vallone, dopo aver percorso una scalinata esterna.



Pianta lotto 1

Le condizioni di manutenzione dell'unità abitativa, al momento del sopralluogo, si presentano



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

buone; l'appartamento risulta rifinito in ogni suo componente: pavimentato con piastrelle in cotto; le pareti, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile, mostrano, nell'ampio salone e nel vano scala, l'originaria muratura in pietrame; le porte interne sono in legno massello; gli infissi sono in legno con persiane esterne.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico e l'impianto di riscaldamento a ventilconvettori.

L'abitazione distributivamente si compone di: un piccolo ingresso al piano primo; un disimpegno, camera studio, soggiorno, bagno e ripostiglio al piano secondo; tre camere da letto e due bagni al piano terzo. I tre livelli sono comunicanti tramite vano scala interno. Fanno, inoltre, parte dell'unità immobiliare quattro piccoli balconcini, ubicati due sul lato Sud e due sul lato Ovest del piano secondo, nonché una terrazza posta sul lato Sud del piano terzo.

Al piano secondo e terzo, l'unità immobiliare è comunicante con porzione del corpo di fabbrica adiacente interamente identificato con la particella 126. Ed infatti, il soggiorno presente al piano secondo comunica, tramite una porta, con la cucina che ricade nell'anzidetto adiacente corpo di fabbrica. Ugualmente dicasi per il piano terzo, ove una camera da letto comunica, tramite una porta, con dei locali ubicati nel sottotetto dell'anzidetto manufatto adiacente.

Di siffatte porzioni immobiliari (fg 26, p.lla 126) non risulta chiara la proprietà. I coniugi Fraone-Settino, come si dirà in seguito, hanno acquistato solo 1/3 del piano terra e primo (fg 26, p.lla 126 sub. 1 e 2) del fabbricato adiacente a quello che ci occupa. Il piano secondo e sottotetto non risultano proprio censiti. A seguito di indagine presso l'Agenzia del Territorio di Vibo Valentia è emerso, infatti, che relativamente alla particella 126 non risulta alcuna documentazione né nell'archivio informatizzato, né in forma cartacea (cfr. allegato 4) e che le uniche unità immobiliari esistenti sono quelle identificate con il subalterno 1 (porzione di piano terra) e con il subalterno 2 (porzione di piano terra e intero piano primo), costituenti il lotto 2, descritto in seguito.

Ad ogni modo, al fine di tutelare un eventuale acquirente sub asta, occorrerà prevedere la separazione dell'unità pignorata dai restanti vani cui risulta di fatto collegata, e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria.

LOTTO 2

Il lotto 2 è costituito da porzione di antico fabbricato, sviluppato su tre livelli, edificato presumibilmente verso i primi del '900, sito in Filadelfia in via Pietro Martire Masdea. In particolare, la porzione che ci occupa è composta da due unità immobiliari rispettivamente censite al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio n. 26, particella 126, subalterno 1**, categoria C/2 "Magazzini e locali di deposito", ed al **subalterno 2**, categoria A/6 "Abitazioni di tipo rurale".



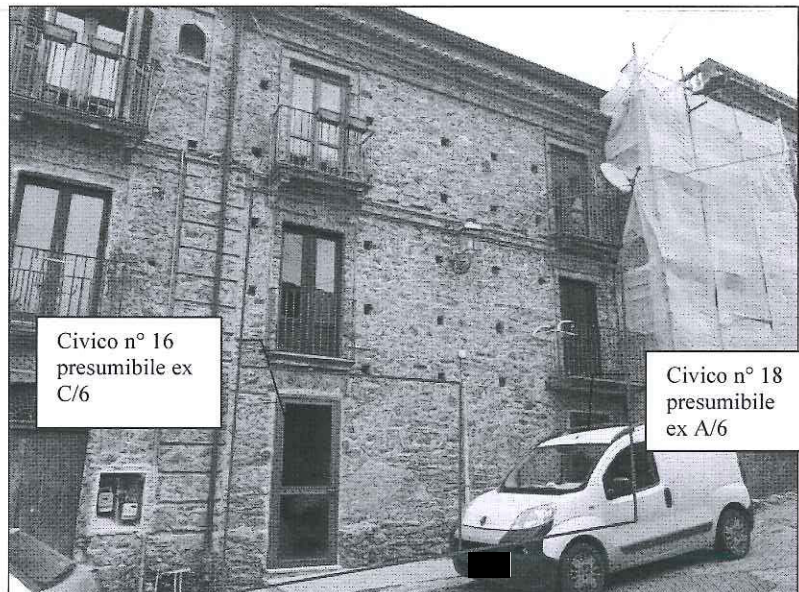
Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

In realtà, non essendo presenti le planimetrie catastali, né in formato digitale, né cartaceo, come confermato anche da apposita indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Vibo Valentia (cfr. allegato 4), si è solo potuto supporre quale possano essere gli immobili pignorati costituenti il lotto 2.

In particolare, sembrerebbe che, all'epoca, il locale accessorio fosse costituito da un unico vano a piano terra in corrispondenza del civico n° 16, mentre l'abitazione fosse costituita dal piano terra in corrispondenza del civico n° 18 e dall'intero piano primo soprastante i civici summenzionati.

In effetti, catastalmente gli immobili sono individuati da porzione di piano terra avente destinazione C/2, e da porzione di piano terra ubicato e dall'intero primo, avente destinazione A/6, rispettivamente ubicati numero civico 16 e 18 di via Masdea.

A seguito di approfondite indagini avvenute presso l'ufficio tecnico del Comune di Filadelfia è emerso che per gli immobili in questione è presente una pratica edilizia risalente al 2008, ovvero una richiesta di Permesso a Costruire poi tramutata in D.I.A., con la quale i coniugi Fraone hanno richiesto la ristrutturazione dell'intero fabbricato.



Dagli elaborati grafici presentati, è stato possibile verificare (cfr. allegato 6) che i tre piani del

corpo di fabbrica (piano terra, primo e secondo) erano tutti comunicanti tra loro tramite scala interna; tuttavia, il secondo piano non risulta esser stato mai accatastato.

Osservando la conformazione del fabbricato si può notare la continuità della facciata, per cui, essendo il fabbricato di antica fattura, appare improbabile che il piano secondo sia frutto di successiva sopraelevazione. È più plausibile ipotizzare un mancato accatastamento dello stesso.

Tra l'altro, come già detto nella descrizione del lotto 1, si annota che sia il piano secondo che il sottotetto del fabbricato che ci occupa è in comunicazione con l'abitazione di cui al lotto 1.

Ad ogni modo, considerato che, attualmente, il piano secondo e il sottotetto non sono in collegamento con i piani primo e terra del medesimo corpo di fabbrica ed avendo i coniugi Fraone,

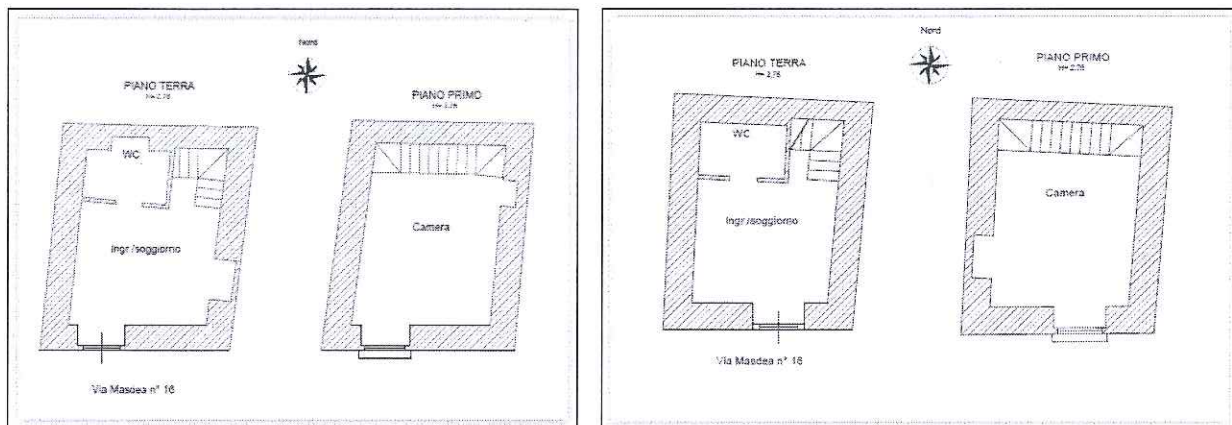


Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

per quanto risulta dagli atti, acquistato solo gli immobili a piano terra e primo, si procederà alla valutazione solo di questi ultimi.

Il fabbricato, le cui condizioni generali di manutenzione appaiono buone, possiede struttura portante in muratura con solai in acciaio e cemento. Lo stesso confina a Nord con altro fabbricato identificato con la p.lla 125, a Sud con Via Masdea, ad Est con altro fabbricato identificato con la p.lla 127 e ad Ovest con altro fabbricato identificato con la p.lla 124.

Attualmente gli immobili che ci occupano (fg. 26, p.lla 126, sub 1 e 2) costituiscono due mini appartamenti indipendenti, entrambi a due piani fuori terra collegati da scala interna, ciascuno composto da un ingresso/soggiorno con wc a piano terra e da una camera da letto al piano primo, con ingresso uno al civico 16 e l'altro al civico 18. Fa, inoltre, parte di ciascuna unità abitativa un balconcino a piano primo, prospicienti via Masdea.



Al momento del sopralluogo, i predetti mini appartamenti, entrambi sprovvisti di cucina, si presentano in buone condizioni e rifiniti in ogni loro componente: pavimentati interamente con piastrelle in cotto; con le pareti rifinite ad intonaco civile e tinteggiate con pittura lavabile e mostranti, in alcuni tratti, la muratura in pietrame; gli infissi sono in legno con scuri interni ed il solaio è costituito da travi in legno a vista.

Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico e l'impianto di condizionamento a split.

LOTTO 3

Il lotto 3 è costituito da un'unità immobiliare di antica fattura ad un piano fuori terra, sita in Filadelfia in vicolo 2 di via B. Maiolo (già vicolo 2 Diaz) e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio n. 26, particella 284**, categoria A/6 "Abitazioni di tipo rurale".



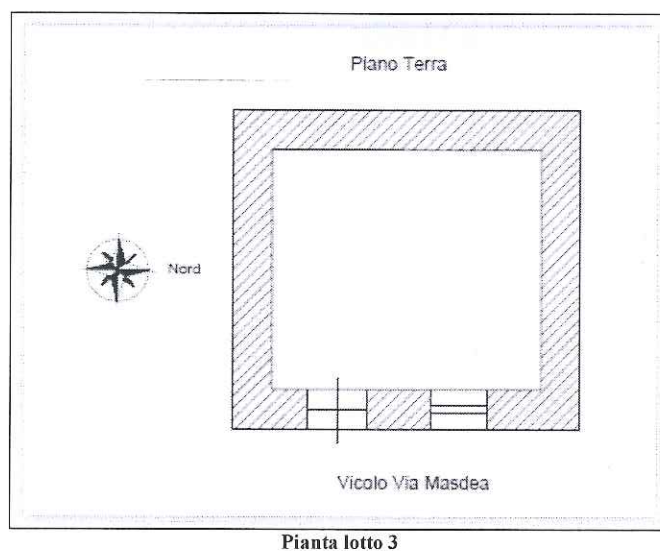
Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

L'intero corpo di fabbrica, le cui condizioni generali di manutenzione appaiono pessime, possiede struttura portante in muratura con copertura con travi in legno e tegole soprastanti.

Lo stesso confina a Nord e Ovest con altro fabbricato identificato con la p.lla 283, ad Est con la traversa di via B. Maiolo e a Sud con altro fabbricato identificato con la p.lla 286.



L'immobile è costituito sostanzialmente da un unico vano e si presenta, come detto, in pessime condizioni di manutenzione con la copertura pericolante.



CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'unità immobiliare, si considera la superficie catastale così come definita dall'**allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998**.

In generale, la superficie catastale dell'unità immobiliare è definita come somma della superficie reale, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm., delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

- Categorie del gruppo R

La superficie commerciale per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R "unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari" (R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui. R/2 - Abitazioni in villino e in villa. R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi. R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è il risultato della somma di quattro superfici:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura di:

- 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura di:

- 30%, fino a metri quadrati 25;
- 10% per la quota eccedente;

qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

e di:

- 15%, fino a metri quadrati 25;
- 5% per la quota eccedente;

qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 %, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

Lotto 1

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Filadelfia al foglio n° 26 p.lla n° 124 sub. 4				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
P1 - vano scala	11,80	17,00	100	17,00
P2 - studio	20,80	26,80	100	26,80
P2 - soggiorno	47,00	60,00	100	60,00
P2 - bagno	10,30	14,90	100	14,90



Ing. Paolo Arcieri
 Viale 1 Maggio n° 145 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

P2 – corridoio	8,00	10,00	100	10,00
P2 – ripostiglio	7,50	9,30	100	9,30
P2 – disimpegno	6,20	9,50	100	9,50
P2 – balconi	4,00	4,00	30	1,20
P3 – camera_1	12,10	13,75	100	13,75
P3 – disimpegno	8,30	9,45	100	9,45
P3 – camera_2	12,15	14,80	100	14,80
P3 – bagno_1	6,90	8,00	100	8,00
P3 – camera_3	24,70	26,00	100	26,00
P3 – bagno_2	8,60	11,10	100	11,10
P3 – terrazzo	25,00	28,00	30	8,40
Superficie commerciale Totale (mq)				240,00

Lotto 2

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Filadelfia al foglio n° 26 p.lla n° 126 sub. 1 - 2				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
N° 16 PT – ingr/soggior	14,80	20,20	100	20,20
N° 16 PT – bagno	3,40	4,70	100	4,70
N° 16 PP – ingr/soggior	15,60	24,80	100	24,80
Superficie commerciale Totale del civico n° 16 (mq)				50,00
N° 18 PT – ingr/soggior	13,10	19,30	100	19,30
N° 18 PT – bagno	3,00	4,80	100	4,80
N° 18 PP – ingr/soggior	15,30	24,20	100	24,20
Superficie commerciale Totale (mq)				48,00

Lotto 3

Calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Filadelfia al foglio n° 26 p.lla n° 284				
	Sup. netta (mq)	Sup. lorda (mq)	Incidenza (%)	Sup. Tot. (mq)
PT – vano unico	15,00	24,00	100	24,00
Superficie commerciale Totale (mq)				24,00

Quesito n° 5 - (precisi la provenienza del bene al debitore esecutato, ricostruendo i passaggi di proprietà verificatisi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; precisi, altresì, se il debitore, sulla scorta di detta ricostruzione,



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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;)

Lotto 1

L'unità immobiliare ubicata in Filadelfia alla via G. A. Vallone n° 27 e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 26, p.lla 124, subalterno 4**, è di proprietà, piena ed esclusiva, dei coniugi [REDACTED] e ciò in forza di atto di compravendita del 10.10.2002, Rep. n° 23221 e Racc. n° 9626, a rogito del notaio Antonio RUSCIO (cfr. allegato 7), con il quale i [REDACTED] hanno acquistato l'immobile inizialmente censito al foglio 26, p.lla 124, subalterno 3, che, a seguito di successiva variazione catastale, ha modificato il subalterno da 3 a 4.

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che l'immobile in questione apparteneva fino al 2002 al sig. [REDACTED] dallo stesso acquistato con atto di compravendita del 31.12.1990, Rep. n° 15125, a rogito del notaio Antonio RUSCIO.

Lotto 2

Le unità immobiliari ubicate in Filadelfia in via Pietro Martire Masdea n° 16 e 18 censite al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 26, p.lla 126 sub. 1 e 2**, sono di proprietà, per la sola quota di 4/12, dei coniugi [REDACTED] che hanno acquistato la predetta quota di 4/12, in forza di atto di compravendita del 7.08.2006, Rep. n° 25624 e Racc. n° 10790, a rogito del notaio Antonio RUSCIO, dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]
in qualità di eredi di [REDACTED]
a cui la medesima quota di 4/12 era pervenuta con atto del 19.01.1967 a rogito del notaio DI ROSA (cfr. allegato 7). Si ribadisce che, tuttavia, non risulta trascritta alcuna successione.

Lotto 3

L'unità immobiliare ubicata in Filadelfia in vicolo 2 Diaz n° 4 e censita al N.C.E.U. del predetto Comune censorio al **foglio 26, p.lla 284**, è di proprietà, piena ed esclusiva, dei coniugi [REDACTED] e ciò in forza di atto di compravendita dell'11.01.2011, Rep. n° 118329 e Racc. n° 26434, a rogito del notaio Domenico SCORDAMAGLIA (cfr. Allegato 7).

Con riferimento alla continuità ventennale, si evidenzia che l'immobile in questione apparteneva



Ing. Paolo Arcieri
 Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

fino al 2011 al sig. [REDACTED] allo stesso pervenuto con atto di permuta e divisione del 23.01.1989, Rep. n° 13415, a rogito del notaio Antonio RUSCIO.

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 di denaro;)

Lotti 1 – 3

Gli immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 3 sono di piena proprietà dei debitori esegutati, ragion per cui non è necessario procedere ad alcuna divisione.

Lotto 2

Come già affermato in risposta al quesito precedente, i beni costituenti il lotto 2 sono stati pignorati solo per la quota di 1/3 di proprietà dei debitori esegutati, sig.ri [REDACTED] ragion per cui è necessario procedere alla loro divisione.

Rispettando l'attuale distribuzione - che, tuttavia, non corrisponde all'identificazione catastale e che, quindi, richiede l'effettuazione di una preventiva sistemazione urbanistico/catastale - i due mini appartamenti di cui si compone il lotto potranno, dunque, essere divisi in altrettanti lotti. Considerato che la consistenza totale dei beni costituenti il lotto 2 è di 98 mq circa, la quota pignorata (1/3) ammonta a circa 33,00 mq.

Si potrà, dunque, optare per la vendita di uno dei due miniappartamenti, prevedendo, un conguaglio in denaro, a favore dei comproprietari, pari al valore della superficie eccedente i 33,00 mq.

Si possono, dunque, ipotizzare le seguenti soluzioni di divisione:

SOLUZIONE N° 1

Unità immobiliare	Vendita	mq	Conguaglio
App. civico N° 16	Da attribuire ai debitori esegutati e, quindi, da porre in vendita	50,00	Conguaglio in denaro a favore dei comproprietari per 17 mq, per come quantificato in risposta al quesito n° 15
App. civico N° 18	Da attribuire ai comproprietari [REDACTED] Proprietà per 1/9	48,00	Nessuno



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

	[redacted] Proprietà per 2/12		
	[redacted] a		
	Proprietà per 1/9		
	[redacted] Proprietà per 1/9		
	[redacted] Proprietà per 1/12		
	[redacted] Proprietà per 1/12		

SOLUZIONE N° 2

Unità immobiliare	vendita	mq	Conguaglio
App. civico N° 18	Da attribuire ai debitori eseguiti e, quindi, da porre in vendita	48,00	Conguaglio in denaro a favore dei comproprietari per 15 mq , per come quantificato in risposta al quesito n° 15
App. civico N° 16	Da attribuire ai comproprietari [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 2/12 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/12 [redacted] Proprietà per 1/12	50,00	Nessuno

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



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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;)

L'immobile costituente il lotto 1 è occupato, per come risulta dallo stato di famiglia, dalla debitrice eseguita, sig.ra [REDACTED] unitamente al figlio [REDACTED]
 [REDACTED]

Gli immobili costituenti il lotto 2, entrambi sprovvisti di cucina, sembrano adoperati solo saltuariamente; in ogni caso, l'accesso agli stessi è stato consentito dal debitore eseguito.

L'immobile costituente il lotto 3 è in condizioni pericolanti e non è occupato da alcuno.

Ad ogni buon fine, si rileva che, presso l'Agenzia delle Entrate di Lamezia Terme, non risulta registrato alcun contratto a nome dei debitori eseguiti.

Quesito n° 8 - *(indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine stesso e la data della relativa annotazione;)*

I debitori eseguiti, signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio a [REDACTED] e si trovano in regime di comunione dei beni, come d'altronde risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (cfr. allegato 6).

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



Sui beni che ci occupano non grava alcun onere di tipo condominiale.

Dalle indagini effettuate risulta, inoltre, che gli immobili di cui trattasi ricadono nella Zona Territoriale Omogenea di classe "A" del P.R.G. del Comune di Filadelfia per cui rientrano tra quelli vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1° giugno 1939 (tutela dei beni di interesse artistico), della legge n. 1497 del 29 giugno 1939 (protezione delle bellezze ambientali), della legge n. 44 del 1 marzo 1975 (misure intese alla protezione del patrimonio archeologico, artistico e storico nazionale) e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti nei confronti della sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, si precisa che, in seguito alle istanze depositate presso la Cancelleria del Lavoro e la Cancelleria Volontaria Giurisdizione e Cancelleria Civile del Tribunale di Lamezia Terme, si è appreso che non esistono cause in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. allegato 8).

Per quanto riguarda la presenza di eventuali giudizi pendenti a nome del sig. [REDACTED] si precisa che, in seguito all'istanza depositata presso la Cancelleria del Civile del Tribunale di Lamezia Terme, si è appreso che non esistono cause attualmente in corso, come risulta dalle certificazioni rilasciate ed allegate alla presente perizia (cfr. allegato 8).

Dalla certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Lavoro (cfr. allegato 8) si è appreso che, a nome del sig. [REDACTED] esistono i seguenti procedimenti:

➤ **N. 334/2016 iscritto in data 01.03.2016**

Oggetto: ingiunzione in materia di lavoro

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale [REDACTED]

Convenuto principale [REDACTED]

Stato: ACCOLTO.

➤ **N. 752/2016 iscritto in data 18.05.2016**

Oggetto: art. 28 fase di opposizione

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale [REDACTED]

Convenuto principale [REDACTED]

Stato: ATTESA ESITO UDIENZA DI DISCUSSIONE.

➤ **N. 1629/2017 iscritto in data 18.09.2017**



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Oggetto: ingiunzione in materia di previdenza obbligatoria

Relativo alla causa tra le parti:

Attore principale CASSA NAZIONALE PREVIDENZA RAGIONIERI

Convenuto principale

Stato: RIGETTATO.

Dalla certificazione rilasciata dalla Cancelleria del Volontaria Giurisdizione (cfr. Allegato 8) si è appreso che, a nome del sig. [REDACTED] e esiste il seguente procedimento:

➤ **N. 54/2014 iscritto in data 24.01.2014**

Oggetto: nomina degli arbitri

Relativo alla causa tra le parti:

Ricorrente principale [REDACTED]

Resistente principale [REDACTED]

Stato: ACCOLTO.

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso gli archivi telematici della Conservatoria dei R.R. I.I. di Catanzaro ed allegate alla presente relazione, è stato accertato quanto di seguito riportato:

VISURE IPOTECARIE PER SOGGETTO (dal 1979)

A nome del debitore esecutato sig. [REDACTED] relativamente ai beni oggetto di perizia, risultano le seguenti formalità (cfr. Allegato 3):

- 1) **ISCRIZIONE del 09/12/2016 - R.P. n° 449 R.G. n° 4010**
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Repertorio 268997 del 06/12/2002
 a favore di **CREDITO EMILIANO SPA**



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filadelfia Fg 26, p.lla 124 sub. 3.

2) TRASCRIZIONE del 08/07/2014 – R.P. n° 2849 R.G. n° 3356

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 379 del 02/07/2014

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filadelfia Fg 26, p.lla 124 sub. 4, Fg 26, p.lla 126 sub. 1 e 2, Fg 26, p.lla 284.

A nome della debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] relativamente ai beni oggetto di perizia, risultano le seguenti formalità (cfr. allegato 3):

1) ISCRIZIONE del 09/12/2016 - R.P. n° 449 R.G. n° 4010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Repertorio 268997 del 06/12/2002

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

riferita all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Filadelfia Fg 26, p.lla 124 sub. 3.

A nome dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] degli immobili prima dell'acquisto dei coniugi [REDACTED], non risultano formalità cancellabili (cfr. allegato 3).

VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILE (dal 1989)

Sulle unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Filadelfia, Fg 26, p.lla 124 sub. 4 (lotto 1), Fg 26, p.lla 126 sub. 1 e sub. 2 (lotto 2), Fg 26, p.lla 284 (lotto 3), risulta la seguente formalità (cfr. allegato 3):

1) TRASCRIZIONE del 08/07/2014 – R.P. n° 2849 R.G. n° 3356

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 379 del 02/07/2014

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]



Ing. Paolo Arcieri
 Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. del Comune di Filadelfia, Fg 26, p.lla 124 sub. 3 (identificativo precedente del lotto 1) risulta la seguente formalità (cfr. allegato 3):

1) ISCRIZIONE del 09/12/2016 - R.P. n° 449 R.G. n° 4010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Repertorio 268997 del 06/12/2002
 a favore di CREDITO EMILIANO SPA
 contro [REDACTED]

Per quanto riguarda la cancellazione delle antescritte formalità, presso la Conservatoria dei RR II, si è appurato che la cancellazione dell'ipoteca volontaria sconta un'imposta di € 35,00, mentre la cancellazione della trascrizione sconta, invece, un'imposta fissa di € 294,00.

Nel caso che ci occupa, sui lotti considerati, risulta iscritta n. 1 ipoteca volontaria e n. 1 pignoramento.

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Ipoteca Volontaria | R.P. n° 449 R.G. n° 4010 del 09/12/2016 |
| 2. Atto Esecutivo | R.P. n° 2849 R.G. n° 3356 del 08/07/2014 |

La cancellazione delle formalità gravanti sui beni oggetto della presente perizia ammonterebbe, dunque, ad € 35,00 + € 294,00 = € 329,00 circa, oltre ai compensi dell'eventuale soggetto incaricato ad eseguire le cancellazioni/annotazioni.

Trattasi, comunque, di somme soggette a controllo e verifica da parte della stessa Conservatoria.

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

Sono state acquisite visure catastali e ipotecarie che possono esser consultate negli allegati nn. 2 e 3. Non risultano discrasie tra le risultanze delle visure ipotecarie eseguite per immobile e per soggetto. Per quanto concerne, invece, quelle catastali, si evidenzia che, come già accennato in precedenza, le unità immobiliari pignorate censite al foglio 26, p.lla 126 sub. 1 e 2, non risultano intestate ai sig.ri [REDACTED] in quanto non è stato volturato il relativo atto di compravendita e ciò verosimilmente perché non risulta trascritto il precedente passaggio di proprietà (successione)



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

tra i danti causa dei debitori esegutati [REDACTED]

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

Per rispondere al presente quesito sono state effettuate attente indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia al fine di accertare l'agibilità, le concessioni edilizie, i condoni, ecc., dei beni oggetto di perizia.

Lotto1

Il P.R.G. del Comune di Filadelfia inquadra la zona in cui ricade l'immobile pignorato costituente il lotto 1 (Comune di Filadelfia, Fg 26, p.lla 124, sub. 4), come **Zona Territoriale Omogenea di classe "A"** relativa al nucleo di antica formazione. Trattasi di centro storico ed in tale zona si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico ed ambientale.

Il fabbricato cui appartiene l'immobile che ci occupa è stato edificato in epoca remota, presumibilmente verso i primi del '900, e per lo stesso è stato rilasciato a nome di [REDACTED]

[REDACTED] il **Permesso a Costruire n° 69/2003** del 20.11.2003 per la ristrutturazione ed il miglioramento dell'intero edificio.

In seguito all'ingiunzione alla sospensione dei lavori emessa a causa della trasformazione del sottotetto esistente in un locale abitabile dal Comune di Filadelfia in data 05.01.2005, è stato chiesto ed ottenuto il **Permesso di variante in sanatoria n° 19/2005** del 28.04.2005 con il quale è stata assentita la trasformazione del piano sottotetto da locale di sgombero a locale abitativo.

Si specifica, inoltre, che non è presente il certificato di agibilità.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce sia rispetto agli elaborati progettuali allegati al Permesso in variante, sia rispetto alla planimetria catastale.



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Si annota, infatti, sia al piano terzo che al piano secondo una diversa distribuzione di spazi interni. Tra l'altro, come già evidenziato al quesito n° 4, descrivendo l'immobile, l'unità immobiliare è sprovvista di cucina, che ricade nel corpo di fabbrica adiacente a quello che ci occupa, di cui non è chiara la titolarità del bene, essendo, peraltro, tale porzione provvista di alcun riferimento catastale. Il vano indicato, come cucina/pranzo, negli elaborati progettuali e nella planimetria catastale è in realtà un ampio soggiorno che, tramite porta realizzata nella muratura portante, è collegato alla cucina presente, per l'appunto, al piano secondo del fabbricato adiacente.

Lotto2

Il P.R.G. del Comune di Filadelfia inquadra la zona in cui ricadono gli immobili pignorati costituenti il lotto 2 (Comune di Filadelfia, Fg 26, p.lla 126, sub. 1 e 2), come **Zona Territoriale Omogenea di classe "A"** relativa al nucleo di antica formazione. Trattasi di centro storico ed in tale zona si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico e ambientale.

Il fabbricato che ci occupa è stato edificato presumibilmente intorno ai primi del '900 e dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia è emersa la presenza di una richiesta di permesso a costruire del 25.01.2008 prot. n. 691, poi tramutata in D.I.A. del 29.04.2008 prot. n. 3213, con la quale i coniugi [REDACTED] hanno richiesto l'autorizzazione alla ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica.

Come detto in risposta al quesito n° 4, dagli elaborati grafici presentati si evince che l'intero fabbricato costituente la particella 126 è costituito da tre piani fuori terra tutti intercomunicanti tramite scala interna (cfr allegato 6). A seguito dei lavori di ristrutturazione solo i piani terra e primo sarebbero rimasti intercomunicanti tra loro, mentre il piano secondo, mai accatastato, sarebbe stato messo in comunicazione con l'adiacente fabbricato censito alla p.lla 124.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. del 2008.

Attualmente le unità immobiliari ricomprese nel lotto 2 costituiscono due mini appartamenti, rispettivamente accessibili dai civici n° 16 e n° 18 e ciascuno composto da porzione di piano terra e di primo piano, comunicante tramite una scala interna.

Non è presente il certificato di agibilità.

Lotto 3



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968:28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Il P.R.G. del Comune di Filadelfia inquadra la zona in cui ricadono gli immobili pignorati costituenti il lotto 2 (Comune di Filadelfia, Fg 26, p.lla 126, sub. 1 e 2), come **Zona Territoriale Omogenea di classe "A"** relativa al nucleo di antica formazione. Trattasi di centro storico ed in tale zona si persegue la tutela del patrimonio storico, tipologico e ambientale.

Il fabbricato che ci occupa è stato edificato intorno ai primi del '900 e da allora non ha subito alcun intervento manutentivo trovandosi, infatti, in condizioni pericolanti.

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

Lotto 1

Come detto in risposta al quesito precedente, il fabbricato cui appartiene l'immobile che ci occupa è stato edificato in epoca remota, presumibilmente verso i primi del '900, e per lo stesso è stato rilasciato a nome di [REDACTED] **Permesso a Costruire n° 69/2003** del 20.11.2003 per la ristrutturazione ed il miglioramento dell'intero edificio.

In seguito all'ingiunzione alla sospensione dei lavori emessa, a causa della trasformazione del sottotetto esistente in un locale abitabile, dal Comune di Filadelfia in data 05.01.2005, è stato richiesto ed ottenuto il **Permesso di variante in sanatoria n° 19/2005** del 28.04.2005 con il quale è stata assentita la trasformazione del piano sottotetto da locale di sgombero a locale abitativo.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce sia rispetto agli elaborati progettuali allegati al Permesso in variante, sia rispetto alla planimetria catastale.

Si annota, infatti, sia al piano terzo che al piano secondo una diversa distribuzione di spazi interni.

Tra l'altro, come già evidenziato al quesito n° 4 descrivendo l'immobile, l'unità immobiliare è posta in comunicazione, sia al piano secondo che al terzo, con porzione non meglio identificata (sia per quanto concerne l'individuazione catastale che la proprietà) del corpo di fabbrica adiacente identificato, invece, con la particella 126. Ed infatti, il soggiorno presente al secondo piano



comunica, per mezzo di una porta, con la cucina che ricade nel corpo di fabbrica anzidetto. Ugualmente dicasi per il piano terzo, ove una camera da letto comunica, tramite una porta, con dei locali ubicati, per l'appunto, nel sottotetto del corpo di fabbrica adiacente.

Le modifiche derivanti da diversa distribuzione interna riscontrate possono essere considerate "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)" previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Tali interventi sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro.

Per quanto riguarda la porzione di immobile non facente parte ma di fatto annessa all'unità immobiliare pignorata costituente il lotto 1, al fine di tutelare l'eventuale acquirente sub asta ed allineare la situazione di fatto alle risultanze catastali, urbanistiche e progettuali, occorrerà prevederne la separazione, e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria.

Occorrerà poi il ripristino dell'angolo cottura in uno dei vani dell'abitazione.

Il costo delle anzidette opere si quantifica indicativamente intorno a 3.000,00 €.

Per una completa regolarizzazione dell'unità immobiliare è necessario, inoltre, provvedere ad aggiornare (presso l'Agenzia del Territorio) la planimetria catastale del bene con l'attuale distribuzione dei vani, con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 1.500,00.

Il tutto da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

Lotto 2

Il fabbricato che ci occupa è stato edificato presumibilmente intorno ai primi del '900 e dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia è emersa la presenza di una richiesta di permesso a costruire del 25.01.2008 prot. n. 691, poi tramutata in D.I.A. del 29.04.2008 prot. 3213, con la quale i coniugi Fraone hanno richiesto l'autorizzazione alla ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica.

Come detto in risposta al quesito n° 4, dagli elaborati grafici presentati si evince che l'intero fabbricato costituente la particella 126 è costituito da tre piani fuori terra tutti intercomunicanti tramite scala interna (cfr allegato 6). A seguito dei lavori di ristrutturazione solo i piani terra e primo sarebbero rimasti intercomunicanti tra loro, mentre il piano secondo, mai accatastato, sarebbe stato messo in comunicazione con l'adiacente fabbricato censito alla p.lla 124.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. del 2008.



Attualmente le unità immobiliari ricomprese nel lotto 2 costituiscono due mini appartamenti, rispettivamente accessibili dai civici n° 16 e n° 18 e ciascuno composto da porzione di piano terra e di primo piano, comunicante tramite una scala interna.

Le modifiche riscontrate possono essere considerate "interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)" previsti dall'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001. Tali interventi sono sanabili con una sanzione pecuniaria non inferiore a 516,00 euro.

Gli immobili andranno poi frazionati dal punto di vista urbanistico e catastalmente ed andranno presentate le relative planimetrie presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro al fine di renderli conformi allo stato di fatto.

Inoltre, essendo presenti variazioni strutturali, occorre tener conto di eventuali verifiche che potrà richiedere il Genio Civile.

Il tutto con costi e spese tecniche ammontanti complessivamente a circa € 3.500,00 da porre in detrazione dalla stima finale del bene.

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da livello o uso civico.

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



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

valutazione dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.)

Premessa

Da quanto finora esposto, gli immobili da valutare consistono in:

- | | |
|---------|--|
| lotto 1 | piena proprietà di abitazione su tre livelli appartenente ad un fabbricato storico di maggiore consistenza, sito in Filadelfia, via A. Vallone. |
| lotto 2 | quota pari ad 1/3 di due mini appartamenti ciascuno su due livelli (piano terra e primo) collegati da scala interna ed entrambi sprovvisti di cucina, siti in Filadelfia, via Pietro Martire Masdea. |
| lotto 3 | piena proprietà di antico fabbricato diroccato ad un solo piano fuori terra sito in Filadelfia, vico II Via B. Maiolo. |

Già in risposta al quesito n. 4 si è provveduto ad effettuare la suddivisione dei beni da stimare in lotti e ne è stata fornita apposita descrizione.

Allo scopo di eseguirne una stima, occorre, adesso, caratterizzarli, caso per caso, con gli elementi soggettivi e discriminanti di ognuno e confrontarli con altri simili, compravenduti nella zona dove essi ricadono. Come noto, infatti, la stima di un immobile ha come risultato finale quella di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'indagine.

Per ottenere tale valore si deve indagare a fondo il mercato dove il bene stesso è ubicato ed andare alla ricerca di beni simili a quello oggetto di stima, compravenduti negli ultimi anni.

Il procedimento utilizzato nella valutazione dei fabbricati da stimare è quello **sintetico-comparativo** consistente nella determinazione del valore degli immobili sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni con le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe, e venduti in condizioni ordinarie di mercato. Tale metodo si basa sulla considerazione che, se sul mercato un certo bene viene 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. Note le quotazioni a metro quadrato dei beni, fornite da agenzie immobiliari, riviste specialistiche, borsini immobiliari, agenzia del territorio, è possibile risolvere l'equazione:

$$V_i = (\Sigma V / \Sigma S) \times s_i$$



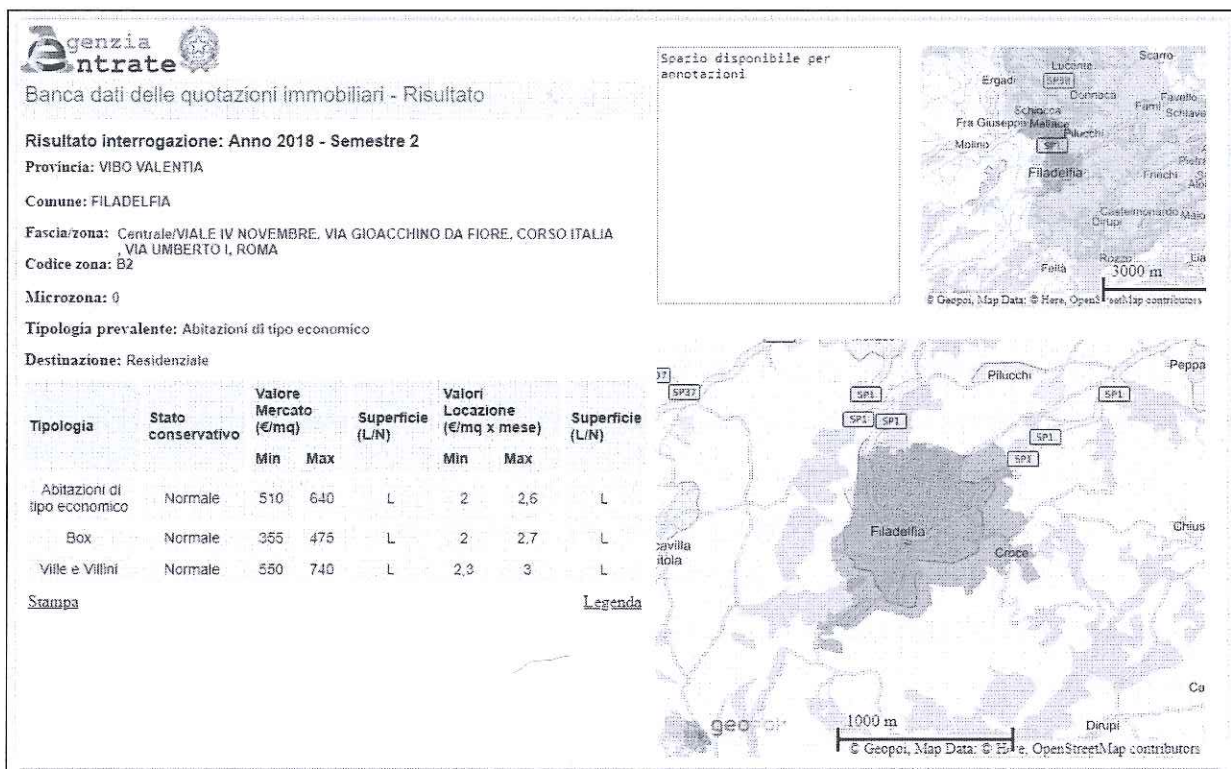
Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

dove V_i è il valore dell'immobile oggetto della stima, ΣV è la somma dei valori trovati per immobili simili, Σs è la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, s_i è la superficie dell'immobile oggetto della stima (normalmente la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138).

Andamento del mercato immobiliare

a) Fonte osservatorio dei valori immobiliari Agenzia del Territorio- OMI (2° semestre 2018).

Le quotazioni di mercato relative ai fabbricati ubicati nella "microzona" in cui ricadono i beni in esame, quali risultano dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – OMI, hanno rilevato i seguenti valori (cfr Allegato 9):



b) Fonte agenzie immobiliari

Le indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari (cfr. allegato 9) hanno riferito un range di valori medi per immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione prossima a quella dei beni oggetto di stima.



Ing. Paolo Arcieri
 Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email. paolo.arcieri@gmail.com

In particolare si sono evinte le seguenti informazioni:

FILADELFIA - Residenziale

1. appartamento di 90 mq in via Pitagora al primo piano, in sufficienti condizioni di manutenzione, ad un prezzo di € 80.000;
2. appartamento di 114 mq in via Italia al piano rialzato, in normali condizioni di manutenzione, ad un prezzo di € 100.000;
3. appartamento di 130 mq in via Buonarroti al primo piano, in buone condizioni di manutenzione, ad un prezzo di € 184.800;
4. appartamento di 100 mq in via Vallone al primo piano, in sufficienti condizioni di manutenzione, ad un prezzo di € 160.000;

Per un valore medio a metro quadrato di circa 1.200,00 €/mq.

Valutazione degli immobili

LOTTO 1 piena proprietà di appartamento

Analizzando tutti i dati a disposizione, la stima del bene va effettuata tenendo in considerazione non solo le quotazioni di mercato applicate nella microzona in cui è ubicato l'immobile da valutare ma anche le condizioni del medesimo bene.

Alla luce di ciò, considerando il buono stato di conservazione, le condizioni di pregio del fabbricato e la zona di ubicazione, si ritiene che, per l'abitazione ubicata in via A. Vallone di Filadelfia, il valore di mercato più attendibile sia pari a **1.200,00 €/mq**.

Data la superficie commerciale, ammontante a 240,00 mq, per come calcolata in risposta al quesito n° 4, il valore dell'intero bene è, dunque, pari a

$$1.200,00 \text{ €/mq} \times 240,00 \text{ mq} = 288.000,00 \text{ €}.$$

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 5% per eventuali vizi occulti, vanno sottratte le spese sanzionatorie e tecniche per gli abusi presenti, precedentemente quantificate in circa 5.000,00 €.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_1} = (288.000,00 \text{ €} \times 0,95) - 5.000,00 \text{ €} = 268.600,00 \text{ €}.$$

LOTTO 2 quota 1/3 di appartamento

Analizzando tutti i dati a disposizione, considerando il buono stato di conservazione, le condizioni di pregio del fabbricato, la zona di ubicazione, si ritiene che, per i beni ubicati in via Pietro Martire



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Masdea di Filadelfia, tenuto conto delle dimensioni ridotte di tali beni, il valore di mercato più attendibile sia pari a **800,00 €/mq**.

Data la superficie commerciale, ammontante a 50,00 mq, per il bene al civico n° 16 ed a 48,00 mq per il bene al civico n° 18, per come calcolata in risposta al quesito n° 4, il valore degli immobili è, dunque, pari a

- mini appartamento ubicato al civico n° 16 **800,00 €/mq x 50,00 mq = 40.000,00 €;**
- mini appartamento ubicato al civico n° 18 **800,00 €/mq x 48,00 mq = 38.400,00 €**

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 5% per eventuali vizi occulti, vanno detratte le spese sanzionatorie, tecniche e di variazione urbanistica-catastale delle unità immobiliari ammontanti complessivamente a circa 4.000,00 € e, quindi, a circa 2.000,00 € per ciascuna unità, che resteranno a carico dei relativi proprietari, attuali e futuri, e che dovranno essere sostenute preferibilmente congiuntamente.

Il valore totale degli immobili oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_2 - n^{\circ}16} = (40.000,00 \text{ €} \times 0,95) - 2.000,00 \text{ €} = 36.000,00 \text{ €};$$

$$V_{\text{lotto}_2 - n^{\circ}18} = (38.400,00 \text{ €} \times 0,95) - 2.000,00 \text{ €} = 34.500,00 \text{ €};$$

$$\text{totale Lotto 2} \quad 70.500,00 \text{ €}$$

Si rileva che, in risposta al quesito 6, essendo stata pignorata solo una quota indivisa pari ad 1/3, è stata prospettata, previa divisione urbanistica e catastale, una divisione in natura dei beni di cui trattasi, con proposta di vendita di uno dei due mini appartamenti e previsione di un conguaglio in denaro a favore degli altri comproprietari, pari al valore della superficie eccedente i 33 mq.

Quindi, ripercorrendo le soluzioni di divisione prospettate in risposta al quesito n° 6, si potrebbe avere:

SOLUZIONE N° 1

Unità immobiliare	vendita	mq	Conguaglio
App. civico N° 16	Da attribuire ai debitori eseguiti e, quindi, da porre in vendita	50,00	Conguaglio in denaro di €. 12.240 (17 mq x 720 €/mq ovverosia il valore al mq. valorizzato con gli oneri per la divisione) a favore dei comproprietari.
App. civico N° 18	Da attribuire ai comproprietari [REDACTED]	48,00	Nessuno



Inq. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28435 - email paolo.arcieri@gmail.com

	Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 2/12 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/12 [redacted] Proprietà per 1/12 [redacted]		
--	---	--	--

SOLUZIONE N° 2

Unità immobiliare	vendita	mq	Conguaglio
App. civico N° 16	Da attribuire ai comproprietari [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 2/12 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/9 [redacted] Proprietà per 1/12 [redacted] Proprietà per 1/12 [redacted]	50,00	Nessuno
App. civico N° 18	Da attribuire ai debitori eseguiti e, quindi, da porre in vendita	48,00	Conguaglio in denaro di €. 10.800 (15 mq x 720 €/mq ovverosia il valore al mq. valorizzato con gli oneri per la divisione) a favore dei comproprietari.

SOLUZIONE N° 3

Qualora, invece, si propenda per la vendita della quota indivisa degli immobili, considerato che è stata validamente pignorata solo la quota indivisa di 1/3 di proprietà dei coniugi [redacted]



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

comproprietari unitamente a [REDACTED]

[REDACTED] i predetti valori dovranno essere, dunque, divisi per tre ed andranno decurtati di un ulteriore 20% per tener conto della maggiore difficoltà di vendita della quota indivisa.

Il valore della sola quota di 1/3 indivisa appartenente ai sig.ri [REDACTED] è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_2 - n^{\circ}16} = 36.000,00 \text{ €} / 3 \times 0,80 \approx 9.600,00 \text{ €}$$

$$V_{\text{lotto}_2 - n^{\circ}18} = 34.500,00 \text{ €} / 3 \times 0,80 \approx 9.200,00 \text{ €}$$

$$\text{Totale Lotto 2} \quad 18.800,00 \text{ €}$$

Si ribadisce che, in tutti i predetti casi, quindi anche nell'ipotesi in cui si opti per procedere alla vendita della quota indivisa, resteranno a carico dei relativi proprietari, attuali e futuri, ivi compresi i comproprietari non eseguiti, le spese occorrenti per la divisione dei beni, da effettuare preferibilmente congiuntamente.

LOTTO 3 piena proprietà di rudere

Considerate le pessime condizioni di manutenzioni e lo stato pericolante, si ritiene che il valore di mercato più attendibile, per il bene ubicato in vico II via B. Maiolo di Filadelfia sia pari a **200,00 €/mq**.

Data la superficie commerciale, ammontante a 24,00 mq, per come calcolata in risposta al quesito n° 4, il valore dell'intero bene è, dunque, pari a

$$200,00 \text{ €/mq} \times 24,00 \text{ mq} = 4.800,00 \text{ €}.$$

Da tale importo, oltre a considerare un abbattimento forfettario pari al 5% per eventuali vizi occulti.

Il valore totale dell'immobile oggetto di stima è, dunque, pari a:

$$V_{\text{lotto}_3} = (4.800,00 \text{ €} \times 0,95) = 4.560,00 \text{ €} \approx 4.600,00.$$

Quesito n° 16 – *(corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria ma completa descrizione (per tale intendendosi una descrizione che contenga tutti i dati che andranno inseriti nell’ordinanza di vendita), il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella,*



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968 28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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;)

Per la visualizzazione cartacea delle planimetrie dei beni si veda l'allegato n. 4 e n. 5.

LOTTO 1

Piena proprietà di unità abitativa a tre livelli fuori terra sita in Via Vallone n° 27 del Comune di Filadelfia.

L'unità immobiliare è attualmente costituita da ingresso a piano primo, camera/studio, ampio soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio a piano secondo, tre camere e due bagni a piano terzo. Non è presente la cucina.

UBICAZIONE: Comune di Filadelfia (VV), Via A. Vallone n° 27.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Filadelfia (VV)

Foglio 26, p.lla 124 sub. 4

piano: 1-2-3, categ. A/3, cl. 2, cons. 9 vani; Rendita € 334,66.

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998):240,00 mq;

PROPRIETARIO: [REDACTED] in comunione di beni con [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 10.10.2002, Rep. n° 23221 e Racc. n° 9626 a rogito del notaio Antonio Ruscio.

FORMALITA'

ISCRIZIONE

R.P. n° 449 - R.G. n° 4010 del 09/12/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Pubblico ufficiale PALANGE IADVIDA Repertorio 268997 del 06/12/2002
 a favore di **CREDITO EMILIANO SPA**
 contro [REDACTED]

TRASCRIZIONE

R.P. n° 2849 - R.G. n° 3356 del 08/07/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 379 del 02/07/2014
 a favore di [REDACTED]
 contro [REDACTED]



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dalla sig.ra [REDACTED] unitamente al figlio;

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia è emerso che, per l'immobile che ci occupa è stato rilasciato il **Permesso a Costruire n° 69/2003** del 20.11.2003 ed il **Permesso di variante in sanatoria n° 19/2005** del 28.04.2005.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce sia rispetto agli elaborati progettuali allegati al Permesso in variante, sia rispetto alla planimetria catastale. Si annota, infatti, sia al piano terzo che al piano secondo una diversa distribuzione di spazi interni.

L'unità immobiliare è sprovvista di cucina. L'unità immobiliare è posta in comunicazione, sia a piano secondo che terzo, con il corpo di fabbrica adiacente identificato con la particella 126. A piano secondo, infatti, il soggiorno comunica per mezzo di una porta con la cucina che ricade nel corpo di fabbrica anzidetto. Così come a piano terzo, la camera da letto comunica tramite una porta con dei locali ubicati nel sottotetto del corpo di fabbrica adiacente di cui non è chiara la titolarità del bene.

Al fine di tutelare l'eventuale acquirente sub asta ed allineare la situazione di fatto alle risultanze catastali, urbanistiche e progettuali, occorrerà prevedere la separazione dell'unità pignorata dai restanti vani cui risulta di fatto collegata, e ciò tramite chiusura delle porte di collegamento a mezzo di parete divisoria.

Occorrerà poi il ripristino dell'angolo cottura in uno dei vani dell'abitazione.

I costi per tali opere sono già stati posti in detrazione al valore del bene.

Non è presente il certificato di agibilità

VALORE STIMATO: 268.600,00 € (euro duecentosessantottoeseicento/00).

LOTTO 2

Quota di proprietà pari ad 1/3 di n. 2 unità immobiliari indipendenti, a due livelli fuori terra site in Via Masdea n° 16 e 18 del Comune di Filadelfia.

Le unità immobiliari costituiscono attualmente 2 mini appartamenti con soggiorno e wc a piano terra e camera da letto a piano primo. Non è presente la cucina.

Verranno proposte 3 soluzioni di vendita:

Soluzione 1 – vendita piena proprietà del mini appartamento posto al civico n° 16 di Via Masdea;

Soluzione 2 – vendita piena proprietà del mini appartamento posto al civico n° 18 di Via Masdea;

Soluzione 3 – vendita quota indivisa pari ad 1/3 di tutti gli immobili pignorati;

UBICAZIONE: Comune di Filadelfia (VV), via Pietro Martire Masdea.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Filadelfia

Foglio 26, p.lla 126 sub.1

Via Masdea n° 16 piano: T; cat. C/2, cl. 1, cons. 18 mq; Rendita € 20,45.



Ing. Paolo Arcieri
 Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
 Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Foglio 26, p.lla 126 sub.2

Via Masdea n° 18 piano:T-1; cat. A/6, cl. 2, cons. 3,5 vani; Rendita € 56,04

ESTENSIONE: Sup. Commerciale totale (allegato C al DPR n. 138/1998): 98,00 mq;
Sup. Commerciale unità abitativa posta al civico n° 16: 50,00 mq;
Sup. Commerciale unità abitativa posta I civico n° 18: 48,00 mq;

PROPRIETARIO: [redacted] in comunione di beni con [redacted] per la sola quota di 1/3, in forza di atto di compravendita del 07.08.2006, Rep. n° 25624 e Racc. n° 10790 a rogito del notaio Antonio Ruscio.

FORMALITA'**TRASCRIZIONE R.P. n° 2849 R.G. n° 3356 del 08/07/2014**

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 379 del 02/07/2014
 a favore di [redacted]
 contro [redacted]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

REGOLARITÀ EDILIZIA: dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Filadelfia è emerso la presenza di una richiesta di permesso a costruire, poi tramutata in D.I.A. del 29.04.2008 prot. 3213, con la quale i coniugi [redacted] hanno richiesto l'autorizzazione alla ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica.

Il sopralluogo ha permesso di accertare che lo stato dei luoghi differisce rispetto agli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. del 2008.

Attualmente le unità immobiliari costituiscono due mini appartamenti, corrispondenti ai civici n° 16 e n° 18, composti da piano terra e primo comunicanti tramite una scala interna.

Gli immobili andranno frazionati dal punto di vista urbanistico e catastalmente ed andranno presentate le relative planimetrie presso l'Ufficio del Territorio di Catanzaro al fine di renderli conformi allo stato di fatto. Inoltre, essendo presenti variazioni strutturali, occorre tener conto di eventuali verifiche che potrà richiedere il Genio Civile.

I costi per tali opere sono già stati posti in detrazione al valore del bene.

Non è presente il certificato di agibilità

VALORE STIMATO DELL'INTERO: 70.500,00 € (euro settanmilacinquecento/00).**VALORE STIMATO DELLA QUOTA INDIVISA: 18.800,00 € (euro diciottomilaottocento/0).****VALORE STIMATO Civico n° 16: 36.000,00 € (euro trentaseimila/00).**

Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax: 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

VALORE STIMATO Civico n° 18: 34.500,00 € (euro trentaquattromilacinquecento/00).

DESCRIZIONE LOTTO 3

Piena proprietà di una unità immobiliare di antichissima costruzione ad un solo piano fuori terra ed in pessime condizioni di manutenzione ubicata in vico II via B. Maiolo di Filadelfia.

UBICAZIONE: Comune di Filadelfia (VV), vico II via B. Maiolo.

DATI CATASTALI: N.C.E.U. del Comune di Filadelfia (VV)

Foglio 26 p.lla 284

Vicolo 2 Diaz n. 4, piano: T; categ. A/6, cl. 1, cons. 1 vano; Rendita € 12,91

ESTENSIONE: Sup. Commerciale omogeneizzata (allegato C al DPR n. 138/1998):24,00 mq;

PROPRIETARIO: [REDACTED] in comunione di beni con [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 11.01.20011, Rep. n° 118329 e Racc. n° 26434 a rogito del notaio Domenico Scardamaglia.

FORMALITA'

TRASCRIZIONE R.P. n° 2849 R.G. n° 3356 del 08/07/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - verbale di pignoramento immobili
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 379 del 02/07/2014
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE: libero

REGOLARITÀ EDILIZIA: immobile di antichissima fattura.

VALORE STIMATO: 4.600,00 € (euro quattromilaseicento/00).



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

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



Prospetto via Masdea lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Prospetto via Vallone lotto 1



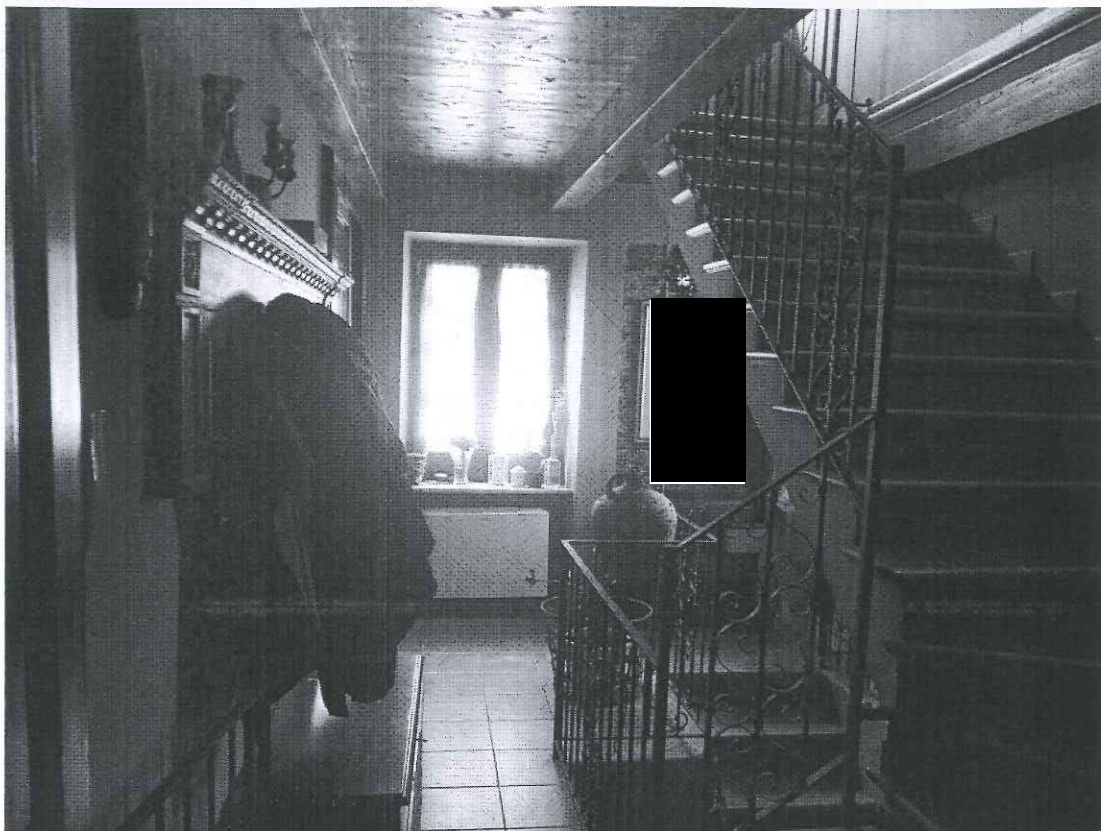
ingresso via Vallone lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paulo.arcieri@gmail.com



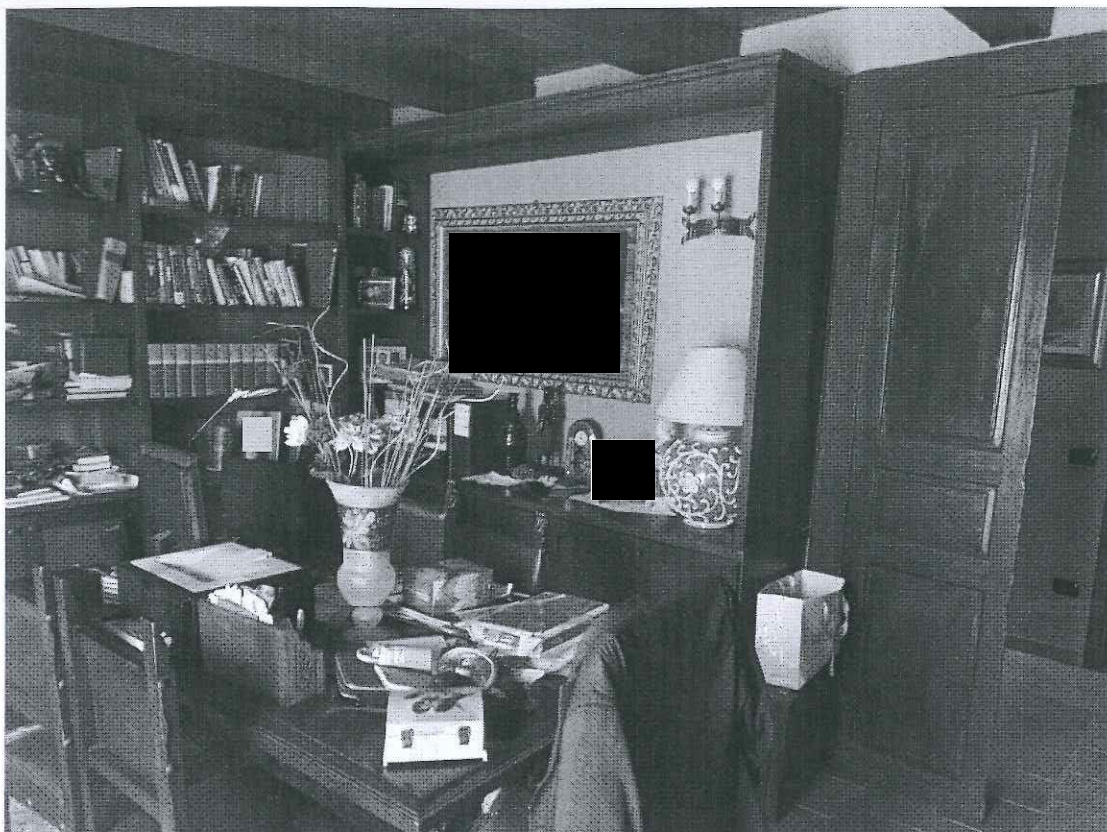
Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax: 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



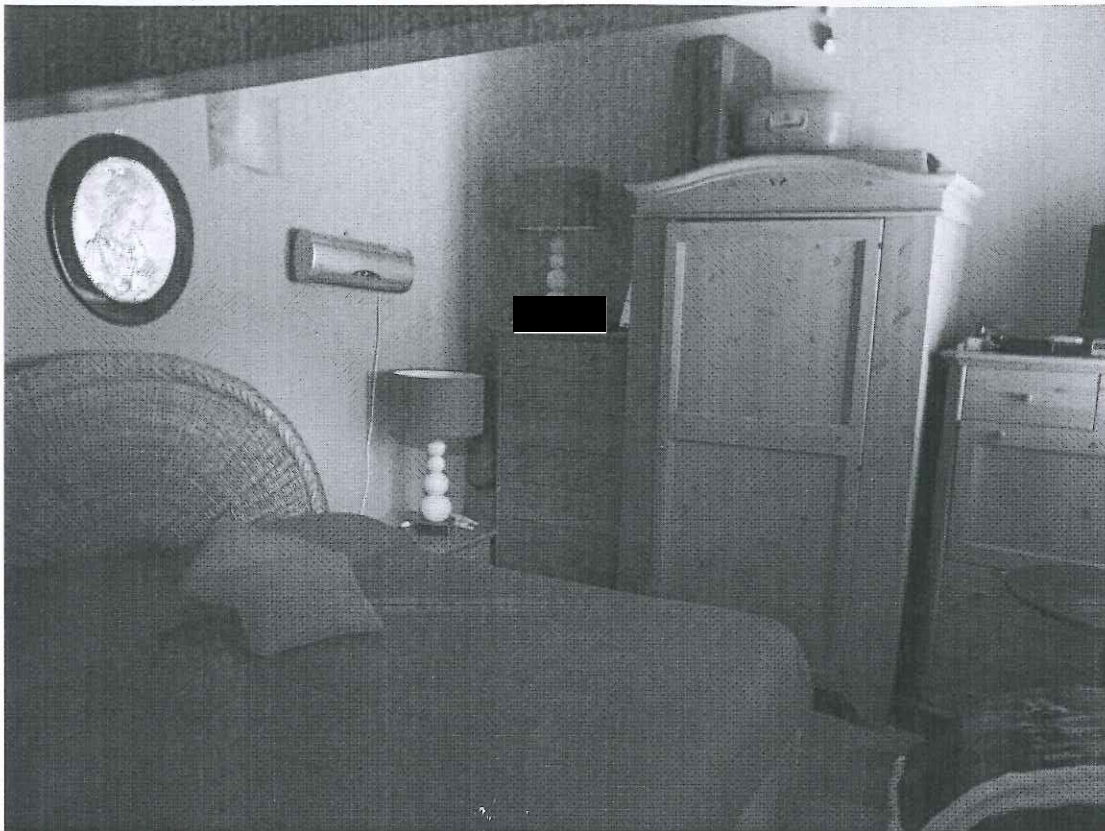
Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968 28436 - email. paolo.arcieri@gmail.com



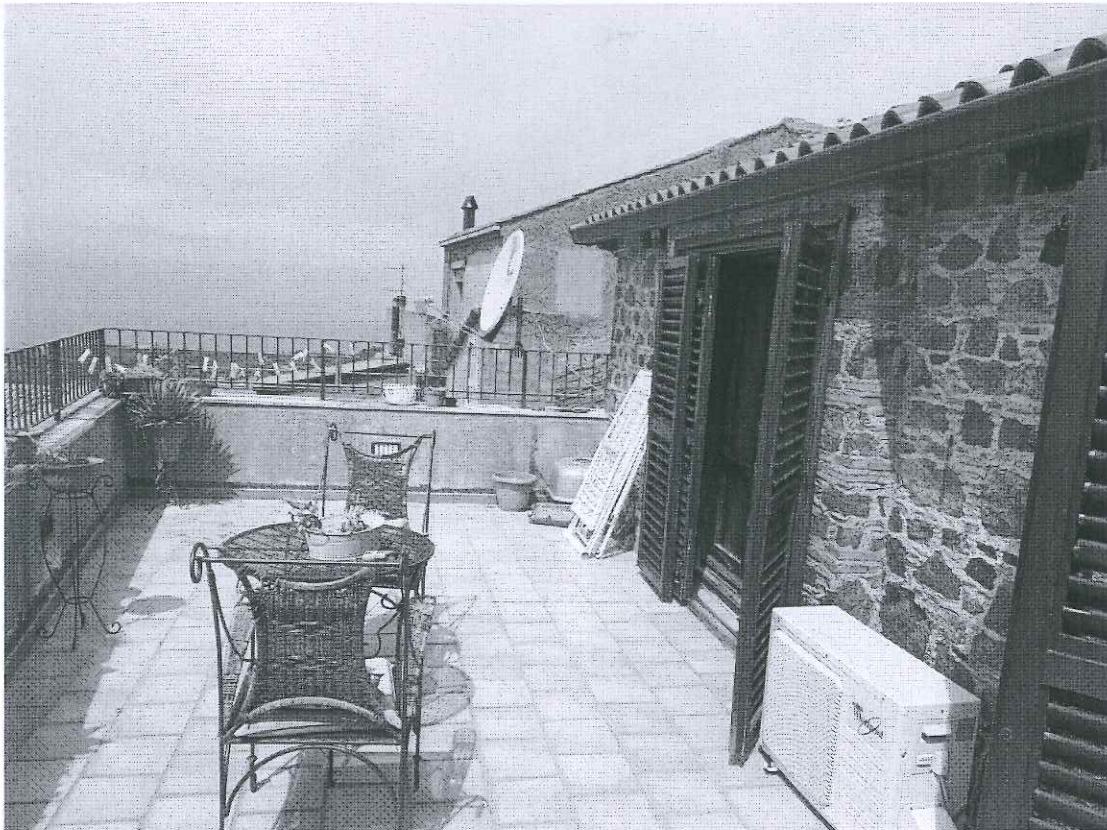
Interno lotto 1



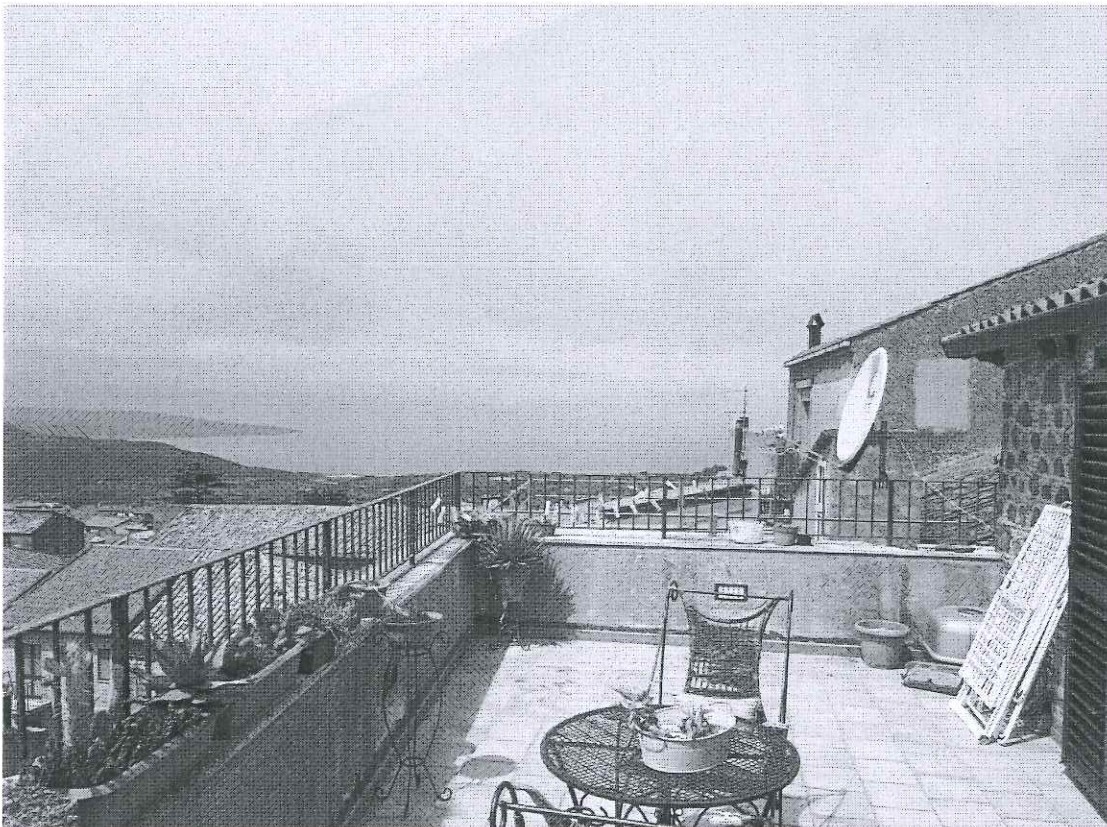
Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Interno lotto 1



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968.28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 1



Prospetto lotto 2

Relazione Tecnica
Procedura Esecutiva Immobiliare n° 57/2014 R.G.E.



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



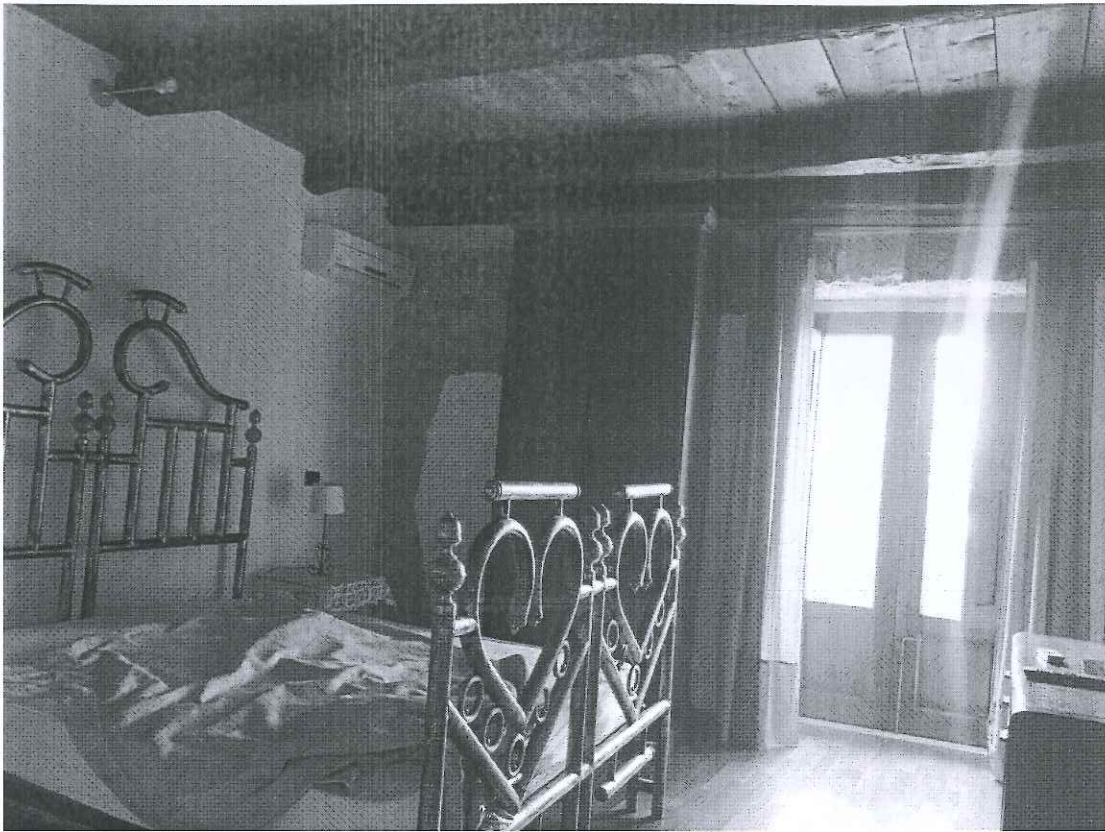
Interno lotto 2



Interno lotto 2



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



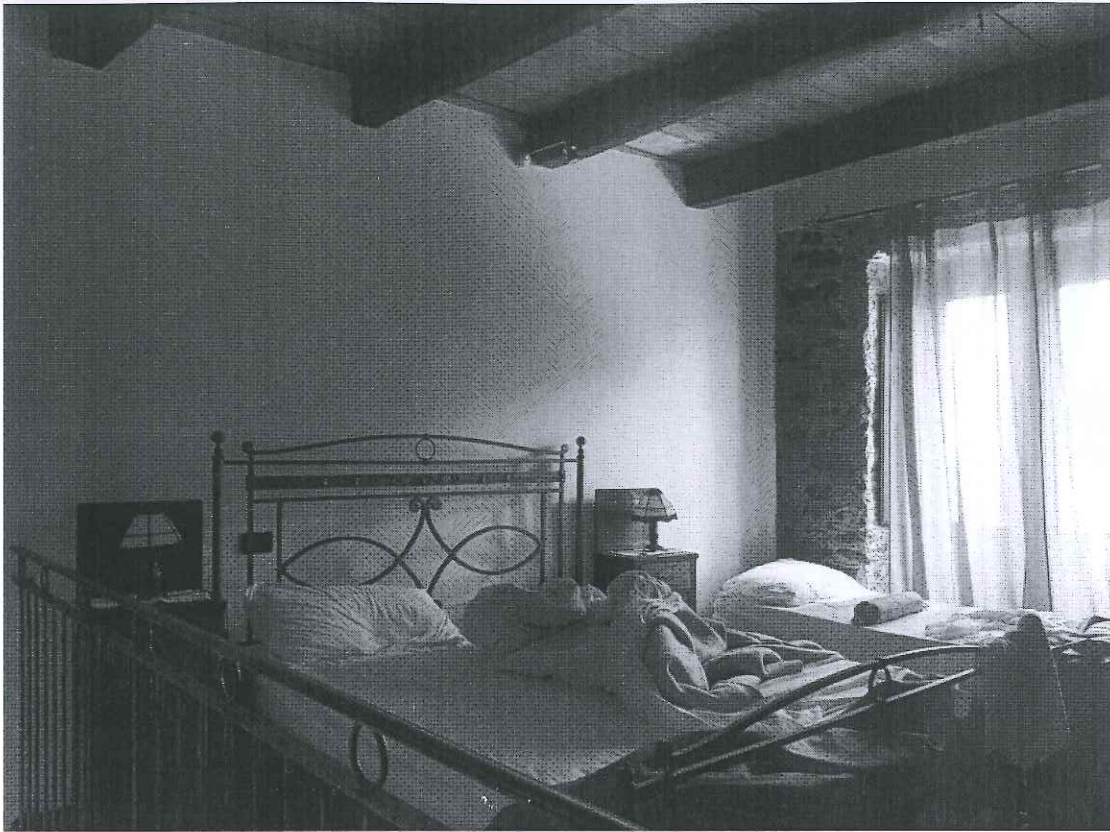
Interno lotto 2



Interno lotto 2



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 2



Prospetto lotto 3



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Prospetto lotto 3



Interno lotto 3



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com



Interno lotto 3



Ing. Paolo Arcieri
Viale 1 Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968/28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Nel ringraziare la S. V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali si è giunti, ulteriormente riportate nel prospetto riepilogativo di cui all'allegato n° 10.

Si resta, comunque, a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lamezia Terme, 18.06.2019

L'esperto estimatore

Ing. Paolo Arcieri



Ing. Paolo Arcieri
Viale I Maggio n° 147 - 88046 Lamezia Terme (CZ)
Tel e fax 0968 28436 - email: paolo.arcieri@gmail.com

Allegati

- All. n. 01 – Verbali di sopralluogo;
- All. n. 02 – Visure catastali;
- All. n. 03 – Visure Conservatoria RR.II.;
- All. n. 04 – Planimetrie catastali;
- All. n. 05 – Planimetrie rilevate dall'esperto;
- All. n. 06 – Documentazione comunale;
- All. n. 07 – Atti di proprietà;
- All. n. 08 – Certificati cancellerie;
- All. n. 09 – Mercato immobiliare;
- All. n. 10 – Prospetto riepilogativo lotto.

