Ist. n. 61 dep. 10/05/2025

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.127/2024
riunita alla Procedura Esecutiva n.123/2021 r.g.espr.

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario Avv. Franco LEONE

RELAZIONE DI STIMA

[redacted]

pec:francesco.lentini@geopec.it

[redacted]

pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ist. n. 61 dep. 10/05/2025

INDICE

	Premessa.	pag.	5
	Controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 comma 2° c.p.c.	pag.	8
	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	pag.	8
1.	**Risposta 1° quesito:** identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e della rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art.1, commi 376 ss., della legge 30 dicembre 2020, n.178 (Edilizia convenzionata o agevolata – si vedano al riguardo le Circolari dei Giudici del Settore Esecuzioni Immobiliari).	pag.	9
1.1	**Confini.**	pag.	15
1.2	**Descrizione del bene.**	pag.	15
2.	**Risposta 2° quesito:** il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato, nonché l'esistenza di eventuali comproprietari.	pag.	70
3.	**Risposta 3° quesito:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.	pag.	70
4.	**Risposta 4° quesito:** il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla Legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe).	pag.	71
5.	**Risposta 5° quesito:** al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati.	pag.	87
6.	**Risposta 6° quesito:** in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli.	pag.	100
7.	**Risposta 7° quesito:** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare		

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

	l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato.	pag. 101
8.	**Risposta 8° quesito:** la verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.	pag. 108
9	**Risposta 9° quesito:** la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente.	pag. 109
10	**Risposta 10° quesito:** in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della Legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.	pag. 135
11.	**Risposta 11° quesito:** La verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.	pag. 136
12.	**Conclusioni.**	pag. 137

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

ELENCO DEI DOCUMENTI PRESENTI NEGLI ALLEGATI

Allegato A	- Verbali di sopralluogo. - Accesso agli atti e corrispondenza.
Allegato B	- Stralcio estratto di mappa catastale. - Visura catastale storica. - Planimetria catastale soppresse. - Elaborati planimetrici in atti
Allegato C	- Atti di compravendita. - Convenzione di Lottizzazione. - Atto Unilaterale d'obbligo. - Visure Ipotecarie.
- Allegato D	- Rilievo fotografico. - Rilievo Stato di fatto.
- Allegato E	- Risposta Comune di Cropani. - Risposta Catasto - Certificato di Destinazione Urbanistica. - Atti relativi alla lottizzazione. - Atti Autorizzativi specifici.
- Allegato F	- Borsino immobiliare - O.M.I. - Annunci immobiliari

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

PREMESSA.

Con ordinanza del 4 febbraio 2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO disponeva la nomina dei sottoscritti architetto Rosa PROCOPIO e geometra Francesco LENTINI C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.127/2024 r.g.es. (riunita alla Procedura n.123/2021), promossa da [redacted], per la valutazione del compendio pignorato (riguardante anche le porzioni di aree che costituiscono di fatto i lotti fondiari dei fabbricati già pignorati nella procedura n. 123/2021 r.g.es).

I professionisti già CTU nella Procedura 123/2021 prestavano il giuramento di rito e accettavano l'incarico peritale avente per oggetto i seguenti quesiti:

Nomina esperto per valutazione del compendio pignorato, affinché provveda, previo controllo della completezza dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c. p.c. ed eventuale segnalazione al Giudice di quelli mancanti o inidonei, alla relazione di stima dalla quale dovranno risultare, oltre al valore degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015:

1) *l'identificazione dei beni, suddivisi, dato il numero rilevante, per categorie omogenee e localizzazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e rappresentazione fotografica del bene, nonché l'eventuale sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1, commi 376 ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Edilizia convenzionata o agevolata - si vedano al riguardo le CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI);*

2) *il titolo di proprietà del bene in capo al debitore esecutato nonché l'esistenza di eventuali comproprietari;*

3) *lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, in particolare se si tratti di abitazione principale del debitore; se invece il bene è occupato da terzi, con l'indicazione del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

4) *il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, anche ai sensi dell'art 568 c.p.c. come modificato dalla legge n.132/2015, fornendo elementi documentali di riscontro (ad esempio: borsini immobiliari; pubblicazioni di agenzie immobiliari; copie di atti pubblici di vendita di beni con caratteristiche analoghe);*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

5) *al fine di una maggiore vantaggiosità della vendita o una migliore individuazione dei beni, ove possibile, la formazione di lotti separati;*

6) *in caso di comproprietà, la verifica della possibilità di una divisione in natura dei beni, predisponendo un progetto di massima con eventuali conguagli;*

7) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e, in particolare l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziali relativi al bene pignorato;*

8) *la verifica che 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

9) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*

10) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001,n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

11) *la verifica degli impianti esistenti, anche con riferimento alla situazione energetica, e quindi il rilascio di A.P.E. (attestato prestazione energetica) al costo pretassato di € 200,00.*

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Dispone che l'esperto stimatore, all'esito del necessario sopralluogo (da espletarsi entro 40 gg. dal conferimento incarico, salvo proroga dato il numero dei beni), depositi breve relazione scritta, adeguata alla consistenza del compendio pignorato, con allegata documentazione fotografica indispensabile, relativa ai punti sub 1), 2), 3) ("sommaria descrizione dei beni, comprensiva dei dati catastali, anche indicati per sole categorie omogenee, "lo stato di possesso del bene in particolare in relazione al fatto se vi sia abitazione principale dell'esecutato ovvero ricorrano le condizioni dell'edilizia convenzionata o agevolata, e con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento"), disponendo che a tal fine l'esperto si avvalga della collaborazione del nominato custode e autorizzando sin d'ora l'esperto e il custode ad avvalersi della Forza Pubblica in caso di mancata collaborazione del debitore all'espletamento del sopralluogo ovvero altro comportamento ostruzionistico del debitore medesimo.

Dispone, inoltre, che la relazione finale, così come previsto dall'art.173 bis commi 3° e 4° disp. att. c.p.c., previ eventuali accordi con il G.E. e con la Cancelleria, sia depositata in Cancelleria entro il termine di giorni trenta prima dell'udienza fissata e che copia della stessa sia inviata al creditore procedente ed a quelli intervenuti (anche per estratto), nonché al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, autorizzando le parti a depositare alla medesima udienza note sulla relazione, purché le stesse siano trasmesse almeno quindici giorni prima al perito, il quale, in tal caso, interverrà all'udienza al fine di rendere chiarimenti necessari.

Autorizza il perito e il custode ad accedere alla documentazione concernente il compendio pignorato e occorrente per l'espletamento dell'incarico, ivi compresi documenti relativi ed atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, nonché ad estrarne copia.

I sottoscritti hanno eseguito sopralluogo presso i beni e svolto attività di controllo del fascicolo telematico.

Pertanto, è stata redatta la presente relazione, con allegata documentazione fotografica, come disposto nell'ordinanza dal Sig. Giudice.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI PREVISTI DALL'ART. 567 COMMA 2° C.P.C..

Preliminarmente, è stato esaminato il fascicolo di causa il quale risulta completo dei documenti previsti dall'art. 567, comma 2° c.p.c.

Per i beni oggetto di pignoramento sono presenti le certificazioni notarili sostitutive dei certificati ipo-catastali ai sensi della Legge n. 302/1998 a Firma del Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone alla data del 16/11/2021 e del 2/12/2024.

Dette certificazioni sono state integrate attraverso l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie, trasmesse in Allegato C, come meglio specificato al paragrafo 7.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Esaminato il fascicolo di causa ed esperite visure catastali aggiornate sono state effettuate diverse visite di sopralluogo presso il compendio pignorato.

Il pignoramento riguarda diverse unità immobiliari (con relative pertinenze) ad uso residenze estive, campi da tennis (oggi utilizzati in parte come parcheggi) e porzione di campo da basket/pallavolo, facenti parte di un complesso turistico – residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito in località "Sena" del Comune di Cropani.

Il complesso è stato realizzato in virtù di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Cropani la cui attuazione ha previsto la stipula di una "convenzione di lottizzazione" tra la società lottizzante [redacted] e l'Amministrazione Comunale prevedendo la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutte le aree che nel piano di lottizzazione risultano non occupate dalle costruzioni e relative pertinenze, incluse nel trasferimento tutte le aree di parcheggio, compresi gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico) nonché i locali posti al piano seminterrato dei fabbricati identificati con le p.lle 1155 palazzina Q e 1156 palazzina R.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Beni siti in Comune di Cropani.

1. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E DELLA RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL BENE, NONCHÉ L'EVENTUALE SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 376 SS. DELLA LEGGE 30 DICEMBRE 2020, N. 178 (EDILIZIA CONVENZIONATA O AGEVOLATA - SI VEDANO AL RIGUARDO LE CIRCOLARI DEI GIUDICI DEL SETTORE ESECUZIONI IMMOBILIARI).**

Piena Proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliari adibite a residenza ricompresi in fabbricati, terreni di pertinenza dei medesimi fabbricati, magazzini (da cedere all'Amministrazione Comunale di Cropani, come indicato nella convenzione di lottizzazione), porzione di campo da tennis (di cui oggi in parte utilizzate come area parcheggio), porzione campo da basket/pallavolo, tutti ubicati nel complesso turistico - residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito alla Via Carrao (oggi Viale Rimini), nella frazione Marina del Comune di Cropani.

Le unità immobiliari sono ricomprese all'interno di fabbricati a tre piani fuori terra con copertura a tetto (part.lle 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162 e 1163); in particolare, i corpi di fabbrica identificati con la p.lla 1155 e 1156 presentano anche un piano seminterrato.

I corpi di fabbrica sono costituiti da due palazzine "sfalsate" e "aggregate per tipologia edilizia", identificate all'interno del masterplan del villaggio con lettere M-N (part.lle 1162 e 1163), O-P (p.lle 1158 e 1159), Q-R (p.lle 1155 e 1156), T-U (p.lle 1160 e 1161) ed S (part. 1157); quest'ultima non aggregata ad altro immobile ma singola palazzina. Negli atti di assenso comunale sono altresì identificati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12 (come indicato in figura 5).

Ogni palazzina, presenta complessive n. 13 unità immobiliari ad uso residenziale di cui nr. 5 al piano terra, n. 4 ai piani primo e secondo, ad eccezione di alcune palazzine Q e R che al piano seminterrato hanno dei locali ad uso magazzini (che come indicato nella convenzione con il Comune di Cropani fanno parte degli standard da cedere all'Amministrazione Comunale), come meglio evidenziato al paragrafo "1.2 descrizione dei beni".

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

I beni oggetto di stima sono anche costituiti da: porzioni di aree tra i fabbricati già pignorati (oggi ad uso camminamenti ecc.), da porzione di campetto da basket/pallavolo, da porzione di campo da tennis e porzione di area parcheggio.

Nello specifico:

- la particella 4989 è posta tra le particelle 1160 e 1161 (fabbricati T-U già pignorati);
- la particella 4990 è relativa alla particella 1157 (fabbricato S già pignorati);
- la particella 4991 è posta tra le particelle 1158 e 1159 (fabbricati O-P già pignorati);
- la particella 4992 è posta tra le particelle 1162 e 1163 (fabbricati M-N già pignorati);
- le particelle 4993 e 4994 poste tra le particelle 1155 e 1156 (fabbricati Q-R già pignorati);
- la particella 4988 porzione campo da basket/pallavolo;
- la particella 1164 porzione di campo da tennis e porzione di area a parcheggio.

Il compendio indicato negli atti di pignoramento è sito in Comune di Cropani e di seguito indicato:

<u>in Comune di Cropani, Viale Carrao, piano T-1-2-:</u>

1) foglio **31**, particella **1155**, sub. **17**, categoria F4;

2) foglio **31**, particella **1155**, sub. **18**, categoria F4;

3) foglio **31**, particella **1155**, sub. **19**, categoria F4;

4) foglio **31**, particella **1155**, sub. **20**, categoria F4;

5) foglio **31**, particella **1155**, sub. **21**, categoria F4;

6) foglio **31**, particella **1155**, sub. **22**, categoria F4;

7) foglio **31**, particella **1155**, sub. **23**, categoria F4;

8) foglio **31**, particella **1155**, sub. **24**, categoria F4;

9) foglio **31**, particella **1155**, sub. **28**, categoria F4.

<u>in Comune di Cropani, Viale Carrao, piano 1:</u>

10) foglio **31,** particella **1155**, sub. **25**, categoria A/3, viale Carrao, piano 1, consistenza 5 vani;

11) foglio **31**, particella **1155**, sub. **26**, categoria A/3, viale Carrao, piano 1, consistenza 5 vani;

12) foglio **31**, particella **1155,** sub. **27,** categoria A/3, viale Carrao, piano 3, consistenza 5 vani;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

in Comune di Cropani **- Terreni** (tra i fabbricati), di seguito indicati:

13) foglio **31**, particella **4989,** qualità area urbana, superficie 37 mq;

14) foglio **31**, particella **4990,** qualità area urbana, superficie 21 mq;

15) foglio **31**, particella **4991,** qualità area urbana, superficie 36 mq;

16) foglio **31**, particella **4992,** qualità area urbana, superficie 33 mq;

17) foglio **31**, particella **4993,** qualità area urbana, superficie 51 mq;

18) foglio **31**, particella **4994,** qualità area urbana, superficie 51 mq;

in Comune di Cropani (porzione campo da basket/pallavolo):

19) foglio 31, particella **4988,** qualità area urbana, superficie 6 mq;

in Comune di Cropani (campi da tennis e porzione area parcheggio), Viale Carrao, piano T:

20) foglio **31**, particella **1164**, sub. 1, categoria F/1;

21) foglio **31**, particella **1164**, sub. 2**,** categoria F/1.

Oggi, in ottemperanza della sentenza della Commissione Tributaria 235/1999 pronunciata in data 25/10/1999 e depositata il 09/02/2000 (in riferimento ai fabbricati), il compendio pignorato è identificato al Catasto del Comune di Cropani, Viale Carrao con i dati di seguito indicati.

Catasto Fabbricati, unità immobiliare unica:

- Foglio **31** part. **1155** sub. **29 graffata*** con le particelle: part. **1156** sub. **17**, part. **1157** sub. **24**, part. **1158** sub. **1**, part. **1159** sub. **24**, part. **1160** sub. **24**, part. **1161** sub. **24**, part. **1162** sub. **24** e part. **1163** sub. **24**, categoria D/8, Rendita € 32870,00, Viale Carrao s.n.c..

Catasto Terreni.

- Foglio **31**, particella **4989,** qualità area urbana, superficie 37 mq;
- Foglio **31**, particella **4990,** qualità area urbana, superficie 21 mq;
- Foglio **31**, particella **4991,** qualità area urbana, superficie 36 mq;
- Foglio **31**, particella **4992,** qualità area urbana, superficie 33 mq;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

- Foglio **31**, particella **4993,** qualità area urbana, superficie 51 mq;
- Foglio **31**, particella **4994,** qualità area urbana, superficie 51 mq;
- Foglio **31**, particella **4988,** qualità area urbana, superficie 6 mq;
- Foglio **31**, particella **1164**, sub 1, categoria F/1, viale Carrao, piano terra e sub 2**,** categoria F/1, viale Carrao, piano terra.

Intestati: [redacted] proprietà per 1/1, debitrice esecutata.

Nota*: Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro è emerso che **l'unità immobiliare unica**, censita come D/8 *"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"* (categoria catastale attribuita dall'Agenzia delle Entrate in *ottemperanza della sentenza della Commissione Tributaria 235/1999* e assimilata a villaggio turistico) **è scaturita dalla fusione delle circa 121 unità immobiliari** riportate nell'atto di mutuo e facenti parte delle particelle 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162 e 1163 (indicate nelle figure che seguono).

La variazione del classamento del 22/03/2022, pratica n. cz 0022053, in atti dal 22/03/2022, "variazione di classamento in autotutela" (in ottemperanza della Sentenza della Commissione Tributaria 235/1999 pronunciata in data 25/10/1999 e depositata il 09/02/2000), ha comportato la soppressione catastale degli immobili di proprietà della società [redacted] identificati al foglio **31** del Comune di Cropani part. **1155** sub **17** graffata con i subalterni **18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 28** (cat. in corso di definizione), part. **1155** sub **25**, **26 e 27** (abitazioni di tipo economico), e la costituzione della detta unità immobiliare unica.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

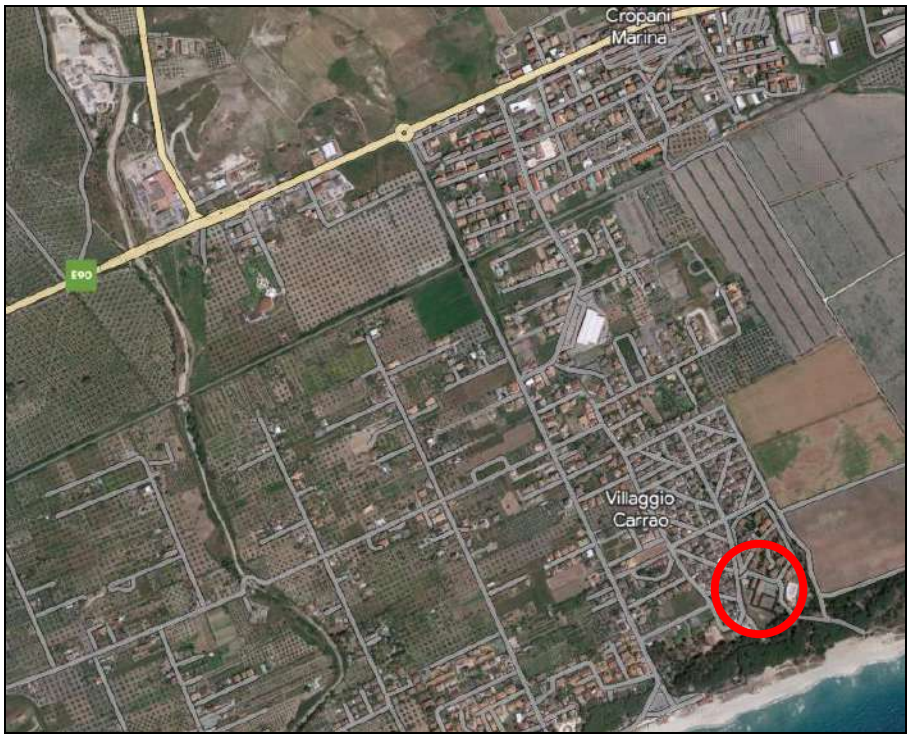


Fig. 1 – Compendio pignorato – stralcio ortofoto (fonte Google Maps).

Fig. 2 – Compendio pignorato stralcio del foglio catastale

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

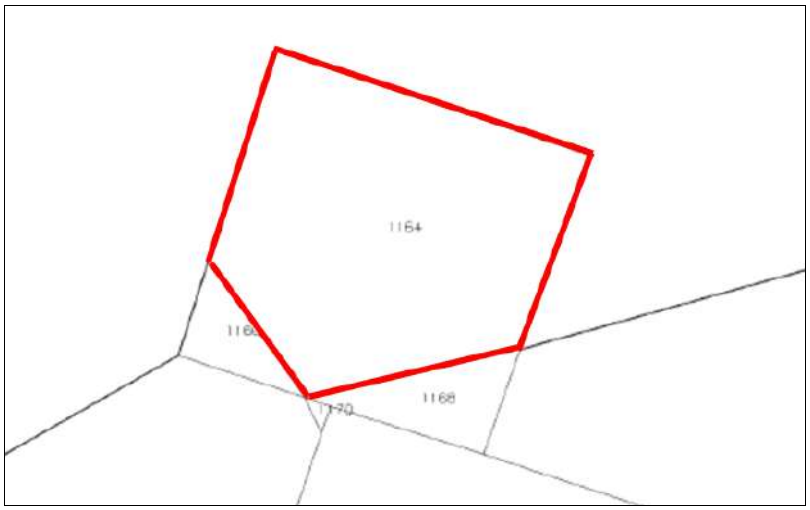


Fig. 3 – Compendio pignorato – stralcio del foglio catastale

Fig. 4 – Compendio pignorato –stralcio ortofoto (fonte Google Maps).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata come emerso dalla lettura degli atti di compravendita, dalle convenzioni di lottizzazione e dalla documentazione tecnico/amministrativa acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani.

I documenti afferenti in Allegato C ed E.

1.1 CONFINI.

Il complesso immobiliare confina a Nord con gli altri fabbricati del villaggio (oggetto di altra procedura esecutiva), a Ovest con strada di distribuzione del comprensorio, ad Est con terreni di altrui proprietà e a Sud con area demaniale costiera (area boschiva-pineta e spiaggia).

1.2 DESCRIZIONE DEL BENE.

Il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari ad uso turistico/residenziale ricomprese all'interno di fabbricati, da porzione di aree costituenti pertinenza dei medesimi fabbricati, piccola porzione di area adibita a campo si basket/pallavolo (la cui maggiore dimensione è oggetto di pignoramento di altra procedura esecutiva) e porzione di area, oggi adibita, in parte a campo da tennis ed in parte a parcheggio auto (anche la maggiore dimensione di queste aree è oggetto di pignoramento di altra procedura esecutiva), ubicati all'interno del complesso turistico - residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito alla Via Carrao (oggi Viale Rimini), nella frazione Marina del Comune di Cropani. La zona, rinomata località balneare, è facilmente raggiungibile dalla strada Statale 106 Jonica/E 90 e, posta a poca distanza dal vicino centro di Cropani Marina, risulta dotata di servizi nelle immediate vicinanze.

Le unità immobiliari ad uso turistico/residenziale sono ricomprese all'interno di fabbricati (identificati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12 negli atti di assenso comunale) costituiti sostanzialmente da n. 2 palazzine tra loro aggregate e individuate nel masterplan del villaggio con le lettere M-N, O-P, Q-R, T-U, ad eccezione della palazzina indicata con la lettera S che risulta singola e non aggregata ad altre e alle Palazzine Q - R che presentano un piano seminterrato ad uso magazzino, come indicato nello schema riportato in Figura 5.

Inoltre, ogni singola unità é indicata all'interno dei fabbricati stessi con una numerazione progressiva generale per tutto il villaggio.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Sono altresì oggetto di pignoramento le porzioni di terreno poste tra le palazzine ed utilizzate quale camminamento ecc. identificate come di seguito indicato: part. 4989 (posta tra le part.lle 1160 e 1161- palazzine T-U); part. 4990 (part. 1157 – palazzina S); part. 4991 (posta tra le part.lle 1158 e 1159 - palazzine O-P); part. 4992 (posta tra le part.lle 1162 e 1163 - palazzine M-N); part.lle 4993 e 4994 (poste tra le part.lle 1155 e 1156 - palazzine Q-R).

I fabbricati, sono distinti per tipologia edilizia denominate A, B, C ed E; a coppia sfalsati quelli denominati A, C ed E ed identificati con i numeri 1, 3, 11 e 12 e singolo quella tipologia B numero 2.

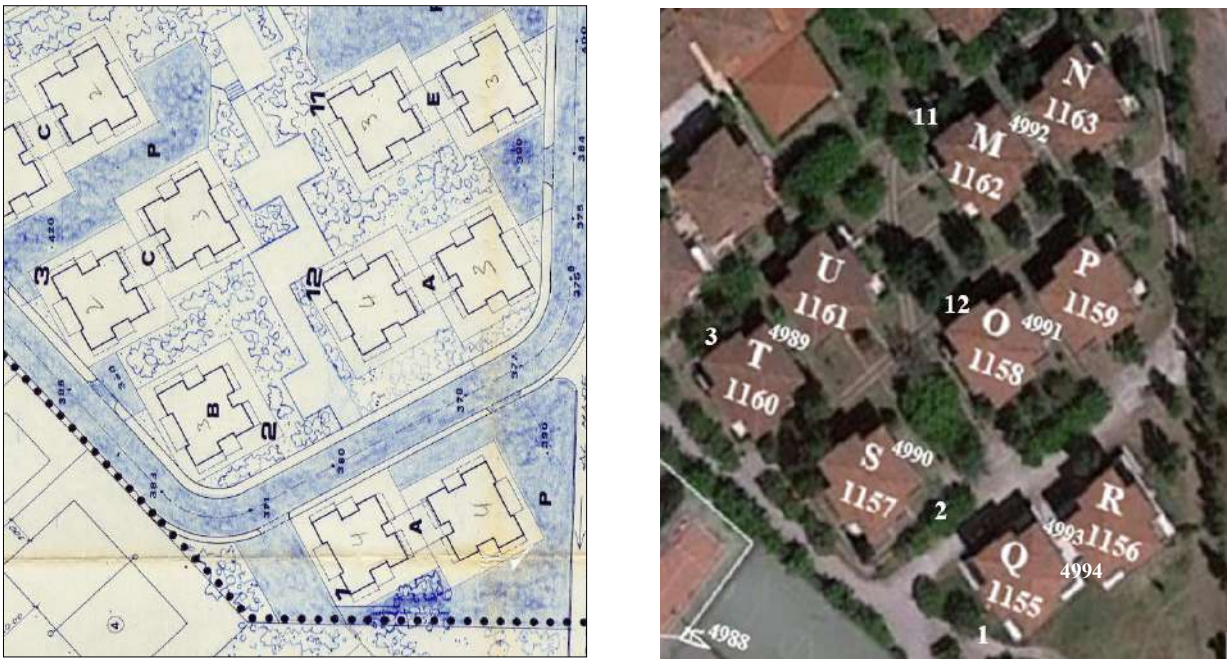


Fig. 5 – Stralcio dell'elaborato autorizzativo con identificazione delle tipologie edilizie

Il fabbricato Q-R (p.lle 1155 e 1156) e pertinenze p.lle 4993 e 4994, presenta un piano seminterrato adibito a magazzini, un piano terra con n. 5 unità immobiliari; da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente da area posta al piano terra; da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna. Tale fabbricato risulta realizzato in difformità a quanto autorizzato (tipo edilizio denominato A, fabbricato n. 1) e per lo stesso sono state riscontrate anche difformità catastali come meglio specificato ai paragrafi 9 e 10.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Il corpo di fabbrica O – P (p.lle 1158 e1159) e pertinenza p.lla 4991 risulta anch'esso difforme rispetto alla prevista tipologia assentita (A - fabbricato n.12) e sono state altresì riscontrate delle difformità catastali come meglio specificato ai paragrafi 9 e 10.

Il corpo di fabbrica S (p.lla 1157) e pertinenza p.lla 4990, presenta tre piani fuori terra ed è costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza; n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva posta al piano terra; n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna. Tale fabbricato è in parte difforme a quanto autorizzato (tipo edilizio denominato B, fabbricato n. 2) e per lo stesso sono state riscontrate anche difformità catastali come meglio specificato ai paragrafi 9 e 10.

I fabbricati T-U (p.lle 1160 e 1161) - pertinenza p.lla 4989 e fabbricati M-N (p.lle 1162-1163) – pertinenza 4992, risultano a tre piani fuori terra e costituiti da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza; n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva posta al piano terra; n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna.

I fabbricati risultano in parte realizzati in difformità a quanto autorizzato (tipo edilizio denominato C, fabbricato n. 2, e tipologia E, fabbricato n. 11) e per gli stessi sono state riscontrate anche difformità catastali come meglio specificato ai paragrafi 9 e 10.

L'area oggetto di pignoramento identificata con la part. 1164 individua una porzione adibita in parte a campi da tennis ed in parte a parcheggio (entrambe recintate ed in cattivo stato manutentivo); si precisa che sia i campi da tennis e sia l'area parcheggio risultano costituite complessivamente anche dalle particelle 1166 e 1168 oggetto di interesse di altra Procedura Esecutiva.

Anche la part. 4988 rappresenta porzione di un campo da basket/pallavolo la cui maggiore dimensione è costituita dalla part. 5003 oggetto di pignoramento di altra procedura esecutiva.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Fig. 6 – Compendio pignorato –stralcio ortofoto (fonte Google Maps).

I fabbricati presentano una struttura del tipo mista, intelaiatura in cemento armato, con tamponatura esterna rifinita con intonaco cementizio tinteggiato di colore giallo, terrazze coperte e portici di pertinenza delle unità immobiliari tinteggiate di colore bianco, infissi in legno dotati di persiane in legno e/o alluminio color legno (in sostituzione di vecchie persiane ammalorate), copertura a tetto con manto di protezione in tegole in cotto. Gli immobili, si presentano in normale stato manutentivo ad eccezione di alcune porzioni della finitura esterna che risulta deteriorata con macchie e fessurazioni e diffuse crepe a carico degli intonaci, con cavillature sulla pittura e danneggiamenti su intonaci e pitture; in alcuni casi i pilastri esterni delle terrazze dei piani primo e secondo presentano crepe a carico dell'intonaco dovute presumibilmente all'azione del ferro di armatura corroso per infiltrazione di acqua meteorica. Tale problematica risulta anche a carico di alcune porzioni di solai delle terrazze e porzione del cornicione stesso dei fabbricati. Gli infissi esterni e gli oscuranti (persiane) in legno risultano deteriorati (necessiterebbero di interventi di manutenzione per la rimozione dello strato superficiale e passaggio di impregnante). Inoltre, in fase di sopralluogo, è stato riferito che alcune gronde risulterebbero in parte forate. A tal proposito, nell'anno 2022, la società [redacted], eseguiva un intervento di messa in sicurezza di alcuni fabbricati (rimozione e ricostruzione di intonaci ammalorati) e sostituzione di alcune persiane.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Al complesso residenziale si accede da ingresso comune ove è presente un manufatto ad un piano fuori terra adibito a reception (non oggetto di pignoramento).

La porzione delle aree adibite a campi da tennis (particella 1164) risulta recintata e sono in cattivo stato manutentivo; la rimante parte della particella 1164 indivisa risulta, attualmente, adibita a parcheggio in parte sterrato realizzato presumibilmente su un'area ex campi da tennis. Anche quest'ultimo risulta cattivo stato manutentivo con opere finalizzate all'ombreggiamento precarie. Si evidenzia che le rimanenti porzioni sono oggetto di altra procedura esecutiva. Anche la piccola porzione della particella 4988 di 6 mq, oggetto di pignoramento, costituisce piccola parte di un campo da basket/pallavolo oggetto di altra procedura esecutiva.

Per una migliore descrizione si rimanda anche alla documentazione fotografica in Allegato D. Per gli immobili sono state riscontrate delle difformità urbanistiche e catastali meglio indicate ai paragrafi 9 e 10.

Segue la descrizione puntuale degli immobili.

Palazzina T, tipologia C – particella 1160 – interni dal nr. 314 al 326 - n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n.314 al n. 318); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 319 al n.322) posta al piano terra; da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n.323 al n. 326).

Di seguito viene riportato lo stralcio dell'elaborato planimetrico (presente in atti) con la rappresentazione delle singole unità immobiliari e relative pertinenze.

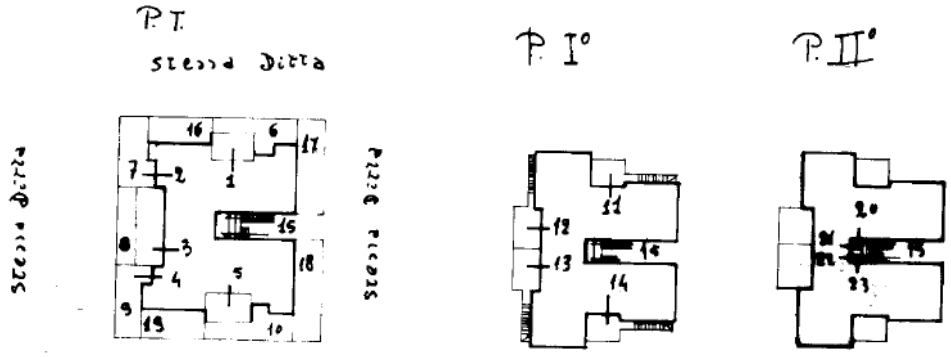
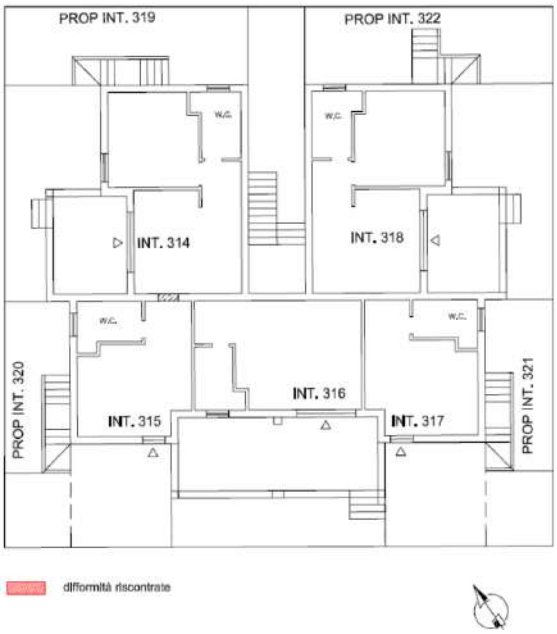


Fig. 7. Stralcio elaborato planimetrico

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Piano terra.



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 314.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 315.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 316.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

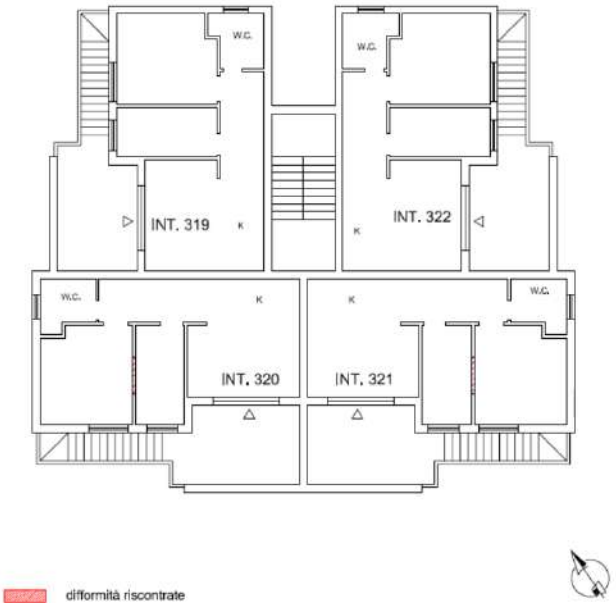
d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 317.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura- letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 318.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Primo.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 319.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 320.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 321.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

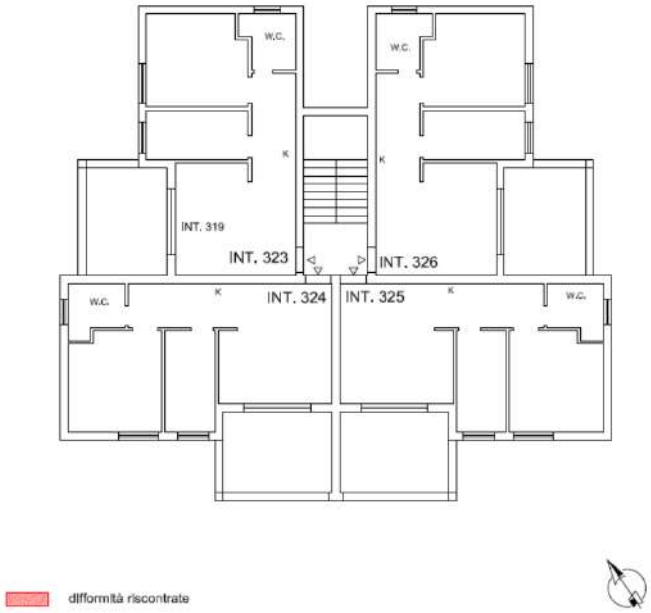
i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 322.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 323.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 324.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d449c05a3324

una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 325.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 326.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Palazzina U, tipologia C, part. 1161 – interni dal nr. 327 al 339- n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n.327 al n. 331); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 332 al n.335); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n.336 al n. 339). Di seguito viene riportato lo stralcio dell'elaborato planimetrico (presente in atti) con la rappresentazione delle singole unità immobiliari e relative pertinenze.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

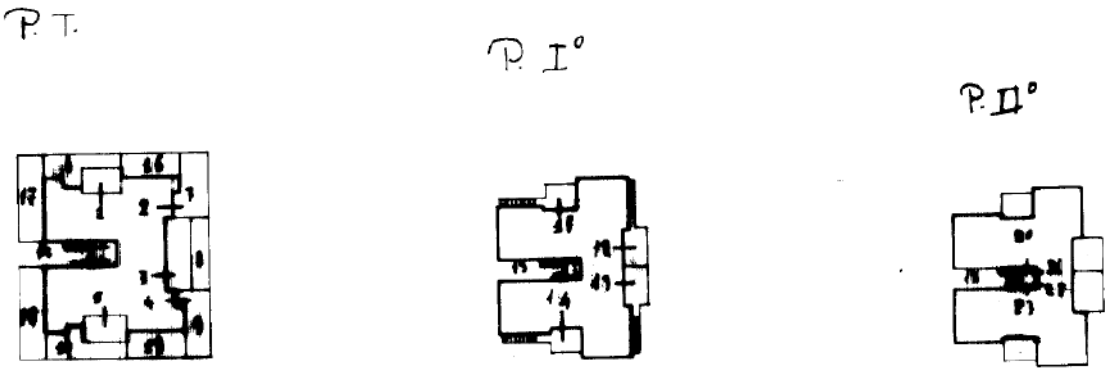
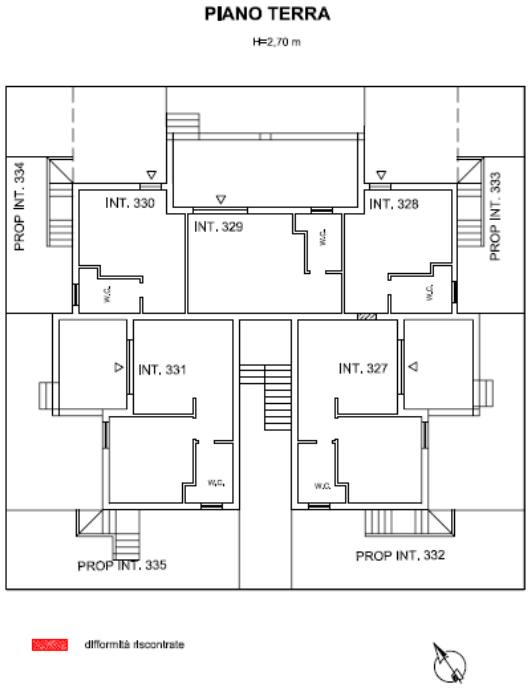


Fig. 8. Stralcio elaborato planimetrico

Piano terra.



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 327.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 328.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 329.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 330.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

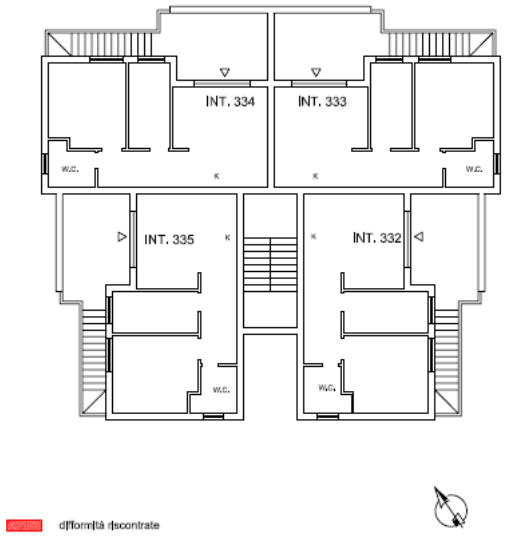
e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 331.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Piano primo



f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 332.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 333.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 334.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni

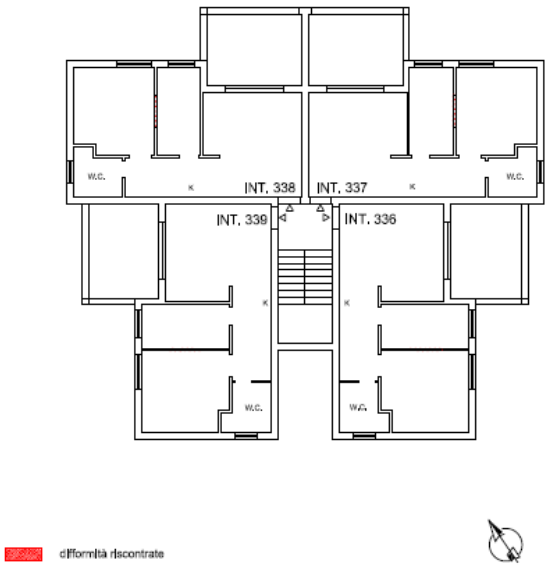
Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 335.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq..

Piano Secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 336.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 337.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 338.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 339.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina M, tipologia E, part. 1162 – interni dal nr. 223 al 235 – n.13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n.223 al n. 227); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 228 al n.231); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n.232 al n. 235).

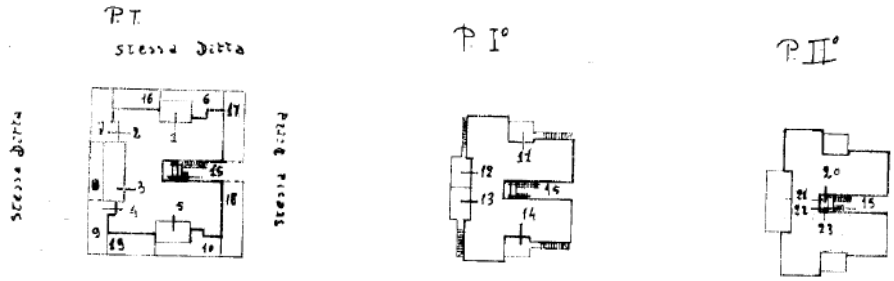
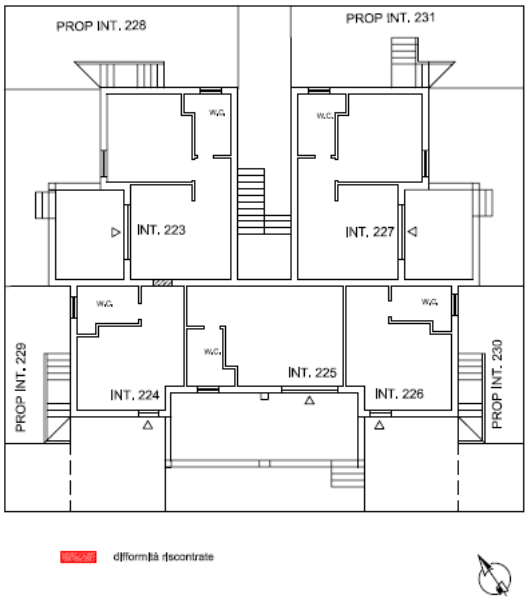


Fig. 9 - Stralcio elaborato planimetrico

Piano Terra.



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 223.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 224.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 225.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 226.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

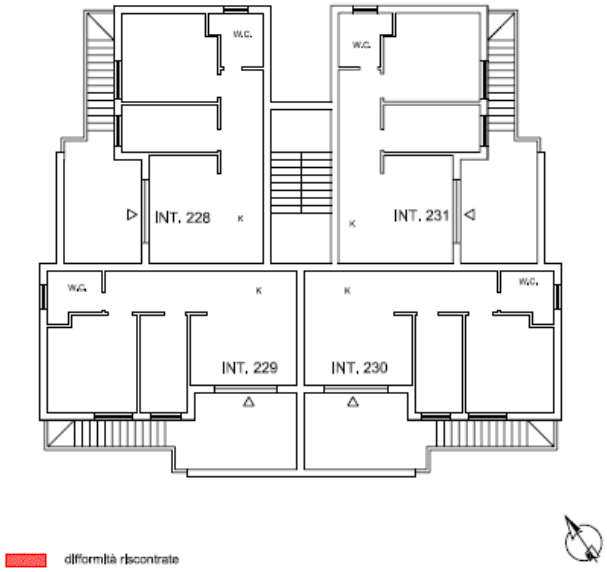
e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 227.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Primo.



f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 228.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 229.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

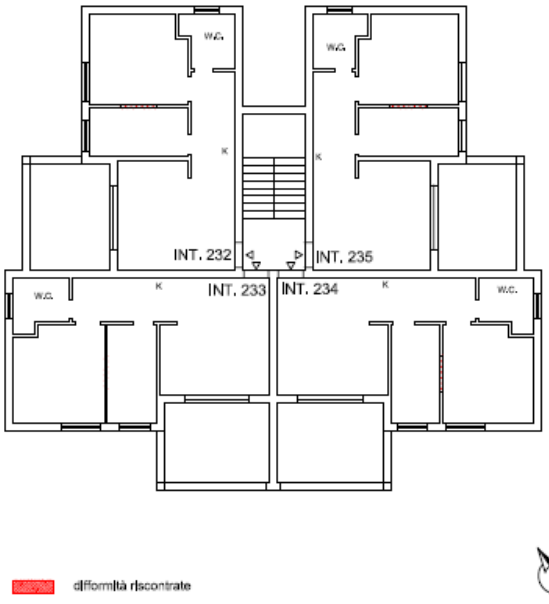
h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 230.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 231.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Secondo



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 232.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 233.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 234.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 235.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ist. n. 61 dep. 10/05/2025

una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq. **Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.**

Palazzina N, tipologia E, part. 1163 – interni dal nr. 236 al 248 – n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n.236 al n. 240); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 241 al n.244); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n.245 al n. 248).

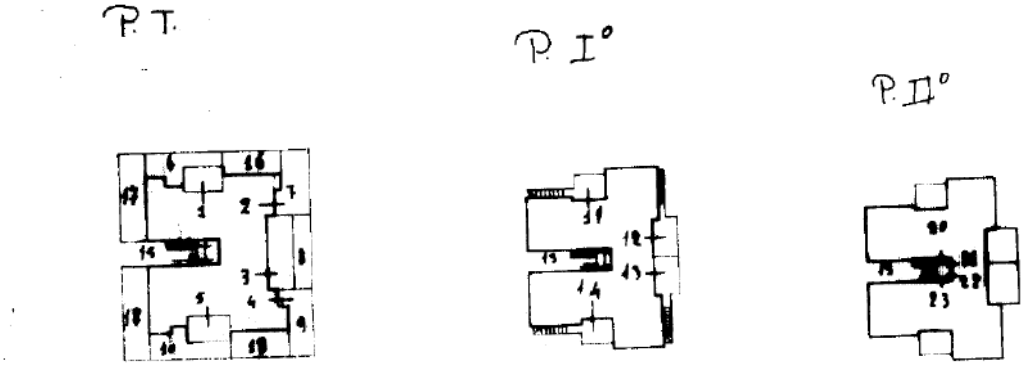
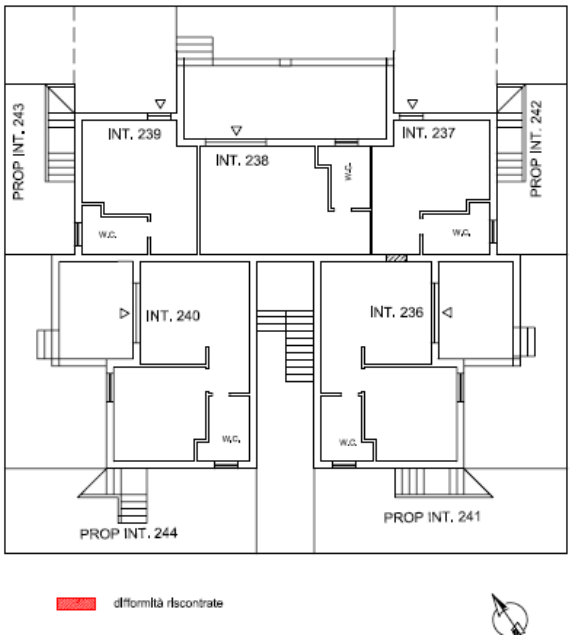


Fig. 10. Stralcio elaborato planimetrico

Piano Terra.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 236.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 237.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 238.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 239.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

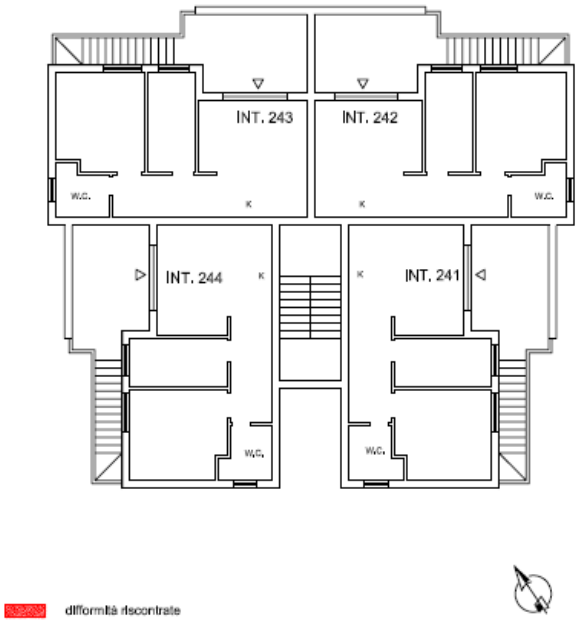
Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 240.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Primo.



f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 241.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 242.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 243.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

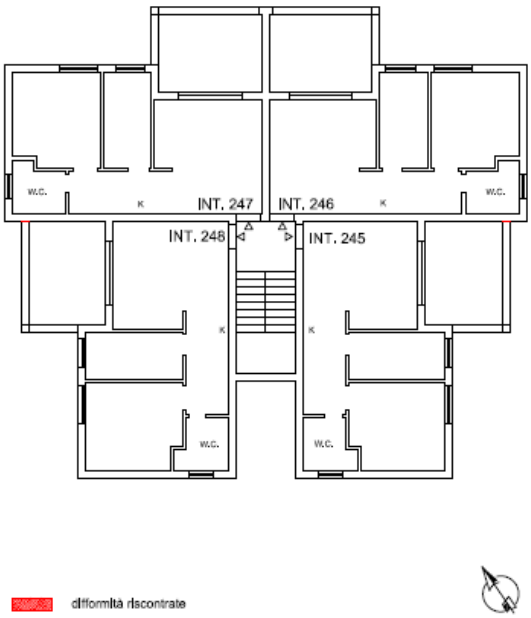
i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 244.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 245.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 246.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 247.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 248.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Palazzina S, tipologia B, part. 1157 – interni dal nr. 301 al 313 – n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n.301 al n. 305); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 306 al n.309); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n.310 al n. 313).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

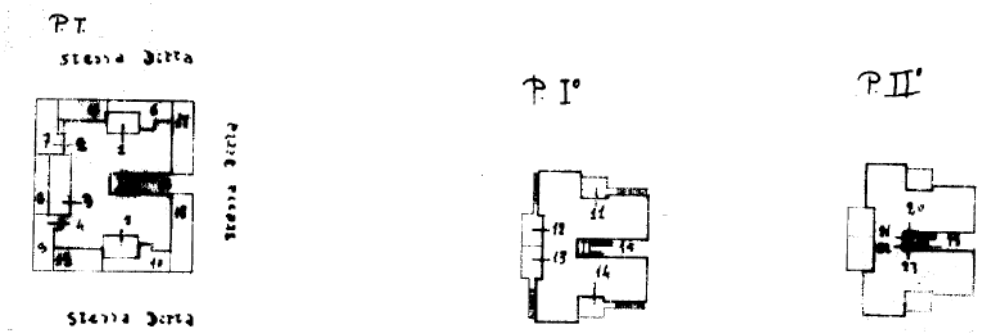
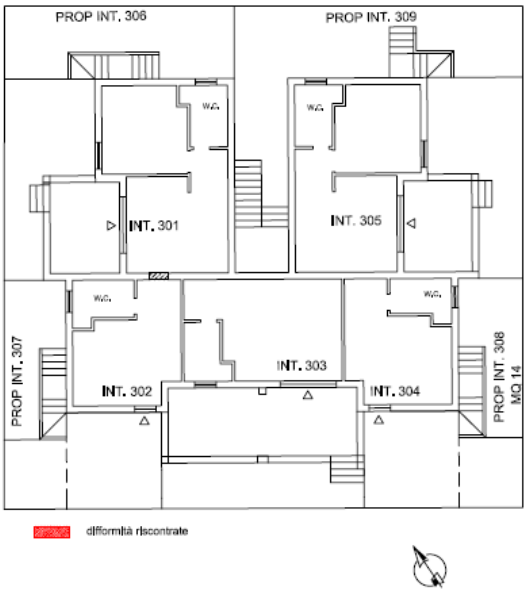


Fig. 11. Stralcio elaborato planimetrico

Piano terra



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 301.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 302.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 303.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 304..

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

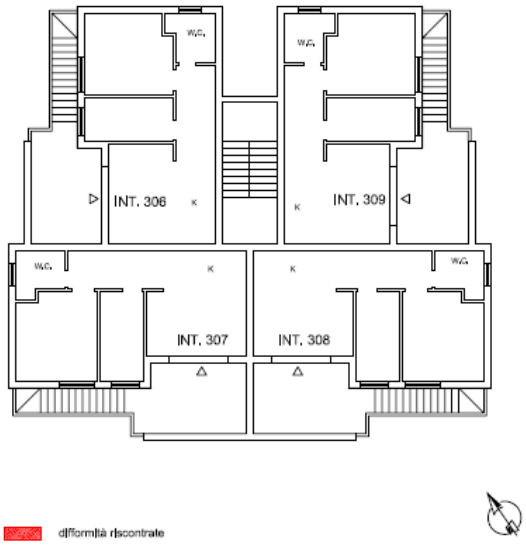
e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 305.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Piano Primo.



f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 306.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 307.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 308.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni

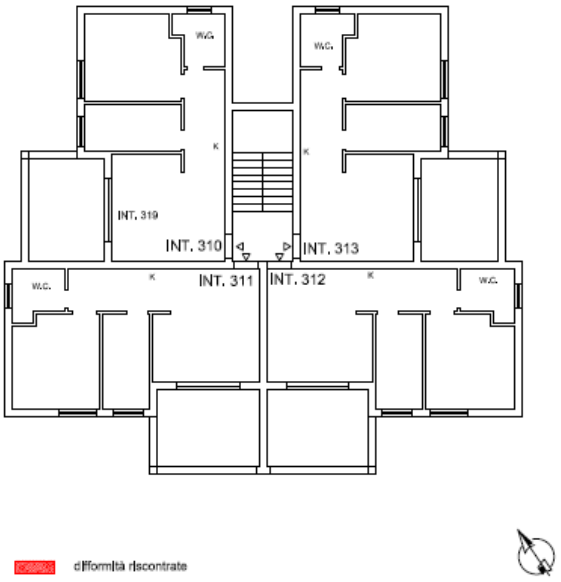
Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 309.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 310.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 311.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 312.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 313.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ist. n. 61 dep. 10/05/2025

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9

Palazzina O, tipologia E, part. 1158 – interni dal nr. 249 al 261 – n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n. 249 al n. 253); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 254 al n.257); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n. 258 al n. 261).

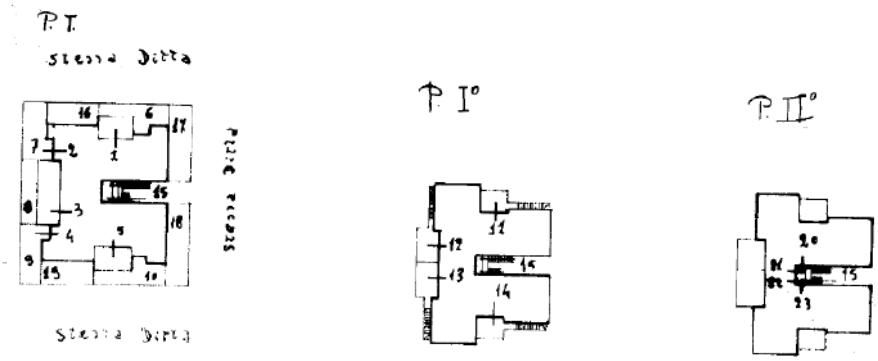
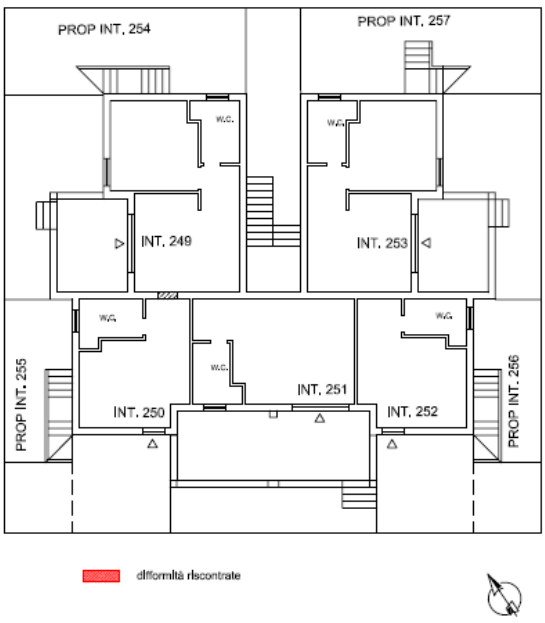


Fig. 11. Stralcio elaborato planimetrico

Piano terra.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 249.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 250.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 251.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 252.

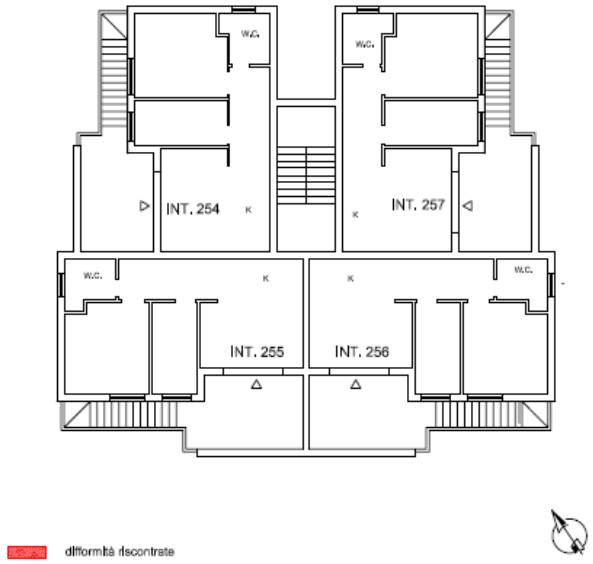
Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 253.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Primo.



f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 254.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco.

L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 255.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco.

L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 256.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 257.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Piano Secondo.

j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 258.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 259.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 260.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 261.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Palazzina P, tipologia E, part. 1159 – interni dal nr. 262 al 274 – n. 13 unità immobiliari.

Fabbricato a tre piani fuori terra costituito da: n. 5 unità immobiliari al piano terra con piccola corte esclusiva di pertinenza (interno dal n. 262 al n. 266); da n. 4 unità immobiliari al piano primo ognuna con scala di accesso indipendente e piccola corte esclusiva (interno dal n. 267 al n. 270); da n. 4 unità immobiliari poste al piano secondo con scala di accesso interna (interno dal n. 271 al n. 274).

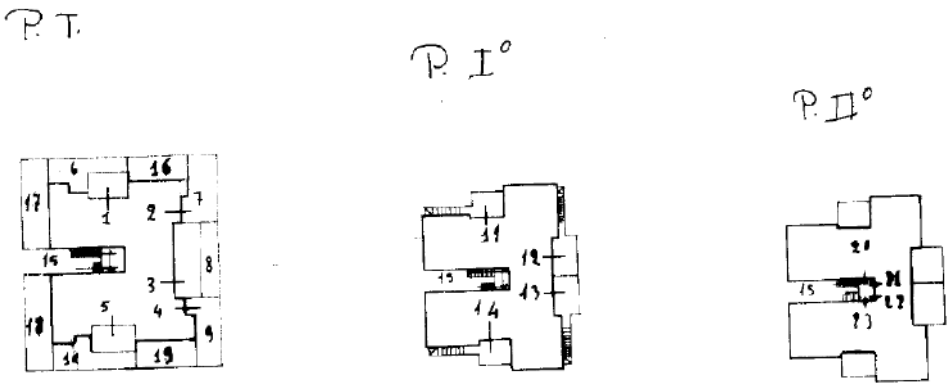
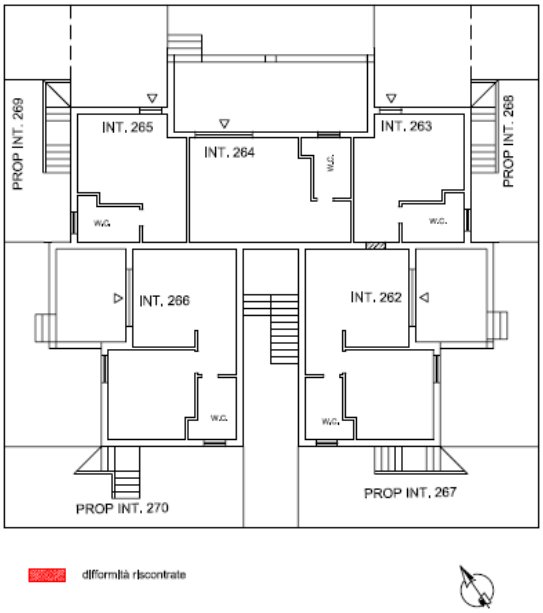


Fig. 12. Stralcio elaborato planimetrico

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Piano Terra.



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 262.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 263.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 264.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **33 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 7 mq.

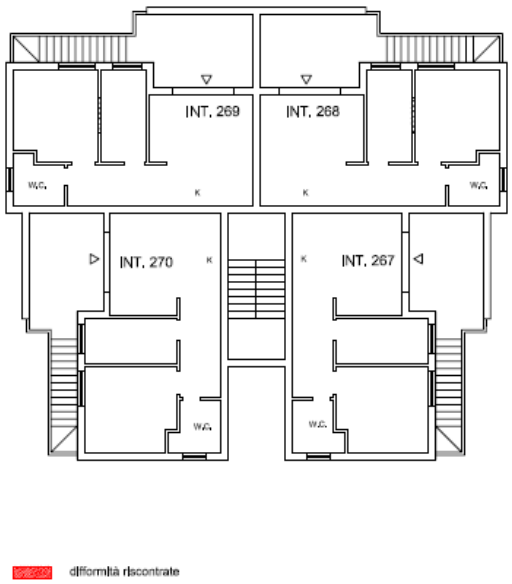
d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 265.

Monolocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **24 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 22 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 266.

Bilocale, posto al piano terra, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico e area esterna. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **40 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano Primo.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 267.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 268.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 269.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

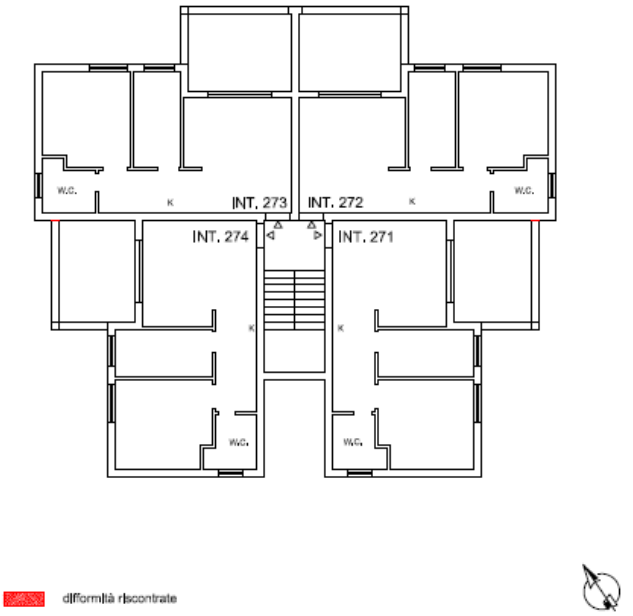
i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 270.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino e di piccola area esterna

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

posta al piano terra. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **47 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 5 mq.

Piano secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 271.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 272.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 273.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 274.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Palazzina Q, tipologia E, part.1155 – interni dal nr. 275 al 287 – n. 13 unità immobiliari e locale deposito.

Trattasi di fabbricato a tre piani fuori terra ed uno seminterrato (seminterrato, terra rialzato/primo/secondo) tutti con scale di accesso indipendente (unico per le u.i.u poste al piano secondo e singole per quelle poste al piano primo) tutte accessibili da scala comune che collega la quota stradale con i piani rialzati. Gli immobili posti al piano rialzato sono provvisti di un piccolo terrazzino esclusivo con accesso da passaggio condominiale che circonda l'intero

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ist. n. 61 dep. 10/05/2025

fabbricato (e sul quale sono poste anche le scale di accesso ai piani primo e secondo) con accesso dalla quota strada.

Il fabbricato si compone di nr. 3 monolocali e nr. 2 bilocali al piano terra (dall'interno n. 275 all'interno n. 279), nr. 4 trilocali al piano primo (dall'interno n. 280 all'interno n. 283) e nr. 4 trilocali al piano secondo (dall'interno n. 284 all'interno n. 287) per complessive nr. 13 unità immobiliari oltre al locale deposito posto al piano seminterrato destinato a locale deposito che si trova allo stato rustico.

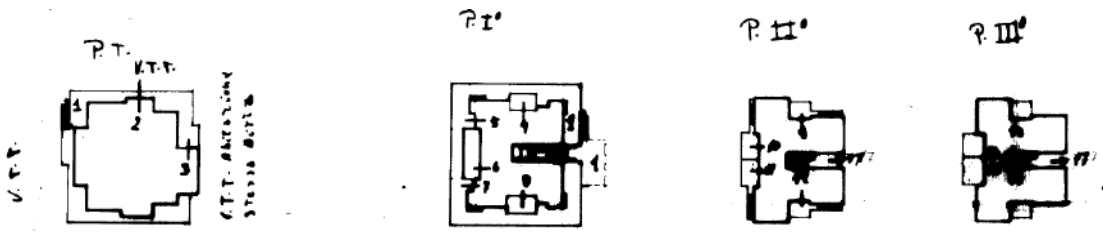
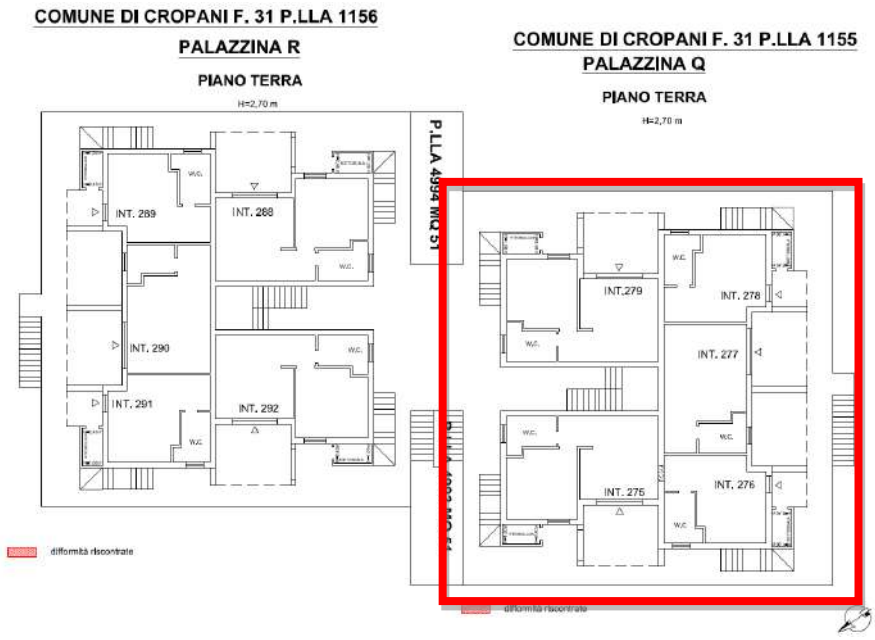


Fig. 13. Stralcio elaborato planimetrico

Piano terra rialzato



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 275.

Bilocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **38 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate della terrazza pavimentata pari a circa 3 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 276.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **22 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliate della piccola area antistante.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 277.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **32 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 6 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 278.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di

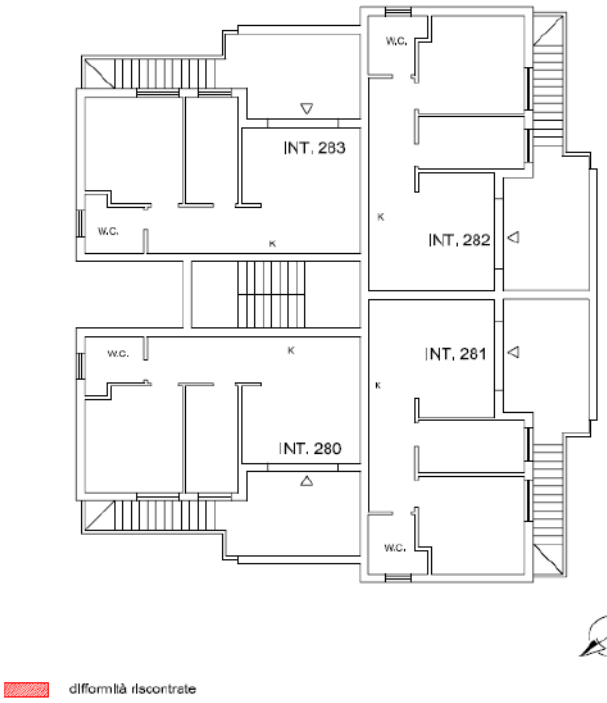
Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **22 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliate della piccola area antistante.

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 279.

Bilocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo. per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **38 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate della terrazza pavimentata pari a circa 3 mq.

Piano Primo.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 280.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 4 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 281.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 4 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 282.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 4 mq.

i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 283.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 4 mq.

Piano Secondo.

j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 284.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 285.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 286.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

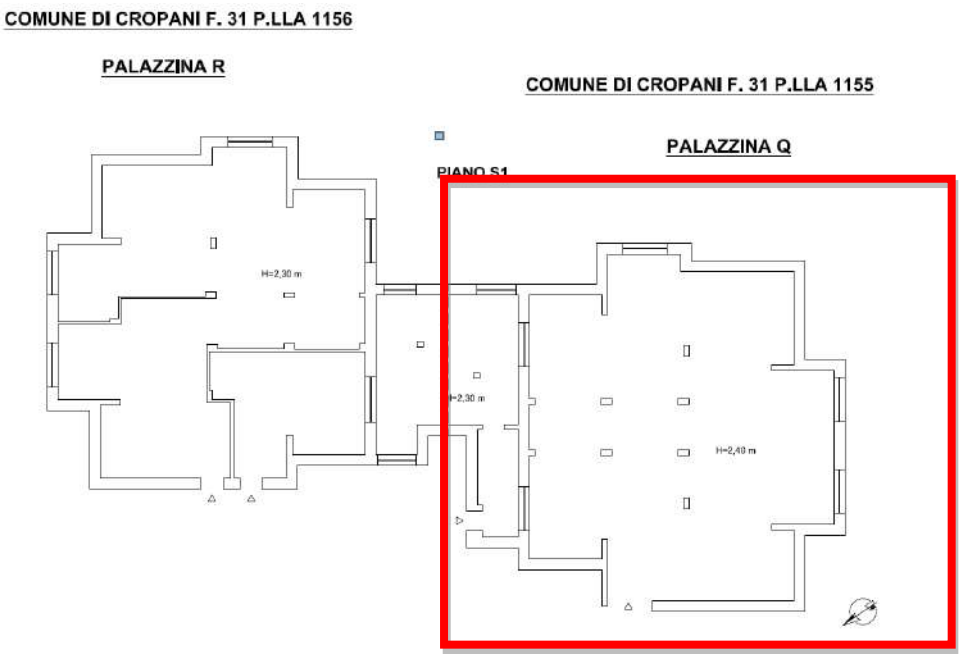
m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 287.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Unità immobiliare a uso deposito posto al seminterrato



Locale a uso deposito, posto al piano seminterrato, composto da ambiante unico allo stato rustico con pavimenti in cemento e pareti intonacati di rustico; si accede da porta in ferro ed è provvista di infissi in ferro del tipo vasistas. Lo stato manutentivo generale è scarso. L'immobile ha una superficie lorda di mq 213,66 corrispondente alla superficie sottostante il fabbricato, e mq 34,24 parti alla porzione sottostante l'area esterna della palazzina Q per una superficie commerciale complessiva di mq 247,90 in c.t. mq 248.

Si fa presente che nella Convenzione urbanistica tra il comune di Cropani e la [redacted] *per Notaio Andrea Teti rep 2956 racc. 1296 del 31/08/1984, é prevista la cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria (art. 3), urbanizzazione secondaria (art. 4) e* ***locali deposito (art. 5) posti al piano interrato del fabbricato*** *vicino la piscina (oggi identificati con la p.lla 1155 lettera Q e p.lla 1156 lettera R).*

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

Palazzina R, tipologia A, part. 1156 – interni dal nr. 288 al 300.

Fabbricato a tre piani fuori terra ed uno seminterrato (seminterrato, terra rialzato/primo/secondo) tutti con scale di accesso indipendente (unico per le u.i.u poste al piano secondo e singole per

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

quelle poste al piano primo) tutte accessibili da scala comune che collega la quota stradale con i piani rialzati. Gli immobili posti al piano rialzato sono provvisti di un piccolo terrazzino esclusivo con accesso da passaggio condominiale che circonda l'intero fabbricato (e sul quale sono poste anche le scale di accesso ai piani primo e secondo) a con accesso dalla quota strada.

Il fabbricato si compone di nr. 3 monolocali e nr. 2 bilocali al piano terra (dall'interno n. 288 all'interno n. 292), nr. 4 trilocali al piano primo (dall'interno n. 293 all'interno n. 296) e nr. 4 trilocali al piano secondo (dall'interno n. 297 all'interno n. 300) per complessive nr. 13 unità immobiliari oltre a nr. 2 locali deposito posto al piano seminterrato destinati a locale deposito allo stato rustico.

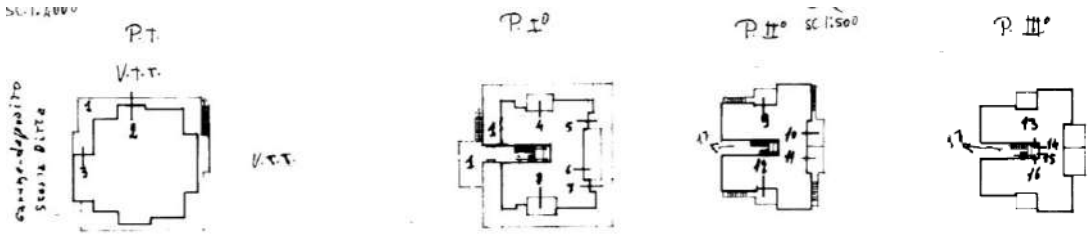
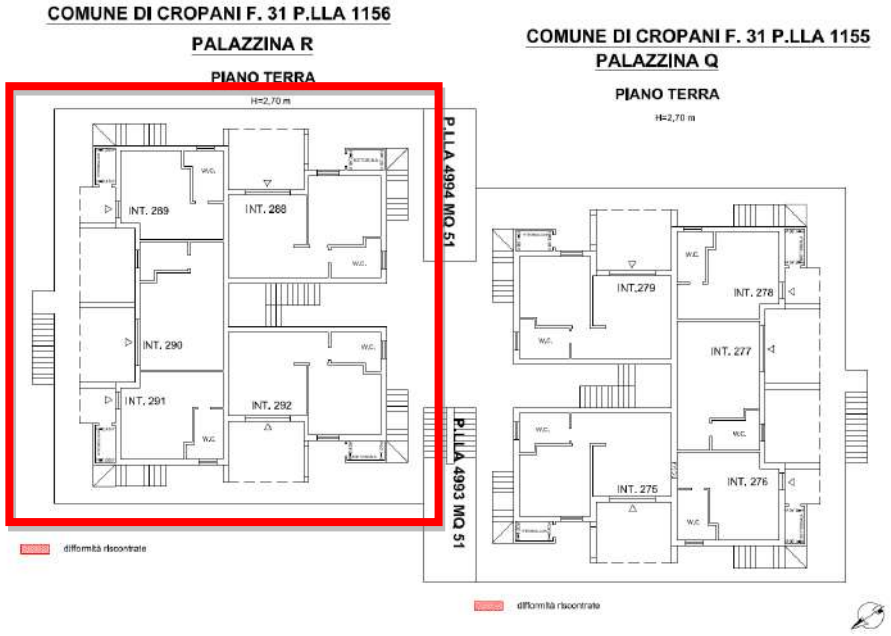


Fig. 14. Stralcio elaborato planimetrico

Piano terra rialzato



a. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 288.

Bilocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane)

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d449c05a3324

pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **38 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate della terrazza pavimentata pari a circa 3 mq.

b. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 289.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **22 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliate della piccola area antistante.

c. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 290.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **32 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 26 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 6 mq.

d. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 291.

Monolocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno-angolo cottura, camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane)

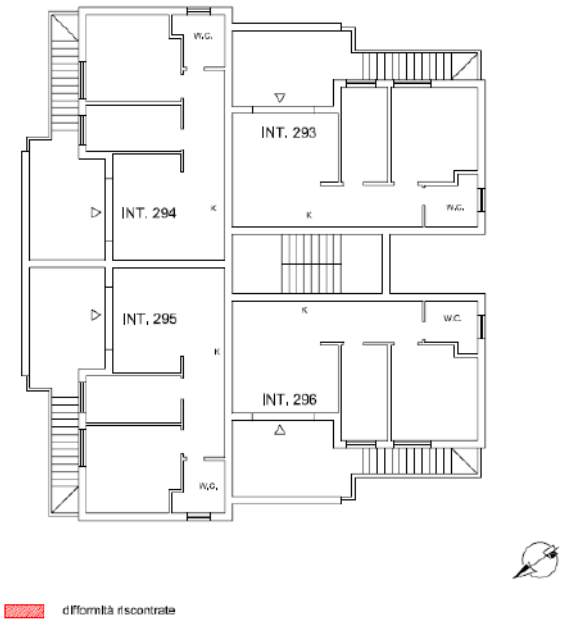
Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **22 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare e della superficie ragguagliate della piccola area antistante.

e. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 292.

Bilocale, posto al piano terra rialzato, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'unità è dotata di portico di ingresso e un piccolo ripostiglio realizzato sotto il vano scala di accesso al piano primo; per tale ripostiglio non viene computata la relativa superficie poiché realizzato abusivamente e previsto il ripristino e la restituzione alle parti comuni. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **38 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 35 mq e delle superficie ragguagliate della terrazza pavimentata pari a circa 3 mq.

Piano Primo.



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

f. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 293.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 44 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

g. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 294.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 44 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

h. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 295.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 44 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

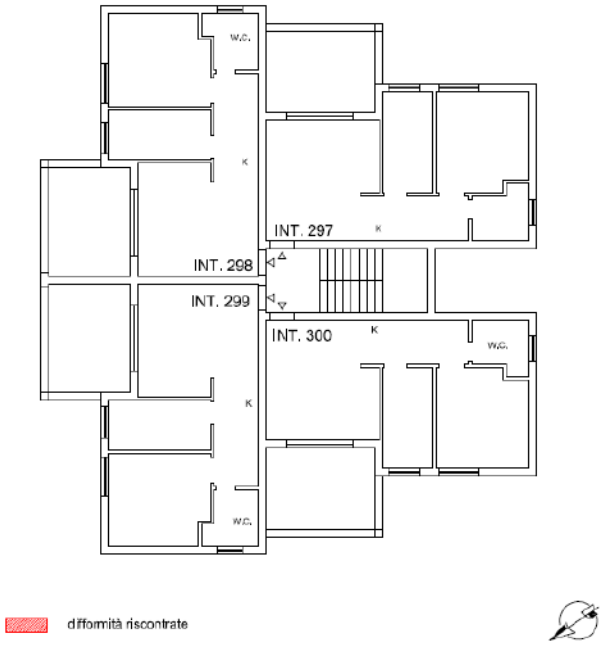
i. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 296.

Trilocale, posto al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **46 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 44 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 2 mq.

Piano secondo.



j. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 297.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

k. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 298.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

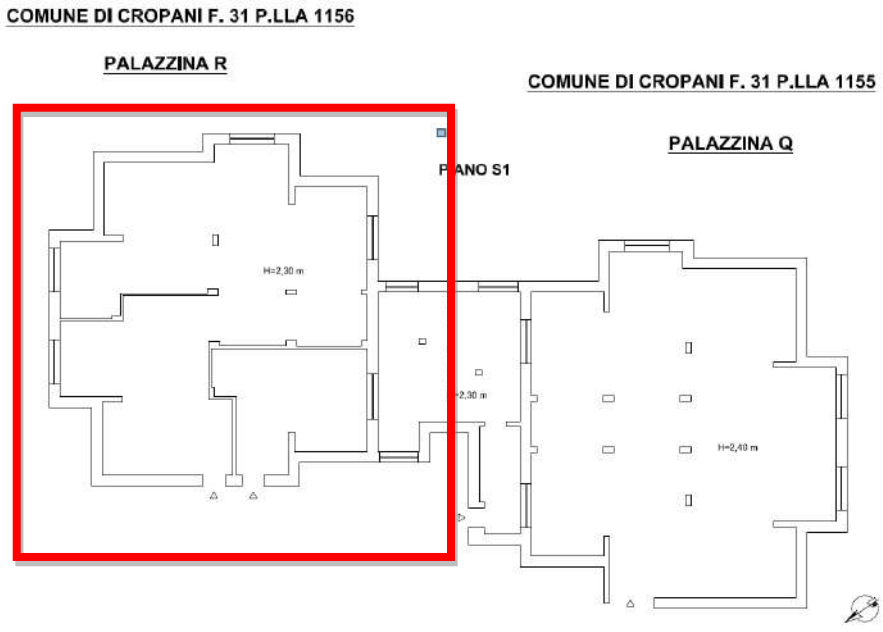
l. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 299.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

m. Unità immobiliare identificata con l'interno nr. 300.

Trilocale, posto al piano secondo, composto da ingresso-soggiorno con angola cottura, una camera da letto, un vano ripostiglio (adibito, in difformità, a camera da letto) ed un bagno, infissi interni ed esterni in legno (quest'ultimi provvisti di persiane) pavimenti in gres, rivestimenti in ceramica e tinteggiatura di colore bianco. L'immobile è dotato di un terrazzino. L'immobile ha una superfice commerciale complessiva di circa **45 mq** determinata dalla somma della superficie commerciale dell'unità immobiliare pari a 42 mq e delle superficie ragguagliate degli accessori pari a circa 3 mq.

n. Unità immobiliare a uso deposito posto al seminterrato



Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Locale a uso deposito, posto al piano seminterrato, composto da due ambianti con accesso indipendente dall'esterno da porta in ferro. Attualmente utilizzato come deposito è provvisto di pavimenti in gres e intonaco del tipo civile di colore bianco una porzione, allo stato rustico con pavimenti in cemento e pareti intonacati di rustico la restante parte; gli ambienti sono entrambi provvisti di infissi in ferro del tipo vasistas. Lo stato manutentivo risulta mediocre.

L'immobile ha una superficie lorda di mq 208,96 corrispondente alla superficie sottostante il fabbricato, e mq 25,44 parti alla porzione sottostante l'area esterna della palazzina Q per una superficie commerciale complessiva di mq 234,40 in c.t. mq 234.

Si fa presente che nella Convenzione urbanistica tra il comune di Cropani e la [redacted] *per Notaio Andrea Teti rep 2956 racc. 1296 del 31/08/1984, e prevista la cessione a titolo gratuito all'amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria (art. 3), urbanizzazione secondaria (art. 4) e locali* ***deposito (art. 5) posti al piano interrato del fabbricato*** *vicino la piscina (oggi identificati con la p.lla 1155 lettera Q e p.lla 1156 lettera R).*

Gli immobili presentano delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali meglio rappresentate al paragrafo 9.

2. **TITOLO DI PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO NONCHE' L'ESISTENZA DI EVENTUALI COMPROPRIETARI.**

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà società [redacted] in forza dell'atto di Compravendita a firma del Notaio Gisonna Leucio del 19/04/1989, repertorio 90961, trascritto in data 05/05/1989 ai nn RG 6585 RP 5518.

Con tale atto la società [redacted] ha acquistato dalla società [redacted] un appezzamento di terreno sul quale saranno realizzati i fabbricati di stima.

3. **LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE IN PARTICOLARE SE SI TRATTI DI ABITAZIONE PRINCIPALE DEL DEBITORE; SE INVECE IL BENE È OCCUPATO DA TERZI, CON L'INDICAZIONE DEL TITOLO IN BASE AL QUALE È OCCUPATO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO.

Il compendio pignorato risulta attualmente non occupato e allo stato condotto dal Custode Giudiziario nominato Avv. Franco Leone.

4. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO AL FINE DELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA, ANCHE AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C. COME MODIFICATO DALLA LEGGE N.132/2015, FORNENDO ELEMENTI DOCUMENTALI DI RISCONTRO (AD ESEMPIO: BORSINI IMMOBILIARI; PUBBLICAZIONE DI AGENZIE IMMOBILIARI; COPIE DI ATTI PUBBLICI DI VENDITA DI BENI CON CARATTERISTICHE ANALOGHE).

Il criterio con cui si effettuerà una stima cambia in dipendenza del motivo per cui si valuta un immobile, quindi si ricerca il più adatto in distinzione dell'oggetto della ricerca del valore di stima, in quanto quest'ultimo dipende, ed è funzione, dello scopo per cui è richiesta la valutazione. I criteri di stima adottabili sono in pratica riconducibili ai seguenti:

- valore di mercato; - valore di costo; - valore di trasformazione; - valore complementare; - valore di sostituzione.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato. È anche da osservare che le definizioni di valore di mercato sono numerose e sono volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico e la diversificata casistica pratica. Alcune definizioni di valore di mercato trovano normalmente utilizzo nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Nel caso in esame verrà determinato il valore di mercato con il metodo di stima "sintetico-comparativo"; il procedimento in esame si basa su una considerazione semplicissima: 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.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Tali valori sono pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., che sulla base di moltissime esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono.

Tali valori sono pubblicati anche con notevole frequenza nelle grandi città, sono più difficilmente reperibili nei piccoli centri.

I valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite, restando inteso che sono riferite ad immobili liberi da vincoli, in normale stato di conservazione.

I valori reperiti vengono conformati al caso di specie applicando opportuni coefficienti correttivi scaturenti da caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di valutazione; quali la posizione, esposizione, natura, orografia, manutenzione, presenza di eventuali vincoli etc. (nel caso di terreno), caratteristiche costruttive, vetustà, etc. (nel caso di fabbricati).

Per la determinazione del valore unitario di stima, sono state eseguite indagini estrapolando i valori riportati nell' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e del Borsino Immobiliare nonché da pubblicazioni di agenzia immobiliari (immobiliare.it, casa.it. idealista etc.) che hanno portato a determinare un valore unitario di €/mq 1.150 per le unità poste al piano terra e €/mq 1.100 per le unità poste ai piani primo e secondo in funzione delle caratteristiche precipue degli immobili.

Ad ogni buon fine in allegato E le indagini di mercato.

Pertanto, considerate le superficie commerciali degli immobili, il più probabile valore di stima dell'immobile è pari:

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina M, part. 1162:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.223 al n.227)

1. unità immobiliare interno 223: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

2. unità immobiliare interno 224: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

3. unità immobiliare interno 225: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

4. unità immobiliare interno 226: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

5. unità immobiliare interno 227: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.228 al n.231)

6. unità immobiliare interno 228: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

7. unità immobiliare interno 229: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

8. unità immobiliare interno 230: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

9. unità immobiliare interno 231: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.232 al n.235)

10. unità immobiliare interno 232: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

11. unità immobiliare interno 233: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

12. unità immobiliare interno 234: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

13. unità immobiliare interno 235: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500.

Si rappresenta che, come specificato al paragrafo, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina M, part. 1162:

Costi di regolarizzazione edilizia: paria a 900 ad unità (pari a 13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite unità n. 223 e 224); piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità) piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità); piano secondo € 250 pro-capite (n.4 unità), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.223 al n.227)

1. unità immobiliare interno 223: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;
2. unità immobiliare interno 224: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;
3. unità immobiliare interno 225: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;
4. unità immobiliare interno 226: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;
5. unità immobiliare interno 227: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.228 al n.231)

6. unità immobiliare interno 228: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
7. unità immobiliare interno 229: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
8. unità immobiliare interno 230: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
9. unità immobiliare interno 231: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.232 al n.235)

10. unità immobiliare interno 232: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**
11. unità immobiliare interno 233: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**
12. unità immobiliare interno 234: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**
13. unità immobiliare interno 235: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350.**

Totale = € 548.850

Palazzina N, part. 1163:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.236 al n.240)

14. unità immobiliare interno 236: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;
15. unità immobiliare interno 237: mq 24 x €/mq 1.150= € 27.600;
16. unità immobiliare interno 238: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;
17. unità immobiliare interno 239: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;
18. unità immobiliare interno 240: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.241 al n.244)

19. unità immobiliare interno 241: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;
20. unità immobiliare interno 242: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;
21. unità immobiliare interno 243: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;
22. unità immobiliare interno 244: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.245 al n.248)

23. unità immobiliare interno 245: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

24. unità immobiliare interno 246: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

25. unità immobiliare interno 247: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

26. unità immobiliare interno 248: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500.

Si rappresenta che, come specificato al paragrafo, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina N, part. 1163:

Costi di regolarizzazione edilizia: paria a 900 ad unità (pari a 13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite unità n. 236 e 237), piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.236 al n.240)

14. unità immobiliare interno 236: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750;**

15. unità immobiliare interno 237: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350;**

16. unità immobiliare interno 238: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

17. unità immobiliare interno 239: € 27.600 – € 4.000 **= € 23.600**;

18. unità immobiliare interno 240: € 46.000 **–** € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.241 al n.244)

19. unità immobiliare interno 241: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

20. unità immobiliare interno 242: € 51.700 **-** € 4.000 **= € 47.700**;

21. unità immobiliare interno 243: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

22. unità immobiliare interno 244: € 51.700 **-** € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.245 al n.248)

23. unità immobiliare interno 245: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

24. unità immobiliare interno 246: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

25. unità immobiliare interno 247: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

26. unità immobiliare interno 248: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Totale = € 549.850

Palazzina O, part. 1158:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.249 al n.253)

27. unità immobiliare interno 249: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

28. unità immobiliare interno 250 mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

29. unità immobiliare interno 251: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

30. unità immobiliare interno 252: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

31. unità immobiliare interno 253: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000.

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.254 al n.257)

32. unità immobiliare interno 254: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

33. unità immobiliare interno 255: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

34. unità immobiliare interno 256: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

35. unità immobiliare interno 257: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.258 al n.261)

36. unità immobiliare interno 258: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

37. unità immobiliare interno 259: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

38. unità immobiliare interno 260: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

39. unità immobiliare interno 261: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500.

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina O, part. 1158:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 950 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite unità n. 249 e 250), piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.249 al n.253)

27. unità immobiliare interno 249: € 46.000 – € 4.300 = **€ 41.700;**

28. unità immobiliare interno 250: € 27.600 – € 4.300 = **€ 23.300;**

29. unità immobiliare interno 251: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

30. unità immobiliare interno 252: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550**;

31. unità immobiliare interno 253: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.254 al n.257)

32. unità immobiliare interno 254: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

33. unità immobiliare interno 255: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

34. unità immobiliare interno 256: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

35. unità immobiliare interno 257: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.258 al n.261)

36. unità immobiliare interno 258: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

37. unità immobiliare interno 259: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

38. unità immobiliare interno 260: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

39. unità immobiliare interno 261: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale = € 549.200

Palazzina P, part. 1159:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.262 al n.266)

40. unità immobiliare interno 262: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

41. unità immobiliare interno 263: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

42. unità immobiliare interno 264: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

43. unità immobiliare interno 265: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

44. unità immobiliare interno 266: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.267 al n.270)

45. unità immobiliare interno 267: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

46. unità immobiliare interno 268: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

47. unità immobiliare interno 269: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

48. unità immobiliare interno 270: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.271 al n.274)

49. unità immobiliare interno 271: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

50. unità immobiliare interno 272: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

51. unità immobiliare interno 273: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

52. unità immobiliare interno 274: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500.

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina P, part. 1159:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 950 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 250 (pro-capite, unità n.268 e 269), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.262 al n.266)

40. unità immobiliare interno 262: € 46.000 – € 4.050 **= € 41.950;**

41. unità immobiliare interno 263: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

42. unità immobiliare interno 264: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

43. unità immobiliare interno 265: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

44. unità immobiliare interno 266: € 46.000 – € 4.050 **= € 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.267 al n.270)

45. unità immobiliare interno 267: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

46. unità immobiliare interno 268: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

47. unità immobiliare interno 269: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

48. unità immobiliare interno 270: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.271 al n.274)

49. unità immobiliare interno 271: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

50. unità immobiliare interno 272: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

51. unità immobiliare interno 273: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

52. unità immobiliare interno 274: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale = € 549.200

Palazzina Q, part. 1155:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

53. unità immobiliare interno 275: mq 38 x €/mq 1.150 = € 43.700;

54. unità immobiliare interno 276: mq 22 x €/mq 1.150 = € 25.300;

55. unità immobiliare interno 277: mq 32 x €/mq 1.150 = € 36.800;

56. unità immobiliare interno 278: mq 22 x €/mq 1.150 = € 25.300;

57. unità immobiliare interno 279: mq 38 x €/mq 1.150 = € 43.700;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.280 al n.283)

58. unità immobiliare interno 280: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

59. unità immobiliare interno 281: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

60. unità immobiliare interno 282: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

61. unità immobiliare interno 283: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.284 al n.287)

62. unità immobiliare interno 284: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

63. unità immobiliare interno 285: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

64. unità immobiliare interno 286: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

65. unità immobiliare interno 287: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina Q, part. 1155:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 900 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite, unità n.275 e 276); piano terra € 200 (pro-capite, unità n.275, 276, 278, 279) piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

53. unità immobiliare interno 275: € 43.700 – € 4.450 = **€ 39.250;**

54. unità immobiliare interno 276: € 25.300 – € 4.450 = **€ 20.850;**

55. unità immobiliare interno 277: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800;**

56. unità immobiliare interno 278: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100;**

57. unità immobiliare interno 279: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.280 al n.281)

58. unità immobiliare interno 280: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

59. unità immobiliare interno 281: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

60. unità immobiliare interno 282: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

61. unità immobiliare interno 283: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.284 al n.287)

62. unità immobiliare interno 284: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

63. unità immobiliare interno 285: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

64. unità immobiliare interno 286: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

65. unità immobiliare interno 287: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**.

Totale = € 534.300.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina R, part. 1156:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.288 al n.292)

66. unità immobiliare interno 288: mq 38 x €/mq 1.150 = € 43.700;

67. unità immobiliare interno 289: mq 22 x €/mq 1.150 = € 25.300;

68. unità immobiliare interno 290: mq 32 x €/mq 1.150 = € 36.800;

69. unità immobiliare interno 291: mq 22 x €/mq 1.150 = € 25.300;

70. unità immobiliare interno 292: mq 38 x €/mq 1.150 = € 43.700;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.293 al n.296)

71. unità immobiliare interno 293: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

72. unità immobiliare interno 294: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

73. unità immobiliare interno 295: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

74. unità immobiliare interno 296: mq 46 x €/mq 1.100 = € 50.600;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.297 al n.300)

75. unità immobiliare interno 297: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

76. unità immobiliare interno 298: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

77. unità immobiliare interno 299: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

78. unità immobiliare interno 300: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500.

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina R, part. 1156:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 900 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 200 (pro-capite, unità n.288, 289, 291, 292), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.288 al n.292)

66. unità immobiliare interno 288: € 43.700 – € 4.200 **= € 39.500**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

67. unità immobiliare interno 289: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

68. unità immobiliare interno 290: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800**;

69. unità immobiliare interno 291: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

70. unità immobiliare interno 292: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.293 al n.296)

71. unità immobiliare interno 293: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

72. unità immobiliare interno 294: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

73. unità immobiliare interno 295: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

74. unità immobiliare interno 296: € 50.600- € 4.000 = **€ 46.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.297 al n.300)

75. unità immobiliare interno 297: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

76. unità immobiliare interno 298: **€** 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

77. unità immobiliare interno 299: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

78. unità immobiliare interno 300: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Totale = € 534.800

Palazzina S, part. 1157:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.301 al n.305)

79. unità immobiliare interno 301: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

80. unità immobiliare interno 302: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

81. unità immobiliare interno 303: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

82. unità immobiliare interno 304: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

83. unità immobiliare interno 305: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.306 al n.309)

84. unità immobiliare interno 306: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

85. unità immobiliare interno 307: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700

86. unità immobiliare interno 308: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

87. unità immobiliare interno 309: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.310 al n.313)

88. unità immobiliare interno 310: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

89. unità immobiliare interno 311: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

90. unità immobiliare interno 312: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

91. unità immobiliare interno 313: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali. Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina S, part. 1157:

Costi di regolarizzazione edilizia: piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità), piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità), piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità), piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.301 al n.305)

79. unità immobiliare interno 301: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

80. unità immobiliare interno 302: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

81. unità immobiliare interno 303: € 37.950 – € 3.100 = **€ 34.850**;

82. unità immobiliare interno 304: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

83. unità immobiliare interno 305: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.306 al n.309)

84. unità immobiliare interno 306: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

85. unità immobiliare interno 307: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

86. unità immobiliare interno 308: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

87. unità immobiliare interno 309: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.310 al n.313)

88. unità immobiliare interno 310: **€ 49.500**;

89. unità immobiliare interno 311: **€ 49.500**;

90. unità immobiliare interno 312: **€ 49.500**;

91. unità immobiliare interno 313: **€ 49.500**.

Totale = € 562.050

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina T, part. 1160:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.314 al n.318)

92. unità immobiliare interno 314: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

93. unità immobiliare interno 315: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

94. unità immobiliare interno 316: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

95. unità immobiliare interno 317: mq 24x €/mq 1.150 = € 27.600;

96. unità immobiliare interno 318: mq 40x €/mq 1.150 = € 46.000;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.319 al n.322)

97. unità immobiliare interno 319: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

98. unità immobiliare interno 320: mq 47 x €/mq 1.100= € 51.700;

99. unità immobiliare interno 321: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

100. unità immobiliare interno 322: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.323 al n.326)

101. unità immobiliare interno 323: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

102. unità immobiliare interno 324: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

103. unità immobiliare interno 324: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

104. unità immobiliare interno 326: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina T, part. 1160:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 900 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite, unità n.314 e 315); piano primo € 2.100 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n.4 unità); piano primo € 250 (pro-capite, unità n.320 e 321), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.314 al n.318)

92. unità immobiliare interno 314: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

93. unità immobiliare interno 315: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

94. unità immobiliare interno 316: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

95. unità immobiliare interno 317: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

96. unità immobiliare interno 318: € 46.000 – € 4.000 **= € 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.319 al n.322)

97. unità immobiliare interno 319: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

98. unità immobiliare interno 320: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

99. unità immobiliare interno 321: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

100. unità immobiliare interno 322: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.323 al n.326)

101. unità immobiliare interno 323: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

102. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

103. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

104. unità immobiliare interno 326: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

Totale = € 549.350

Palazzina U, part. 1161:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.327 al n.331)

105. unità immobiliare interno 327: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

106. unità immobiliare interno 328: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

107. unità immobiliare interno 329: mq 33 x €/mq 1.150 = € 37.950;

108. unità immobiliare interno 330: mq 24 x €/mq 1.150 = € 27.600;

109. unità immobiliare interno 331: mq 40 x €/mq 1.150 = € 46.000;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.332 al n.335)

110. unità immobiliare interno 332: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

111. unità immobiliare interno 333: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

112. unità immobiliare interno 334: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

113. unità immobiliare interno 335: mq 47 x €/mq 1.100 = € 51.700;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.336 al n.339)

114. unità immobiliare interno 336: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

115. unità immobiliare interno 337: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

116. unità immobiliare interno 338: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

117. unità immobiliare interno 339: mq 45 x €/mq 1.100 = € 49.500;

Si rappresenta che, come specificato al **paragrafo 9**, sono state calcolate le spese di regolarizzazione urbanistiche/edilizia e catastali.

Dal valore di stima, vengono detratte solo quelle relative alla regolarizzazione urbanistica/edilizia in quanto la regolarizzazione catastale dovrebbe essere eseguita preliminarmente alla vendita.

Palazzina U, part. 1161:

Costi di regolarizzazione edilizia: € 900 ad unità (per n.13 unità); piano terra € 2.100 (pro-capite -n.5 unità); piano terra € 1.000 (pro-capite - n.5 unità); piano terra € 250 (pro-capite, unità n.328 e 327); piano primo € 2.100 (pro-capite - n. 4 unità); piano primo € 1.000 (pro-capite -n. 4 unità); piano secondo € 250 (pro-capite, unità n.336, 337, 338, 339), pertanto gli immobili avranno i seguenti valori:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.327 al n.331)

105. unità immobiliare interno 327: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

106. unità immobiliare interno 328: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

107. unità immobiliare interno 329: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950;**

108. unità immobiliare interno 330: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600;**

109. unità immobiliare interno 331: € 46.000 – € 4.000 **= € 41.200;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.332 al n.335)

110. unità immobiliare interno 332: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

111. unità immobiliare interno 333: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

112. unità immobiliare interno 334: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

113. unità immobiliare interno 335: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.336 al n.339)

114. unità immobiliare interno 336: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350**;

115. unità immobiliare interno 337: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350**;

116. unità immobiliare interno 338: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350**;

117. unità immobiliare interno 339: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350**.

Totale = **€ 548.050**

Infine, sono in corso le indagini relative ai beni oggetto di pignoramento quali porzioni di campi da tennis, porzione di parcheggio e porzione di campo di basket pallavolo anche alla luce della sentenza della procedura dell'obbligo del fare riportata nel seguito di relazione che individua tali beni quali standard urbanistici da cedere al Comune previo pagamento. Ad ogni buon fine sono ancora in corso le valutazioni attinenti a tali aspetti e per i quali gli scriventi si riservano di relazionare successivamente.

5. AL FINE DI UNA MAGGIORE VANTAGGIOSITA' DELLA VENDITA O UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEI BENI, OVE POSSIBILE, LA FORMAZIONE DI LOTTI SEPARATI.

Lo scrivente, in esecuzione di quanto disposto, dal G.E. Dott.ssa Chiara Di Credico nell'udienza del 21.12.2023"*procedersi alla stima dell'intero compendio pignorato (facendo altresì una valutazione per blocchi di palazzine) in modo tale da poter poi valutare se porre in vendita l'intero compendio in blocco o le palazzine a blocchi di due, o eventualmente i singoli appartamenti dopo averne disposto l'accatastamento. Con specifico riferimento alla palazzina S, la quale è possibile indicare come la più appetibile da un punto di vista urbanistico-edilizio, dispone valutarla e proporla con i relativi costi catastali"* provvederà ad eseguire due ipotesi di valutazione, la prima con la stima dell'intero compendio e la seconda con la stima in lotti (formata da palazzina singola identificata con la p.lla 1157 lettera S, blocchi di nr. 2 palazzine identificata con la p.lla 1155 lettera R e la p.lla 1156 lettera Q, la p.lla 1158 lettera o e la p.lla 1159 lettera P, la p.lla 1160 lettera T e la p.lla 1161 lettera U, la p.lla 1162 lettera M e la p.lla 1163 lettera N).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Per una facile, immediata e comoda identificazione sono stati determinati i Lotti tenendo conto dell'ordine alfabetico già installato con targa sui fabbricati, della numerazione interna anch'essa già definita e installata per ogni singola unità immobiliare, unitamente alla identificazione catastale degli immobili (tuttavia, tali unità in seguito all'accatastamento riporteranno una nuova identificazione catastale).

Conseguentemente, la suddivisione dei Lotti è come di seguito elencata e riportata nello schema in Fig. 15.

Fig. 15 – Schema LOTTI proposti.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Lotto Unico (Nr. 117 unità immobiliari facenti parte dei fabbricati denominati: T-part. 1160; U-part. 1161, M-part.1162, N-part.1163, S-part.1157, O-part. 1158, P-part. 1159, Q-part. 1155, R-part. 1156 e relativa area di pertinenza, esclusi i locali deposito posti al piano seminterrato del fabbricato Q p.lla 1155 e del fabbricato R, p.lla 1156): cosi definito:

Palazzina M, part. 1162 (correlata con la palazzina N, part.1163):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.223 al n.227)

1. unità immobiliare interno 223: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

2. unità immobiliare interno 224: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

3. unità immobiliare interno 225: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

4. unità immobiliare interno 226: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

5. unità immobiliare interno 227: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.228 al n.231)

6. unità immobiliare interno 228: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

7. unità immobiliare interno 229: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

8. unità immobiliare interno 230: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

9. unità immobiliare interno 231: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.232 al n.235)

10. unità immobiliare interno 232: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

11. unità immobiliare interno 233: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

12. unità immobiliare interno 234: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

13. unità immobiliare interno 235: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350.**

Palazzina N, part. 1163 (correlata con la palazzina M, part.1162):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.236 al n.240)

14. unità immobiliare interno 236: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750;**

15. unità immobiliare interno 237: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350;**

16. unità immobiliare interno 238: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

17. unità immobiliare interno 239: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

18. unità immobiliare interno 240: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.241 al n.244)

19. unità immobiliare interno 241: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

20. unità immobiliare interno 242: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

21. unità immobiliare interno 243: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

22. unità immobiliare interno 244: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.245 al n.248)

23. unità immobiliare interno 245: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

24. unità immobiliare interno 246: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

25. unità immobiliare interno 247: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

26. unità immobiliare interno 248: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Palazzina O, part. 1158 (correlata con la palazzina P, part.1159):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.249 al n.253)

27. unità immobiliare interno 249: € 46.000 – € 4.300 = **€ 41.700;**

28. unità immobiliare interno 250: € 27.600 – € 4.300 = **€ 23.300;**

29. unità immobiliare interno 251: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

30. unità immobiliare interno 252: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550**;

31. unità immobiliare interno 253: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.254 al n.257)

32. unità immobiliare interno 254: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

33. unità immobiliare interno 255: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

34. unità immobiliare interno 256: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

35. unità immobiliare interno 257: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.258 al n.261)

36. unità immobiliare interno 258: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

37. unità immobiliare interno 259: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

38. unità immobiliare interno 260: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

39. unità immobiliare interno 261: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Palazzina P, part. 1159 (correlata con la palazzina O, part.1158):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.262 al n.266)

40. unità immobiliare interno 262: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

41. unità immobiliare interno 263: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

42. unità immobiliare interno 264: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

43. unità immobiliare interno 265: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

44. unità immobiliare interno 266: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.267 al n.270)

45. unità immobiliare interno 267: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650**;

46. unità immobiliare interno 268: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

47. unità immobiliare interno 269: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

48. unità immobiliare interno 270: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.271 al n.274)

49. unità immobiliare interno 271: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

50. unità immobiliare interno 272: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

51. unità immobiliare interno 273: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

52. unità immobiliare interno 274: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Palazzina Q, part. 1155:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

53. unità immobiliare interno 275: € 43.700 – € 4.450 = **€ 39.250;**

54. unità immobiliare interno 276: € 25.300 – € 4.450 = **€ 20.850;**

55. unità immobiliare interno 277: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800;**

56. unità immobiliare interno 278: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100;**

57. unità immobiliare interno 279: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.280 al n.281)

58. unità immobiliare interno 280: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

59. unità immobiliare interno 281: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

60. unità immobiliare interno 282: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

61. unità immobiliare interno 283: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.284 al n.287)

62. unità immobiliare interno 284: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

63. unità immobiliare interno 285: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

64. unità immobiliare interno 286: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

65. unità immobiliare interno 287: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**.

Palazzina R, part. 1156:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.288 al n.292)

66. unità immobiliare interno 288: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

67. unità immobiliare interno 289: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

68. unità immobiliare interno 290: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800**;

69. unità immobiliare interno 291: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

70. unità immobiliare interno 292: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.293 al n.296)

71. unità immobiliare interno 293: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

72. unità immobiliare interno 294: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

73. unità immobiliare interno 295: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

74. unità immobiliare interno 296: € 50.600- € 4.000 = **€ 46.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.297 al n.300)

75. unità immobiliare interno 297: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

76. unità immobiliare interno 298: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

77. unità immobiliare interno 299: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

78. unità immobiliare interno 300: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Palazzina S, part. 1157:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.301 al n.305)

79. unità immobiliare interno 301: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

80. unità immobiliare interno 302: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

81. unità immobiliare interno 303: € 37.950 – € 3.100 = **€ 34.850**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

82. unità immobiliare interno 304: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

83. unità immobiliare interno 305: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.306 al n.309)

84. unità immobiliare interno 306: € 51.700 – € 3.100 **= € 48.600;**

85. unità immobiliare interno 307: € 51.700 – € 3.100 **= € 48.600;**

86. unità immobiliare interno 308: € 51.700 – € 3.100 **= € 48.600;**

87. unità immobiliare interno 309: € 51.700 – € 3.100 **= € 48.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.310 al n.313)

88. unità immobiliare interno 310: **€ 49.500**;

89. unità immobiliare interno 311: **€ 49.500**;

90. unità immobiliare interno 312: **€ 49.500**;

91. unità immobiliare interno 313: **€ 49.500**.

Palazzina T, part. 1160 (correlata con la palazzina U, part.1161):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.314 al n.318)

92. unità immobiliare interno 314: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

93. unità immobiliare interno 315: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

94. unità immobiliare interno 316: 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

95. unità immobiliare interno 317: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

96. unità immobiliare interno 318: € 46.000 – € 4.000 **= € 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.319 al n.322)

97. unità immobiliare interno 319: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

98. unità immobiliare interno 320: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

99. unità immobiliare interno 321: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

100. unità immobiliare interno 322: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.323 al n.326)

101. unità immobiliare interno 323: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

102. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

103. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

104. unità immobiliare interno 326: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

Palazzina U, part. 1161(correlata con la palazzina T, part.1160):

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.327 al n.331)

105. unità immobiliare interno 327: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

106. unità immobiliare interno 328: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

107. unità immobiliare interno 329: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950;**

108. unità immobiliare interno 330: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600;**

109. unità immobiliare interno 331: € 46.000 – € 4.000 **= € 41.200;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.332 al n.335)

110. unità immobiliare interno 332: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

111. unità immobiliare interno 333: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

112. unità immobiliare interno 334: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

113. unità immobiliare interno 335: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.336 al n.339)

114. unità immobiliare interno 336: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

115. unità immobiliare interno 337: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

116. unità immobiliare interno 338: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

117. unità immobiliare interno 339: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**.

TOTALE LOTTO UNICO = € 4.925.650

LOTTI per blocchi di palazzine:

da Lotto 1 a Lotto 26 – **Palazzina M**, part.1162 e **Palazzina N**, part. 1163 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4992:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.223 al n.227)

1. **Lotto1:** unità immobiliare interno 223: € 46.000 – € 4.250 **= € 41.750**;
2. **Lotto 2:** unità immobiliare interno 224: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;
3. unità immobiliare interno 225: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;
4. unità immobiliare interno 226: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;
5. unità immobiliare interno 227: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.228 al n.231)

6. unità immobiliare interno 228: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

7. unità immobiliare interno 229: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

8. unità immobiliare interno 230: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

9. unità immobiliare interno 231: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.232 al n.235)

10. unità immobiliare interno 232: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

11. unità immobiliare interno 233: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

12. unità immobiliare interno 234: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

13. Lotto 13: unità immobiliare interno 235: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350.**

Tot. Parziale M = € 548.850

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.236 al n.240)

14. unità immobiliare interno 236: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750;**

15. unità immobiliare interno 237: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350;**

16. unità immobiliare interno 238: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

17. unità immobiliare interno 239: € 27.600 – € 4.000 **= € 23.600**;

18. unità immobiliare interno 240: € 46.000 **–** € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.241 al n.244)

19. unità immobiliare interno 241: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

20. unità immobiliare interno 242: € 51.700 **-** € 4.000 **= € 47.700**;

21. unità immobiliare interno 243: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

22. unità immobiliare interno 244: € 51.700 **-** € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.245 al n.248)

23. unità immobiliare interno 245: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

24. unità immobiliare interno 246: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

25. unità immobiliare interno 247: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

26. unità immobiliare interno 248: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Tot. parz. N= € 549.850

Totale Lotto - Fabbricati M+ N = € 1.098.700

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Da Lotto 27 a Lotto 52, Palazzina O, part. 1158 e Palazzina P, part. 1159 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4991:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.249 al n.253)

27. unità immobiliare interno 249: € 46.000 – € 4.300 = **€ 41.700;**

28. unità immobiliare interno 250: € 27.600 – € 4.300 = **€ 23.300;**

29. unità immobiliare interno 251: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

30. unità immobiliare interno 252: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550**;

31. unità immobiliare interno 253: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.254 al n.257)

32. unità immobiliare interno 254: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

33. unità immobiliare interno 255: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

34. unità immobiliare interno 256: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

35. unità immobiliare interno 257: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.258 al n.261)

36. unità immobiliare interno 258: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

37. unità immobiliare interno 259: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

38. unità immobiliare interno 260: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

39. unità immobiliare interno 261: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale parz. O = € 549.200

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.262 al n.266)

40. unità immobiliare interno 262: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

41. unità immobiliare interno 263: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

42. unità immobiliare interno 264: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

43. unità immobiliare interno 265: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

44. unità immobiliare interno 266: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.267 al n.270)

45. unità immobiliare interno 267: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650**;

46. unità immobiliare interno 268: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

47. unità immobiliare interno 269: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

48. unità immobiliare interno 270: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.271 al n.274)

49. unità immobiliare interno 271: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

50. unità immobiliare interno 272: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

51. unità immobiliare interno 273: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

52. unità immobiliare interno 274: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale = € 549.200

Totale lotto - Fabbricati O, P = € 1.098.400

Da Lotto 53 a Lotto 78, Palazzina Q, part. 1155 e Palazzina R, part. 1156 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4993 e 4994:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

53. unità immobiliare interno 275: € 43.700 – € 4.450 = **€ 39.250;**

54. unità immobiliare interno 276: € 25.300 – € 4.450 = **€ 20.850;**

55. unità immobiliare interno 277: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800;**

56. unità immobiliare interno 278: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100;**

57. unità immobiliare interno 279: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.280 al n.281)

58. unità immobiliare interno 280: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

59. unità immobiliare interno 281: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

60. unità immobiliare interno 282: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

61. unità immobiliare interno 283: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.284 al n.287)

62. unità immobiliare interno 284: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

63. unità immobiliare interno 285: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

64. unità immobiliare interno 286: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

65. unità immobiliare interno 287: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**.

Totale Q = € 534.300.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.288 al n.292)

66. unità immobiliare interno 288: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

67. unità immobiliare interno 289: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

68. unità immobiliare interno 290: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800**;

69. unità immobiliare interno 291: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

70. unità immobiliare interno 292: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.293 al n.296)

71. unità immobiliare interno 293: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

72. unità immobiliare interno 294: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

73. unità immobiliare interno 295: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

74. unità immobiliare interno 296: € 50.600- € 4.000 = **€ 46.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.297 al n.300)

75. unità immobiliare interno 297: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

76. unità immobiliare interno 298: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

77. unità immobiliare interno 299: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

78. unità immobiliare interno 300: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Totale = € 534.800

Totale parz. R = € 534.800

Totale lotto - Fabbricato Q-R =€ 1.069.100

da Lotto 79 a Lotto 91, Palazzina S - part. 1157 (fabbricato singolo) e terreno di pertinenza p.lla 4990:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.301 al n.305)

79. unità immobiliare interno 301: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

80. unità immobiliare interno 302: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

81. unità immobiliare interno 303: € 37.950 – € 3.100 = **€ 34.850**;

82. unità immobiliare interno 304: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

83. unità immobiliare interno 305: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.306 al n.309)

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

84. unità immobiliare interno 306: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

85. unità immobiliare interno 307: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

86. unità immobiliare interno 308: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

87. unità immobiliare interno 309: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.310 al n.313)

88. unità immobiliare interno 310: **€ 49.500**;

89. unità immobiliare interno 311: **€ 49.500**;

90. unità immobiliare interno 312: **€ 49.500**;

91. unità immobiliare interno 313: **€ 49.500**.

Totale = € 562.050

da Lotto 92 a Lotto 117, Palazzina T, part. 1160 e Palazzina U, part. 1161 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4989:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.314 al n.318)

92. unità immobiliare interno 314: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

93. unità immobiliare interno 315: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

94. unità immobiliare interno 316: 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

95. unità immobiliare interno 317: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

96. unità immobiliare interno 318: € 46.000 – € 4.000 **= € 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.319 al n.322)

97. unità immobiliare interno 319: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

98. unità immobiliare interno 320: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

99. unità immobiliare interno 321: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

100. unità immobiliare interno 322: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.323 al n.326)

101. unità immobiliare interno 323: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

102. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

103. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

104. unità immobiliare interno 326: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

Totale parz T= € 549.350

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.327 al n.331)

105. unità immobiliare interno 327: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

106. unità immobiliare interno 328: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

107. unità immobiliare interno 329: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950;**

108. unità immobiliare interno 330: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600;**

109. unità immobiliare interno 331: € 46.000 – € 4.000 **= € 41.200;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.332 al n.335)

110. unità immobiliare interno 332: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

111. unità immobiliare interno 333: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

112. unità immobiliare interno 334: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

113. unità immobiliare interno 335: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.336 al n.339)

114. unità immobiliare interno 336: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

115. unità immobiliare interno 337: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

116. unità immobiliare interno 338: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

117. unità immobiliare interno 339: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**.

Totale parz. U = € 548.050.

Totale Lotto Fabbricati T- U = € 1.097.400

6. IN CASO DI COMPROPRIETA', LA VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI UNA DIVISIONE IN NATURA DEI BENI, PREDISPONENDO UN PROGETTO DI MASSIMA CON EVENTUALI CONGUAGLI.

Il compendio pignorato oggetto di relazione, risulta di piena proprietà per i diritti pari ad 1/1 della Società [redacted], come evidenziato al paragrafo 5.

Al paragrafo 4, come richiesto dal sig. Giudice, è stata individuata sia una vendita in blocco che una divisione in lotti dei beni immobili costituenti compendio pignorato.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

7. L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO E, IN PARTICOLARE L'INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Si evidenzia che sono state effettuate visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia del Territorio di Catanzaro e gli Uffici preposti del Comune di Cropani. Da tale ricerca è emerso quanto segue:

Difformità edilizie/urbanistiche e catastali.

Per gli immobili sono state rilevate delle difformità edilizie/urbanistiche e catastali. Tali aspetti sono dettagliatamente esposti al paragrafo 9 e 10.

Contatori energia elettrica/acqua per acqua uso domestico.

I fabbricati in cui sono ricomprese le unità immobiliari oggetto di pignoramento e segnatamente quelli identificati con le particelle part. 1155 (Q) e part. 1156 (R), part. 1157 (S), part. 1158 (O), part. 1159 (P), part. 1160 (T), part. 1161 (U), part. 1162 (M), part. 1163 (N), presentano un solo contatore generale per l'energia elettrica, comune a tutte le unità, posto al piano terra nel vano scala dei fabbricati stessi; le unità immobiliari sono dotate del solo quadro elettrico.

Pertanto, gli aggiudicatari dovranno fare richiesta di singoli allacci (poiché attualmente concepito come unico residence turistico).

Per i medesimi fabbricati è stata riscontrata un'analoga situazione per la linea distribuzione acqua non dotata dei contatori relativi ad ogni unità immobiliare. Detta linea presenta un recapito posto all'interno del vano scala (ai piani terra, primo e secondo); anche per tale aspetto gli

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

aggiudicatari dovranno fare richiesta di singoli allacci (ad oggi le unità non presentano acqua perché è stata effettuata la chiusura del contatore generale).

Le attività di all'allaccio alla rete idrico-fognaria comunale e richiesta di contatore elettrico singolo, sono a carico dell'acquirente; per tale attività non è possibile allo stato quantificare i costi.

Usi civici.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Sevizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 23/05/2023 prot. 45 si evince che per i terreni, su cui è stato realizzato il compendio immobiliare, in attesa della ricognizione del perito demaniale, **non è possibile stabilire se le particelle siano gravate o meno da usi civici.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica è in Allegato E.

Vincolo Boschi e Foreste e aree SIC (Siti di Interesse Comunitario) vincolo paesaggistico

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 23/05/2023 prot. 45 si evince che gli immobili identificati con le particelle 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160 risultano in zone SIC (Siti di Interesse Comunitario) e segnatamente le part.lle 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163 sono soggette al vincolo Paesaggistico territorio costiero compreso nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

Vincolo Territori Costieri:
Vincolo Paesaggistico territorio costiero compreso nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia, ai sensi del D.L. 22 gennaio 2004 n° 42 (Codice dei beni Culturali e del Paesaggio) e successive modifiche ed integrazioni.
ZONA_B1:
Zona Totalmente edificata o satura.
In questa zona sono previsti interventi di sostituzione edilizia, ricostruzione previa demolizione
Parametri urbanistici:
If = 3,00 mc/mq Cropani capoluogo e frazione Cuturella;
If = 2,00 mc/mq località Cropani Marina.
Art. 12 Norme tecniche di attuazione.

In queste aree è vietata la nuova edificazione e ogni altro intervento, uso o attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Convenzione di Lottizzazione

Il pignoramento riguarda diverse unità immobiliari ad uso residenze (con relative pertinenze), e porzioni di aree ad uso diverso quali campo da tennis, area parcheggio, facenti parte di un complesso turistico – residenziale denominato "Villaggio Riviera del Sole" sito in località "Sena" del Comune di Cropani.

Il complesso in cui sono ricompresi i beni di stima è stato realizzato in virtù di un piano di lottizzazione approvato dal Comune di Cropani la cui attuazione ha previsto la stipula di una "convenzione di lottizzazione" tra la società lottizzante [redacted] e l'Amministrazione Comunale prevedendo la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 3), secondaria (art.4) e di tutte le aree che nel piano di lottizzazione risultano non occupate dalle costruzioni e relative pertinenze, incluse nel trasferimento tutte le aree di parcheggi; nonché i locali deposito (art. 5) posti al piano interrato del fabbricato vicino la piscina (oggi identificati con la p.lla 1155 lettera Q e p.lla 1156 lettera R). Tutti gli impianti e tutti i servizi (strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato di uso pubblico ed i piani cantinati dei due fabbricati adiacenti alla piscina) passeranno gratuitamente al Comune.

Sino a che non avverrà il passaggio al Comune, è obbligo della società lottizzante di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Inoltre, come riportato all'art.12 della stessa Convenzione, "*qualora il lottizzante proceda ad alienazione delle aree lottizzate, potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune. Sia nella ipotesi di alienazione dei singoli lotti, sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio di lottizzazione, il lottizzante ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidalmente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione*".

La Convenzione di Lottizzazione, a firma del Notaio Andrea Teti del 31/08/1984, rep.n.2956, risulta trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catanzaro in data 08/09/1984 ai nn. R.G. 17820 e R.P. 15881, trasmessa in Allegato C alla presente.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Infine, dalla lettura della Convenzione si evince che la stessa rappresenta integrazione e perfezionamento degli obblighi assunti con la Convenzione registrata a Catanzaro in data 6 giugno 1975 al n. 4221 mod.1 vol.377, anche questa in Allegato C.

Sentenze n.158/2009 e n.160/2014

Dalle ricerche effettuate è emerso che il Tribunale di Catanzaro, con Sentenza n.158/2009 del 04/11/2009 (poi confermata dalla Corte d'Appello di Catanzaro con sentenza n.160/2014 del 29/01/2014), ha condannato la società [redacted] alla cessione e relativa consegna – previo frazionamento - al Comune di Cropani delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle convenzioni di lottizzazione.

I documenti afferenti sono trasmessi in Allegato C.

Ordinanza del 24 ottobre 2024 nell'ambito del Procedimento esecutivo di obbligo del fare

Presso il Tribunale di Catanzaro risulta *Procedimento esecutivo di obbligo del fare RGE 3506/2021* promosso dal Comune di Cropani contro la società [redacted] per ottenere l'esecuzione forzata delle sentenze emesse dal Tribunale di Catanzaro sopra indicate. Alla data della presente risultano concluse le attività relative all'individuazione delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere a favore del Comune di Cropani, con identificazione e frazionamento delle stesse, a cura del nominato Consulente Tecnico Arch. Domenico Riccelli (*dal frazionamento operato dal CTU arch. Riccelli sono scaturite le aree di spettanza dei lotti fondiari, rimaste in capo alla ditta intestataria (non oggetto di trasferimento al comune) e che andranno, successivamente accorpate al lotto confinante per il ripristino dei lotti approvati nel piano di lottizzazione e successive C.E. 45/84 e 35/89).*

Nell'ambito del Procedimento esecutivo di obbligo del fare è stata emessa ordinanza che stabilisce che gli impianti sportivi individuati anche dalle particelle 1164 (oggetto di pignoramento) non vanno cedute al comune gratuitamente e quindi non rientrano tra le aree oggetto dell'obbligo di cessione gratuita al Comune di Cropani.

Aree da cedere al Comune di Cropani.

Il Comune di Cropani ha depositato istanza in relazione a beni da sottrarre alla procedura esecutiva in quanto costituenti opere di urbanizzazione e aree da qualificarsi come patrimonio indisponibile del Comune (foglio 31 part.1164 sub 1 e 2) sulla base degli atti di causa ed in

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

considerazione della Convenzione di Lottizzazione, a firma del Notaio Andrea Teti del 31/08/1984, rep.n.2956 che prevedeva anche la cessione dei magazzini posti al piano seminterrato delle palazzine identificata con la lettera Q ed R; si riscontra che l'Amministrazione Comunale nell'atto di intervento abbia omesso di indicate i suddetti immobili.

Nell'ambito del Procedimento ***esecutivo di obbligo del fare*** è stata emessa ordinanza che stabilisce che gli impianti sportivi individuati anche dalle particelle 1164 (oggetto di pignoramento) non vanno cedute al Comune gratuitamente e quindi non rientrano tra le aree oggetto dell'obbligo di cessione gratuita al Comune di Cropani.

Atto di compravendita: a favore della società [redacted] contro [redacted] con atto notaio Leucio Gisonna rep 90961 racc. 23271 del 19.04.1989

Tale atto è riferito all'acquisto del terreno sul quale sarebbero stati costruiti i fabbricati nel rispetto della concessione edilizia nr. 45 del 26/04/1984.

Atto di identificazione catastale: a favore della società [redacted] contro [redacted] con atto notaio Leucio Gisonna rep 118825 del 04.10.1991.

In tale atto viene indicata come p.lla definitiva 939 (anziché 913) confermando quanto decritto nei precedenti atti (entrambi a firma del notaio Leucio Gisonna rep 90961 racc. 23271 del 19.04.1989 e rep 96972 del 28.11.1989)

Atto di rettifica: a favore della società [redacted] contro [redacted] con atto notaio Leucio Gisonna rep 96972 del 28.11.1989.

Convenzione di Lottizzazione: tra il Comune di Cropani e la società [redacted] con atto del 31/08/1984, repertorio n. 2956, a firma del Notaio Teti Andrea di Catanzaro, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catanzaro in data 8/09/1984, vol. 3057, n. 17820.

Tale atto è riferito agli obblighi del lottizzante (società [redacted] – di cui alla Convenzione trasmessa in Allegato C) e rappresenta integrazione e perfezionamento degli obblighi assunti con atto pubblico redatto dal Segretario Comunale, registrato a Catanzaro il 06/06/1975 al n. 4221, mod. I, vol.377, essendo comunque contemplato nel più ampio piano di lottizzazione.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**:** a favore di [redacted] contro la società [redacted] del 11/09/1996 per Notaio Mario Liguori rep. 99627/19993, capitale € 1.200.000; totale € 2.150.000.

1. Annotazione n. 1597 del 22/10/1996 (quietanza e conferma).

2. Annotazione n. 2288 del 07/11/2002 (cancellazione totale).

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**:** a favore di [redacted] contro la società [redacted] del 03/07/2002 per Notaio Maria Gisonna rep. 248066, capitale € 1.033.000,00; spese € 1.5490.500,00; totale € 2.582.500,00.

Comunicazione n. 86 del 17/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 24/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**:** a favore di [redacted] contro la società [redacted] e [redacted] del 03/07/2002 per Notaio Maria Gisonna rep. 248067, capitale € 2.066.000; spese € 3.099.000; totale € 5.165.000.

Comunicazione n. 85 del 17/08/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 27/04/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 24/08/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario**:** a favore di [redacted] contro la società [redacted] del 28/03/2004 per Notaio Maria Gisonna rep. 846/615, capitale € 1.600.000; spese € 1.600.000; totale € 3.200.000.

Annotazione presentata il 08/10/2008 Servizio di P.I. di Catanzaro Registro particolare n. 3007 Registro generale n. 16367.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Tipo di atto: 0800 - atto di variazione di durata dell'ammortamento e di modifica del piano di ammortamento.

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [redacted] contro la società [redacted] del 12/06/2012 per Notaio Lupo Franco di Roma rep. 85328/6881, capitale € 300.000; totale € 600.000.

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di [redacted] contro la società [redacted] del 12/06/2012 notaio Ioli Antonio rep. 30418/12435, capitale € 300.000; spese € 300.000; totale € 600.000.

Annotazione presentata il 17/11/2015 Servizio di P.I. di Catanzaro Registro particolare n. 1345 Registro generale n. 13311

Tipo di atto: 0800 - Variazione della commissione di messa a disposizione dei fondi.

Annotazione presentata il 17/11/2015 Servizio di P.I. di Catanzaro Registro particolare n. 1346 Registro generale n. 13312

Tipo di atto: 0800 - Variazione della scadenza di apertura di credito.

Annotazione presentata il 05/03/2018 Servizio di P.I. di CATANZARO Registro particolare n. 268 Registro generale n. 3031

Tipo di atto: 0800 - Atto modificativo di apertura di credito in conto corrente

L'ipoteca grava, tra altro, sui beni oggetto di pignoramento.

Pignoramento Immobiliare: a favore della [redacted] contro la società [redacted] pubblico ufficiale Ufficio Giud. Corte d'appello di Catanzaro del 22.10.2021 rep 6690

La trascrizione del pignoramento grava sui beni oggetto di relazione.

Pignoramento Immobiliare: a favore della [redacted] contro la società [redacted] pubblico ufficiale Ufficio Giud. Corte d'appello di Catanzaro del 31/10/2024 rep 3658

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

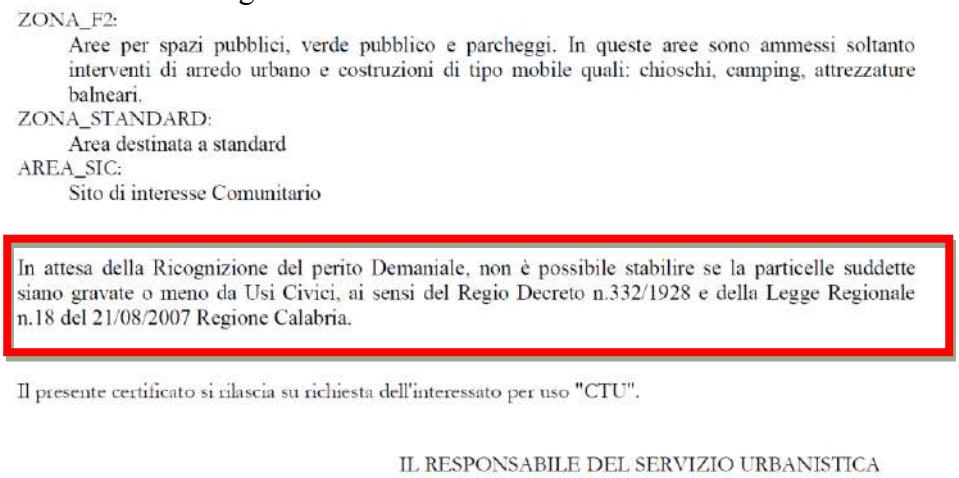
La trascrizione del pignoramento grava sulle particelle 4988, 4989, 4990, 4991, 4992, 4993, 4994.

8. LA VERIFICA CHE 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 DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Per i beni oggetto di stima non è stato possibile determinare se gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico, in quanto come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Cropani in data 23/05/2023 , al n. 45 nel quale viene dichiarato che *"in attesa della ricognizione del perito demaniale, non è possibile stabilire se le particelle suddette siano gravate o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n.332/1928 e della Legge Regionale n.18 del 21/08/2007 Regione Calabria".*

Si presume ma non se ne ha la certezza che trattandosi di fabbricati l'attività di accertamento sia stata fatta preliminarmente al rilascio dei titoli edilizi (trattandosi di un Reggio Decreto del 1928 esistente all'epoca dell'edificazione); l'assoluta certezza si avrebbe a seguito di dichiarazione, a seguito di accertamenti eseguiti da un Perito Istruttore Demaniale (P.I.D.) su richiesta del Proprietario e/o creditore procedente: pertanto su tale paragrafo non si esprime alcun giudizio.

Il certificato è trasmesso in allegato E.



ZONA_F2:
Aree per spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. In queste aree sono ammessi soltanto interventi di arredo urbano e costruzioni di tipo mobile quali: chioschi, camping, attrezzature balneari.
ZONA_STANDARD:
Area destinata a standard
AREA_SIC:
Sito di interesse Comunitario

In attesa della Ricognizione del perito Demaniale, non è possibile stabilire se la particelle suddette siano gravate o meno da Usi Civici, ai sensi del Regio Decreto n.332/1928 e della Legge Regionale n.18 del 21/08/2007 Regione Calabria.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'interessato per uso "CTU".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

9. LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE.

Gli scriventi C.T.U. hanno eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Cropani, il Settore Tutela Ambientale, Paesaggistica e Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro, il Dipartimento Turistico della Regione Calabria e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catanzaro.

L'amministrazione Provinciale di Catanzaro in data 24 febbraio 2023 ha fornito copia dei seguenti documenti:

- nulla osta paesaggistico prot. n. 17177/96 del 13/07/1997 con relativa documentazione tecnico amministrativa e atto di assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, prot. n. 3192 del 14 aprile 1997, relativa alla pratica di condono edilizio del 31/03/1995 prot.n.1641,1642 e 1643, della ditta [redacted], "*per la sistemazione esterna del villaggio Carrao, località Senna del Comune di Cropani*";

Presso l'Ufficio preposto del Comune di Cropani sono stati richiesti molteplici atti tra cui titoli autorizzativi, certificato di destinazione urbanistica con specificazione dei vincoli esistenti, agibilità, atti di demolizione. A dette richieste, effettuate a mezzo pec, il Responsabile del Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cropani ha dato riscontro a mezzo note del 08/06/2022, prot. n. 5503, successiva integrazione del 2706/2022 prot. n. 6092 e del 11/05/2023 prot. 4541 consegnando che per il compendio pignorato i seguenti atti autorizzativi:

In allegato alla presente vengono consegnati:

1) Originali degli elaborati del progetto di variante strutturale depositate presso il Genio Civile di Catanzaro con protocollo 12757 del 24 novembre 1988.(tavola carpenteria fondazioni dei fabbricati 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12; tavola passerella dei fabbricati 1-2-3-6-7-8-9-10-11-12) che dovranno essere restituiti;
2) Copia Concessione di proroga n. 35/1989 del 14.06.1989 alla concessione edilizia del 1984;
3) Copia Concessione Edilizia n. 45/1984 del 26.10.1984;
4) Copia del certificato di agibilità dei fabbricati 4-5-6-7-8-9-10 rilasciata il 17.06.2009 protocollo 5413;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

5) Copia del certificato di agibilità del locale seminterrato sottostante al fabbricato n.1;
6) Copia del certificato di agibilità dei fabbricati n.1-2-3-11-12;
7) Copia Elaborati della D.I.A. ai sensi della legge 662 di 23.12.1966 protocollo 5884 del 15.09.2000;
8) Copia Elaborati della D.I.A. ai sensi della legge 662 di 23.12.1966 protocollo 4349 del 26.06.2000;
9) Copia Elaborati della D.I.A. ai sensi della legge 662 di 23.12.1966 protocollo 2012 del 31.03.1999;
10) Copia Elaborati della D.I.A. ai sensi della legge 662 di 23.12.1966 protocollo 154 del 08.03.2001;
11) Copia degli elaborati grafici strutturali.

Pertanto, quanto di seguito rappresentato si basa sulle dette comunicazioni e su quanto riscontrato dalla scrivente dalla visione dei documenti presenti nel fascicolo del Comune.

Preliminarmente, i beni oggetto di pignoramento sono compresi in un più ampio progetto che prevedeva la costruzione di un villaggio residenziale denominato “Carrao” (del quale i beni pignorati costituiscono porzione del 3° lotto denominato “Riviera”), sito in località Torre del Crocchio del Comune di Cropani, e la realizzazione dell’urbanizzazione primaria, giusta Licenza Edilizia n. 24 del 7/06/1975, rilasciata dal Comune di Cropani alla ditta [redacted] previa convenzione (registrata a Catanzaro il 6/6/1975 al n.4221 a firma del segretario comunale) con la quale sono stati fissati gli obblighi dei titolari della licenza in relazione alla urbanizzazione del comprensorio.

La detta licenza edilizia (consegnata alla scrivente senza alcun tipo di allegato) è stata volturata, in data 08/06/1976, alla società [redacted], per aver acquistato i terreni su cui realizzare l’opera.

Risulta rilasciata anche Licenza Edilizia n. 61 del 23/06/1977, in variante alla Licenza n. 24 non visionata in quanto non rintracciata negli atti comunali.

Successivamente, essendo intervenuta variante al programma di fabbricazione, la società ha presentato un nuovo progetto di lottizzazione dell’intero comprensorio, con indicata anche la parte già edificata. Tale nuovo progetto, che proponeva anche la sistemazione delle aree relative agli immobili oggetto di stima con individuazione del lotto fondiario relativo ad ogni singolo fabbricato (Fig. 32), ha ottenuto il parere geomorfologico del Genio Civile di Catanzaro reso con nota n.14465/16097 del 30/06/1982 e il parere favorevole n. 433 del 25/01/1983 della Sezione

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

urbanistica della Regione Calabria; in tale parere veniva specificata anche la superficie da destinare a parcheggio, verde attrezzato, ecc..

Fig. 16 - Stralcio piano di lottizzazione con individuazione dei lotti fondiari.

In seguito al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, il piano di lottizzazione è stato approvato dal Consiglio Comunale di Cropani (delibera n.18 del 4/05/1984) ed in data 31/08/1984 è stata stipulata la Convenzione di Lottizzazione tra la società [redacted] e l'Amministrazione Comunale di Cropani.

In data 26/10/1984 veniva rilasciata la Concessione Edilizia n. 45/1984 a favore della società [redacted] per la "costruzione di un complesso turistico residenziale costituito da n. 12 fabbricati e relative opere di urbanizzazione primaria ed impianti sportivi".

La concessione edilizia si riferiva alla realizzazione di n.12 fabbricati indicati nelle planimetrie progettuali con numeri crescenti da 1 a 12, di cui, di interesse della presente relazione, quelli indicati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12 e impianti sportivi.

Per ogni fabbricato risulta indicato il lotto fondiario specifico, in conformità con quanto approvato dal piano di lottizzazione.

La zona sportiva prevedeva la realizzazione di un campo da calcetto, un campo polivalente pallavolo - pallacanestro e n. 5 campi di bocce, incrementando quanto già previsto nelle precedenti autorizzazioni (n.5 campi da tennis e piscina grande).

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

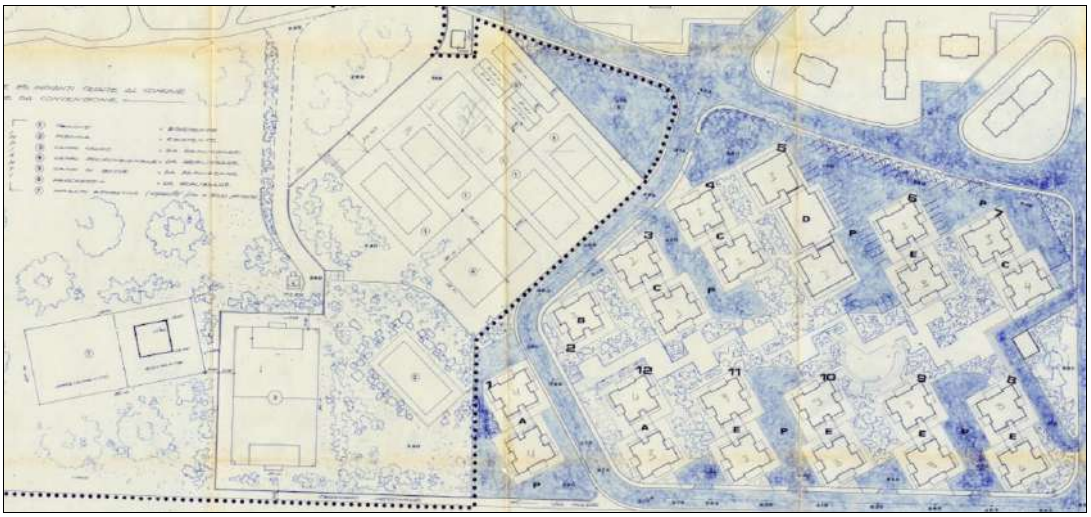


Fig. 17 - Stralcio planimetria con indicazione dei fabbricati e relativi lotti fondiari.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 35/1989 (quale proroga della C.E. 45/84 come dichiarato il comune nella nota del 4541 del 11.05.2023) alla società [redacted] in riferimento agli immobili identificati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12 (fabbricati oggetto della presente relazione).

In atti, sono state rintracciate l'autorizzazione del Genio Civile prot. n.18696 del 7/11/1984 e la successiva autorizzazione del Genio Civile prot. n.12757 del 25/10/1988 (variante strutturale all'Aut. n.18696 del 7/11/1984) in riferimento agli immobili di cui alla concessione edilizia n.45/1984. Tale ultima variante, non rintracciata agli atti, riguarda tutti i fabbricati ed è riferita alla variante strutturale dei portici di collegamento considerati quali "elementi strutturali non collegati ai fabbricati", come si evince dalla lettura dei certificati di rispondenza e collaudo strutturale (trasmessi in allegato E alla presente). Per le unità immobiliari di stima ricomprese nei fabbricati indicati negli atti autorizzativi con i numeri 1 (tipologia A), 2 (tipologia B) 3 (tipologia C) 11 e 12 (tipologia E) é stato rilasciato il certificato di abitabilità 23.06.1992 prot. 2761 e certificato di agibilità prot.n. 5413 del 17.06.2009;

Successivamente, la società [redacted], in data 01/03/1995, propone istanza di Sanatoria per abusi edilizi ai sensi del D.L. n. 649/1994 e richiesta di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria del 30/03/1995 prot. n. 1641, 1642 e 1643 a cui risulta allegato l'acquisito nulla osta paesaggistico prot.n. 17177/96 del 06/06/1996 per la sistemazione esterna del villaggio "Riviera del Sole".

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

L'istanza di sanatoria è riferita a diverse opere edilizie abusive tra cui: c) variante di realizzazione delle opere convenzionate in lottizzazione, variante suggerita da motivi ecologici e tecnici riferentesi a strade, tipo di illuminazione, asfalti, marciapiedi, ecc; d) opzione per la scelta di allaccio della condotta idrica principale, in prossimità dell'impianto di sollevamento, accumulo e potabilizzatore, ecc.; e) opere riferite alla diversa tipologia interna (in alcuni fabbricati sono stati realizzati al piano terra cinque unità immobiliare invece di quattro unità; g) variante di realizzazione dei portici di collegamento tra fabbricati (omessa realizzazione di complessivi n. 6 portici di collegamento tra corpi di fabbrica).

Tutti i lavori sono stati dichiarati ultimati alla data del 31/12/1991.

Dalla visione della pratica acquista presso l'Amministrazione Provinciale inerente l'istanza di sanatoria risulta rilasciato il nulla osta paesaggistico prot.n. 17177/96 del 13/07/1997 con relativa documentazione e atto di assenso della Soprintendenza per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici, prot. n. 3192 del 14 aprile 1997, per la sistemazione esterna del villaggio Carrao, località Senna del Comune di Cropani. Risulta anche pratica SUAP per l'avvio delle attività residenze turistico alberghiere dell'intero complesso, avvenuta con pratica n.100 presentata in data 18/07/2022, prot.n. 69935 del 20/07/2022 rigettata per mancanza di integrazioni del 02/08/2022 e del 13/09/2022.

Infine sono state rintracciate diverse D.I.A. afferenti ai diversi fabbricati del villaggio per opere di ristrutturazione e ammodernamento.

Ebbene, si precisa che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cropani è emerso che la realizzazione del complesso residenziale è stato caratterizzato da un'attività edilizia che ha previsto anche varianti in corso d'opera, all'epoca trasmesse ai vari Enti con documentazione non sempre rintracciabile agli atti del Comune e, pertanto, per i fabbricati oggetto di stima, non è stato sempre possibile verificare, da un punto di vista documentale, la detta attività edilizia stante anche il lungo tempo trascorso (atti risalenti agli anni '80).

Preliminarmente, la Concessione Edilizia n. 45/1984 si riferiva alla realizzazione di n.12 fabbricati e relative opere di urbanizzazione e impianti sportivi. I fabbricati venivano indicati nelle planimetrie progettuali con numeri crescenti da 1 - 12, (in quanto non ancora accatastati) e con le lettere A, B, C, D ed E per indicare le diverse tipologie edilizie utilizzate.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

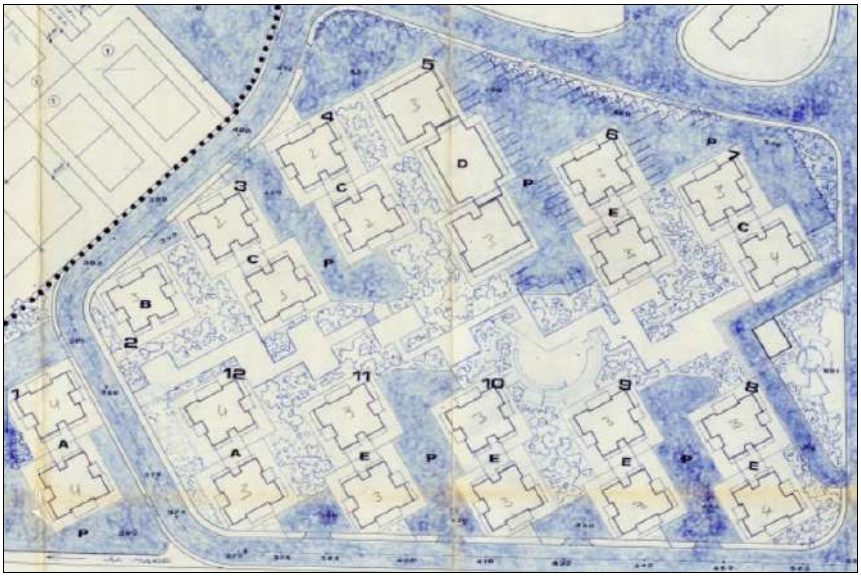


Fig. 18 - Stralcio planimetria con indicazione dei fabbricati e impianti sportivi.

Successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 35/1989 (quale proroga della C.E. 45/84 come dichiarato il comune nella nota del 4541 del 11.05.2023) alla società [redacted] in riferimento agli immobili identificati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12 (fabbricati oggetto della presente relazione).Si precisa che tale Concessione Edilizia è stata fornita senza elaborati grafici (trattasi di concessione edilizia per frazionamento e voltura della C.E. 45/84 prorogata di tra anni); pertanto lo studio della conformità è stata effettuata dallo studio degli elaborati della Concessione Edilizia 45/84.

Ebbene, nel progetto assentito i corpi di fabbrica (oggetto di stima) indicati con i numeri 1, 2, 3, 11 e 12, tipologia A -B- C- E - risultavano costituiti sostanzialmente da due “palazzine” a tre piani fuori terra collegate tra loro da portico esterno e adibiti ad alloggi per vacanze (n.4 alloggi a piano) ad eccezione della tipologia B, fabbricato n. 2, che risultava essere una palazzina singola e della tipologia A, fabbricati 1 e 12 , per i quali era previsto un piano interrato ad uso magazzino.

Ad ogni buon fine, dai sopralluoghi esperiti e dallo studio dei documenti sopra citati e dalle ricerche effettuate, per gli immobili oggetto di pignoramento sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato e di seguito descritte brevemente per ogni singolo corpo di fabbrica.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Infine, per le unità immobiliari è stato rilasciato il certificato di agibilità; tuttavia, non sono stati rintracciati i certificati relativi agli impianti, che dovranno essere redatti dagli aggiudicatari previo adeguamento alle normative vigenti.

Difformità urbanistiche/edilizie.

Preliminarmente, in seguito al frazionamento operato dal Ctu nel procedimento dell'obbligo del fare, promosso dal Comune di Cropani, sono scaturite delle aree (oggetto di pignoramento) che dovranno divenire beni comuni ai fabbricati per costituire i relativi lotti fondiari come meglio specificato nel paragrafo di regolarità catastale.

Sono state altresì riscontrate delle difformità edilizie e precisamente:

- tutti i corpi di fabbrica ad eccezione di quello indicato col n. 2 (palazzina S- tipologia B -p.lla 1157) presentano la mancata realizzazione del portico di collegamento tra le palazzine, rispetto a quanto assentito. La mancata realizzazione dei portici, che costituisce difformità per l'intero corpo di fabbrica (individuato negli atti autorizzativi come due palazzine collegate da portico), potrà essere regolarizzata come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di Cropani e di seguito meglio specificato. Tale difformità potrà essere sanata in quanto sono stati rintracciati la variante strutturale e il certificato di collaudo strutturale, regolarmente depositati presso l'Ufficio del Genio Civile, che afferiscono alla variante del portico (senza continuità strutturale tra le palazzine) e al collaudo del fabbricato esperito senza tale collegamento. Inoltre, poiché i fabbricati sono soggetti a vincolo paesaggistico è necessario acquisire compatibilità paesaggistica presso la Regione Calabria, come specificato nel seguito di relazione.
- il corpo di fabbrica n.1 (palazzine Q-R – tipologia A – part.lle 1155 e 1156) risulta in difformità in quanto l'attuale piano adibito a magazzini (oggi seminterrato) era stato previsto interrato; tale variazione ha altresì comportato che il piano terra, in difformità, presenta invece delle previste corti e giardini un'unica grande area a sbalzo adibita sia a camminamento comune e sia a piccole pertinenze dei piani terra e primo; ancora la variante del piano seminterrato ha comportato in difformità la realizzazione di ulteriori scale esterne di accesso al piano terra.
- il corpo di fabbrica n.12 (palazzine O-P – tipologia A – part.lle 1158-1159) risulta realizzato senza il previsto piano interrato;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

- tutte le palazzine in difformità presentano al piano terra n.5 unità immobiliari anziché n.4 unità immobiliari come da progetto approvato;

- Le palazzine Q-R (part.lle 1155 e 1156) in difformità al titolo edilizio presentano un piano seminterrato (anziché interrato) destinato a n.4 locali magazzini invece che un unico magazzino con accesso da rampa esterna e vani scala. Tali magazzini sono da cedere all'Amministrazione Comunale.

- non risultano realizzati i tramezzi di contenimento della zona cottura, di tutte le unità immobiliari; tale difformità non è rilevante in quanto non costituisce variazione sostanziale. Pertanto, non si prevedono costi.

Di seguito le difformità indicate per ogni specifico fabbricato.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la p.lla 1155 (Lettera Q) e la Palazzina identificata con la p.lla 1156 (Lettera R) e area di pertinenza p.lla 4993 e 4994.

L'unità abitativa posta al piano terra della Palazzina Q, part. 1155, interno 275, è stata unita a mezzo di una porta interna con l'unità immobiliare posta al medesimo piano identificata con l'interno 276; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 500** da ripartire tra le due unità.

Le unità abitative poste al piano terra della Palazzina R, part. 1156, (interni 288, 289, 291, 292) e quelle della Palazzina Q, part. 1155, (interni 275, 276, 278, 279) presentano in corrispondenza della corte esterna, sotto le scale di accesso ai piani primi, la realizzazione di locali ad uso ripostigli per i quali si prevede un costo di ripristino di **€ 200** ad unità immobiliare (demolizione e smaltimento).

In difformità dal progetto assentito, al piano terra delle Palazzine Q ed R sono stati realizzati n.5 unità abitative anziché 4 previste. Pertanto è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni trasformando due bilocali in tre monolocali (interni interessati 276, 277, 278 della Palazzina Q ed interni 289, 290 e 291 della Palazzina R); inoltre, risulta in difformità l'attuale piano adibito a magazzini (oggi seminterrato) ma previsto interrato tale variazione ha altresì comportato che il piano terra, sempre in difformità, presenta invece delle previste corti e giardini un'unica grande area a sbalzo adibita sia a camminamento comune e sia a piccole pertinenze dei piani terra e primo; ancora la variante del piano seminterrato ha comportato in difformità la

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

realizzazione di ulteriori scale esterne di accesso al piano terra; sono state rilevate ulteriori difformità che unitamente a quelle sopra indicate costituiscono anche variazione prospettiche quali: la realizzazione di porte di ingresso invece di finestre, nuovi vani finestra, diversa posizione degli ingressi alle terrazze delle unità, realizzazione di scale di accesso al piano terra. Infine, tutte le unità immobiliari poste al piano primo presentano una diversa conformazione delle terrazze delle unità immobiliari e altre anche una conformazione diversa di una porzione della scala esterna di accesso al piano.

Per dette difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso Di Costruire in sanatoria) i quali costi previsti ammontano a **€ 1.100** per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria, ed **€ 1.000** per Attività professionale (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria piano terra e primo). Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento della compatibilità paesaggistica di seguito descritta.

Il locale deposito posto al piano S1 (comune alle p.lle 1155 e 1156) è stato realizzato ad una quota di imposta (rispetto alla quota terreno) più alta rispetto a quanto assentito; ciò ha portato un maggiore volume realizzato. Per tale abuso è stata presentata domanda di condono ai sensi del D.L. 694/1994 del 01.03.1995 e successiva richiesta di rilascio C.E. in sanatoria del 30.03.1995.

A supporto della suddetta domanda di condono risulta acquisito il rilascio del N.O. paesaggistico in data 06.06.1996 al prot. 17177/96 solo per la sistemazione esterna del villaggio (gradonata, piscina grande, magazzini piscina, ecc..).

- Mancata realizzazione di portico di collegamento tra le palazzine Q e R; ciò costituisce una difformità al titolo originario che può essere sanato con la realizzazione dello stesso (nelle forme previste ma con materiale uguale o differente a quello di progetto) a seguito di presentazione di Permesso di Costruire ai sensi del testo Unico dell'Edilizia.

  Per tale attività si quantifica una spesa di **€ 15.000** (come da computo metrico allegato) per la realizzazione del portico e una spesa di **€ 3.000** per le attività tecniche necessarie per la redazione del titolo edilizio, direzione lavori, relazione geologica, (se necessaria in base alla tipologia di portico), calcolo etc., per una spesa complessiva di ***€ 18.000 da suddividere per le nr. 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite in c.t. di € 700.*** Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, per quanto riguarda le variazioni prospettiche, conformazioni giardini, scala collegamento ecc. è necessario effettuare una sanatoria attraverso una istanza da proporre alla Regione Calabria al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati. I costi per la sanatoria non sono determinabili in quanto dipendono dalle determinazioni di una apposita Commissione che potrà stabilire l'importo della sanzione.

Pertanto vengono indicate solo gli onorari professionali che ammontano presumibilmente a:

- relativamente al portico di collegamento circa **€ 2.600** per attività professionale (per le 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica) per una spesa pro-capite di € 100;
- relativamente alle variazioni delle unità immobiliari circa **€ 1.000** per attività professionale (per ogni singola unità immobiliare).

Su detto punto gli scriventi, ritengono che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegati da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), in quanto citata nella domanda di condono possa essere trattata, anche, con la definizione parziale dello stesso ed il rilascio di un titolo in sanatoria, subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Infine, in difformità, non risultano realizzati dei tramezzi in corrispondenza del locale ad uso cucina di tutte le unità immobiliari; tale difformità non è rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità. Pertanto, pur indicando tale aspetto, per lo stesso non si prevedono costi.

Corpo di fabbrica singolo composto dalla Palazzina identificata con la p.lla 1157 Lettera S e area di pertinenza part. 4990:

Anche per tale fabbricato, in difformità a quanto assentito, sono state realizzate n. 5 unità abitative al piano terra anziché 4 come previsto. Pertanto, è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni trasformando due bilocali in tre monolocali (interni interessati 302, 303, 304); per detta difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria); inoltre, risulta anche una conseguente diversa configurazione dei giardini (senza la realizzazione della relativa recinzione) e una serie di opere che costituiscono anche variazione prospettiche quali: la realizzazione di porte di ingresso invece di finestre, nuovi vani

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

finestra, diversa posizione degli ingressi alle terrazze delle unità (con realizzazione anche di gradini). Infine, tutte le unità immobiliari poste al piano primo una diversa conformazione delle corti delle unità immobiliari e alcune unità immobiliare poste al piano primo presentano anche una conformazione diversa di una porzione della scala esterna di accesso al piano.

Per dette difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) i cui costi ammontano ad **€ 1.100** per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria ed **€ 1.000 per Attività professionale** (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria piano terra e primo). Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento della compatibilità paesaggistica di seguito descritta.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, per quanto riguarda le variazioni prospettiche, conformazioni giardini, scala collegamento ecc. è necessario effettuare una sanatoria attraverso una istanza da proporre alla Regione Calabria al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati. I costi per la sanatoria non sono determinabili in quanto dipendono dalle determinazioni di una apposita Commissione che potrà stabilire l'importo della sanzione. I costi relativi all'onorario professionale ammontano a circa **€ 1.000** per attività professionale per ogni unità immobiliare (piano terra e primo).

Infine, in difformità, non risultano realizzati dei tramezzi in corrispondenza del locale ad uso cucina di tutte le unità immobiliari; tale difformità non è rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità. Pertanto, pur indicando tale aspetto per lo stesso non si prevedono costi;

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la 1158 Lettera O e la Palazzina identificata con p.lla 1159 Lettera P e area di pertinenza part. 4991:

L'unità immobiliare posta al piano terra della Palazzina O, part. 1158, interno 249 è stato unita con altra unità immobiliare posta al medesimo piano (interno 250); per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 500** da ripartire per le due unità.

Al piano primo della Palazzina P, le unità immobiliari identificate con gli interni 268 e 269 presentano la realizzazione di una apertura per collegare la camera da letto con l'adiacente locale ripostiglio per la creazione di una maggiore vano; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 250** per ogni unità immobiliare.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Per entrambi i fabbricati, al piano terra, sono state realizzate, in difformità al progetto assentito, n. 5 unità immobiliari anziché n. 4 di quelle previste. Pertanto, è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni trasformando due bilocali in tre monolocali (interni interessati 250, 251, 252 - Palazzina O ed interni 263, 264 e 265 - Palazzina P); inoltre , risulta anche una conseguente diversa configurazione dei giardini (senza la realizzazione della relativa recinzione) e una serie di opere che costituiscono anche variazione prospettiche quali: la realizzazione di porte di ingresso invece di finestre, nuovi vani finestra, diversa posizione degli ingressi alle terrazze delle unità (con realizzazione anche di gradini). Infine, tutte le unità immobiliari poste al piano primo una diversa conformazione delle corti delle unità immobiliari e alcune unità immobiliare poste al piano primo presentano anche una conformazione diversa di una porzione della scala esterna di accesso al piano.

Per dette difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) per i quali sono previsti i costi che ammontano ad **€ 1.100** per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria ed **€ 1.000** per Attività professionale (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria (piano terra e primo piano terra). Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento della compatibilità paesaggistica di seguito descritta. Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, per quanto riguarda le variazioni prospettiche, conformazioni giardini, scala collegamento ecc. è necessario effettuare una sanatoria attraverso una istanza da proporre alla Regione Calabria al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati. I costi per la sanatoria non sono determinabili in quanto dipendono dalle determinazioni di una apposita Commissione che potrà stabilire l'importo della sanzione. I costi relativi all'onorario professionale ammontano a circa € 1.000 per attività professionale per ogni unità immobiliare posta al piano terra e piano primo.

La C.E. nr. 45/1984 del 26.10.1984, prevedeva Costruzione di "*un complesso residenziale costituito da nr. 2 fabbricati (A) a nr. 3 piani f.t. più interrato- nr. 1 fabbricato (B) a n. 3 piani f.t. – n. 3 fabbricati (C) a 3 piani f.t. – n. 1 fabbricato (D) a 3 piani f.t. più interrato – n. 5 fabbricati (E) a 3 piani f.t.*".

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Come indicato nella Tav. 2 “Planimetria Generale” il corpo di fabbrica O – P – p.lle 1158 e 1159 doveva essere realizzato con tipologia “A” con un piano interrato e tre piani fuori terra (come la Palazzina Q-R)

In realtà detto corpo di fabbrica è stato edificato senza piano interrato (con tipologia equivalente a quello indicato nella suddetta tavola con la lettera “E”).

Tale differenza non genera difformità strutturale ma bensì di carattere urbanistico/edilizio. Per la regolarizzazione, necessita presentare Permesso di Costruire in Sanatoria per Variante tipologica; per tale attività si quantifica un costo che ammonta ad **€ 1.100** per sanzioni amministrative e diritti di segreteria, in quanto le attività professionali verranno quantificate una solo volta congiuntamente al titolo per la realizzazione del Portico (punto seguente).

Mancata realizzazione di portico di collegamento tra le Palazzine O e P; ciò costituisce una difformità al titolo originario che si può sanare con la realizzazione dello stesso (nelle forme previste ma con materiale uguale o differente a quello di progetto) a seguito di presentazione di Permesso di costruire.

Per tale attività si quantifica una spesa di **€ 15.000** (come da computo metrico allegato) per la realizzazione del portico e una spesa di **€ 3.000** per le attività tecniche necessarie per la redazione del titolo edilizio (realizzazione portico e sanatoria tipologia edilizia di cui al punto precedente), direzione lavori, relazione geologica, (se necessaria in base alla tipologia di portico), calcolo etc. per una ***spesa complessiva di € 18.000 da suddividere per le nr. 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite in c.t. di € 700***. Tale sanatoria è subordinata all’ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico è necessario acquisire il nulla osta paesaggistico per l’intervento da realizzare. I costi relativi ammontano presumibilmente a circa **€ 2.600** per le 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite di € 100.

Su detto punto gli scriventi, ritengono che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegati da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), in quanto citata nella domanda di condono possa essere trattata,

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

anche, con la definizione parziale dello stesso ed il rilascio di un titolo in sanatoria, subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Su detto punto si ritiene che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegati da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), in quanto citata nella domanda di condono possa essere trattata, anche, con la definizione parziale dello stesso ed il rilascio di un titolo in sanatoria, prevedendo anche l'acquisizione del nulla osta paesaggistica.

Infine, in difformità, non risultano realizzati dei tramezzi in corrispondenza del locale ad uso cucina di tutte le unità immobiliari; tale difformità non è rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Pertanto, pur indicando tale aspetto per lo stesso non si prevedono costi.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la 1160 Lettera T e la Palazzina identificata con part. 1161 lettera U) e pertinenza p.lla 4989:

L'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato T, part. 1160, interno 314 risulta unito con l'unità immobiliare posta al medesimo piano (interno 315) a mezzo la realizzazione di un vano porta interno; anche l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato U, part. 1161, interno 327 risulta unito, a mezzo porta interna, con l'adiacente unità immobiliare interno 328; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 500** da ripartire tra le unità interessate.

Le unità poste al piano primo della palazzina T, interni 320 e 321 e quelle al piano secondo della palazzina U, interni 336, 337, 338, 339 presentano, in difformità, la realizzazione di un'apertura per collegare la camera da letto con l'adiacente vano ad uso ripostiglio; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 250** per ogni unità immobiliare

Anche per queste palazzine sono state realizzate, in difformità, n.5 unità immobiliari al piano terra di ciascun fabbricato anziché n. 4 previste. Pertanto, al piano terra, è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni trasformano due bilocali in tre monolocali (interni interessati 315, 316, 317 - Palazzina T ed interni 328, 329 e 330 Palazzina U); inoltre, risulta anche una conseguente diversa configurazione dei giardini (senza la realizzazione della relativa recinzione) e una serie di opere che costituiscono anche variazione prospettiche quali: la

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

realizzazione di porte di ingresso invece di finestre, nuovi vani finestra, diversa posizione degli ingressi alle terrazze delle unità (con realizzazione anche di gradini). Infine, tutte le unità immobiliari poste al piano primo una diversa conformazione delle corti delle unità immobiliari e alcune unità immobiliare poste al piano primo presentano anche una conformazione diversa di una porzione della scala esterna di accesso al piano.

Per dette difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) per i quali sono previsti i costi che ammontano ad **€ 1.100** per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria, ed **€ 1.000** per Attività professionale (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria - piano terra **e** primo). Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento della compatibilità paesaggistica di seguito descritta.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, per quanto riguarda le variazioni prospettiche, conformazioni giardini, scala collegamento ecc. è necessario effettuare una sanatoria attraverso una istanza da proporre alla Regione Calabria al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati. I costi per la sanatoria non sono determinabili in quanto dipendono dalle determinazioni di una apposita Commissione che potrà stabilire l'importo della sanzione. I costi relativi all'onorario professionale ammontano a circa € 1.000 per attività professionale per ogni unità immobiliare posta al piano terra e piano primo.

La mancata realizzazione di portico di collegamento tra le palazzine T e U costituisce una difformità al titolo originario che si può sanare con la realizzazione dello stesso (nelle forme previste ma con materiale uguale o differente a quello di progetto) dello stesso a seguito di presentazione di Permesso di costruire.

Per tale attività si quantifica una spesa di **€ 15.000** (come da computo metrico allegato) per la realizzazione del portico e una spesa di € **3.000** per le attività tecniche necessarie per la redazione del titolo edilizio, direzione lavori, relazione geologica, (se necessaria in base alla tipologia di portico), calcolo etc. per una spesa complessiva di ***€ 18.000 da suddividere per le nr. 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite in c.t. di € 700***. Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico è necessario acquisire il nulla osta paesaggistico per l'intervento da realizzare. I costi relativi ammontano presumibilmente a circa

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

€ 2.600 per le 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite di € 100.

Su detto punto lo scrivente, ritiene che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegati da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), in quanto citata nella domanda di condono possa essere trattata, anche, con la definizione parziale dello stesso ed il rilascio di un titolo in sanatoria, subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Mancata realizzazione di alcuni tramezzi in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari; tale difformità non è rilevante in quanto non incide sostanzialmente nella variazione della distribuzione interna delle unità ma ne identifica solo un aspetto. Pertanto, pur se segnalato tale aspetto, per lo stesso, non si prevedono costi.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la part. 1162 Lettera M e la Palazzina identificata con part. 1163 lettera N e terreno di pertinenza p.lla 4992:

L'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato M, part. 1162, interno 223 risulta unita con l'unità immobiliare posta al medesimo piano (interno 224) a mezzo la realizzazione di un vano porta interno; anche l'unità immobiliare posta al piano terra del fabbricato N, part. 1163, interno 236 risulta unita, a mezzo porta interna, con l'adiacente unità immobiliare interno 237; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 500** da ripartire tra le unità interessate.

Le unità poste al piano secondo della palazzina M, interni 232, 233, 234, 235 presentano, in difformità, la realizzazione di un'apertura per collegare la camera da letto con l'adiacente vano ad uso ripostiglio; per tale difformità si prevede un costo di ripristino pari a **€ 250** per ogni unità immobiliare

Anche per queste palazzine sono state realizzate, in difformità, n.5 unità immobiliari al piano terra di ciascun fabbricato anziché n. 4 previste. Pertanto, al piano terra, è stata eseguita una diversa distribuzione degli spazi interni trasformano due bilocali in tre monolocali (interni interessati 224, 225, 226 - Palazzina M ed interni 237, 238 e 239 Palazzina N); inoltre, risulta anche una conseguente diversa configurazione dei giardini (senza la realizzazione della relativa recinzione) e una serie di opere che costituiscono anche variazione prospettiche quali: la

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

realizzazione di porte di ingresso invece di finestre, nuovi vani finestra, diversa posizione degli ingressi alle terrazze delle unità (con realizzazione anche di gradini). Infine, tutte le unità immobiliari poste al piano primo una diversa conformazione delle corti delle unità immobiliari e alcune unità immobiliare poste al piano primo presentano anche una conformazione diversa di una porzione della scala esterna di accesso al piano.

Per dette difformità è necessario presentare titolo in Sanatoria (Permesso di Costruire in sanatoria) per i quali sono previsti i costi che ammontano ad **€ 1.100** per le sanzioni amministrative e diritti di segreteria, ed **€ 1.000** per Attività professionale (tali importi sono da intendersi per singola unità immobiliare oggetto di sanatoria - piano terra e primo). Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento della compatibilità paesaggistica di seguito descritta.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico, per quanto riguarda le variazioni prospettiche, conformazioni giardini, scala collegamento ecc. è necessario effettuare una sanatoria attraverso una istanza da proporre alla Regione Calabria al fine dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi realizzati. I costi per la sanatoria non sono determinabili in quanto dipendono dalle determinazioni di una apposita Commissione che potrà stabilire l'importo della sanzione. I costi relativi all'onorario professionale ammontano a circa € 1.000 per attività professionale per ogni unità immobiliare poste al piano terra e piano primo.

La mancata realizzazione di portico di collegamento tra le palazzine M e N costituisce una difformità al titolo originario che si può sanare con la realizzazione dello stesso (nelle forme previste ma con materiale uguale o differente a quello di progetto) dello stesso a seguito di presentazione di Permesso di costruire.

Per tale attività si quantifica una spesa di **€ 15.000** (come da computo metrico allegato) per la realizzazione del portico e una spesa di **€ 3.000** per le attività tecniche necessarie per la redazione del titolo edilizio, direzione lavori, relazione geologica, (se necessaria in base alla tipologia di portico), calcolo etc. per una spesa complessiva di ***€ 18.000 da suddividere per le nr. 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite in c.t. di € 700.*** Tale sanatoria è subordinata all'ottenimento del nulla osta paesaggistico.

Poiché gli immobili sono soggetti a vincolo paesaggistico è necessario acquisire il nulla osta paesaggistico per l'intervento da realizzare. I costi relativi ammontano presumibilmente a circa

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

€ 2.600 per le 26 unità immobiliari che compongono il corpo di fabbrica per una spesa pro-capite di € 100.

Su detto punto ritiene che tale difformità (variante al progetto originario che prevedeva la realizzazione di un unico fabbricato collegati da un portico anziché due fabbricati senza portico di collegamento), in quanto citata nella domanda di condono possa essere trattata, anche, con la definizione parziale dello stesso ed il rilascio di un titolo in sanatoria.

Infine, per gli immobili, come indicato con lettera prot.n.3344 del 3 aprile 2023 a firma del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Cropani *"non è stato possibile reperire, considerato il lungo lasso di tempo intercorso, Ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale emesse per abusi edilizi nel periodo considerato tra la loro realizzazione e la data odierna"*. (pur essendo riferita ad altra procedura comunque riguarda il medesimo complesso immobiliare.

I documenti afferenti in Allegato E

Conformità catastale e relative spese di regolarizzazione.

In seguito alle indagini e sopralluoghi esperito sono state riscontrate delle difformità di seguito indicate.

1) In seguito al frazionamento operato dal Ctu nel procedimento dell'obbligo del fare, promosso dal Comune di Cropani, sono scaturite delle aree oggetto di pignoramento (strisce di pertinenza delle palazzine) che di fatto costituiscono bene comune ai fabbricati già pignorati. Tali terreni aventi categoria catastale "aree urbane" e identificati con le p.lle 4989, 4990, 4991, 4992, 4993 e 4993 poiché costituiscono porzione dei lotti edificatori dovranno essere accatastate al fine di individuare il bene comune non censibile (con la redazione di tipi mappali e denuncia di variazioni ecc). senza interessare le attuali particelle urbane (fabbricati); tuttavia, al fine di non gravare la procedura di ulteriori spesa e considerata la prevista alla sanatoria urbanistica (realizzazione del portico e relativo accatastamento) dovrà essere effettuata la fusione delle dette particelle assicurando la conformità catastale del lotto con quello gi autorizzato. Le spese relative alla detta regolarizzazione catastale sono di seguito riportate e indicate unitamente alle altre spese in quanto tale attività è preliminare

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

alla vendita degli immobili e quindi da svolgere unitamente alle altre attività catastali previste.

2) Le unità immobiliare oggetto di valutazione sono censite, all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro, al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cropani per come di seguito identificato: foglio **31** p.lla **1155** sub. **29** graffata con le particelle **1156 sub. 17, 1157 sub. 24, 1158 sub. 1, 1159 sub. 24, 1160 sub. 24, 1161 sub. 24, 1162 sub. 24 e particella 1163 sub. 24,** Categoria D/8. Con variazione del classamento del 22/03/2022 Pratica n. CZ0022053 in atti dal 22/03/2022 variazione di classamento in autotutela (n. 22053.1/2022), in ottemperanza della sentenza della Commissione Tributaria n. 235/1999 pronunciata in data 25/10/1999 e depositata il 09/02/2000, *venivano soppressi* gli immobili di proprietà della [redacted] oggetto di pignoramento ed identificati al F. 31 del Comune di Cropani p.lla 1155 sub 17 graffata con i sub. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, e 28 (cat. In corso di definizione), *p.lla 1155 sub 25 (Abitazione di tipo economico), p.lla 1155 sub 26 (Abitazione di tipo economico) e p.lla 1155 sub 27 (Abitazione di tipo economico)*, e costituita un'unica unità immobiliare (attribuendogli categoria D8).
La fusione di tutte le unità immobiliari ha generato la soppressione dei subalterni originari alle quali erano abbinate le planimetrie catastali.

a. Per quanto sopra detto, ai fini del trasferimento, sarebbe necessario presentare variazione catastale per l'inserimento di planimetrie mancanti con rappresentazione grafica dello stato di fatto(come indicato dall'Agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro nella nota pervenuta con mail ordinaria in data 02.05.2025 con la quale comunicava che "*La planimetria della u.i.u sopracitata non risulta essere stata mai presentata. Ciò premesso, per l`acquisizione della planimetria in banca dati, Lei potrà produrre con le modalità previste da DM 701/94, un atto di aggiornamento Doc.Fa, con causale "planimetria mancante", predisposto da un professionista abilitato, allegando ad esso la presente comunicazione. Per l'atto di aggiornamento è dovuto il pagamento dei tributi previsti).*
b. Anche tali spese sono indicate di seguito nelle varie ipotesi di accatastamento proposto.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

3) Al piano seminterrato delle part.lle 1155 e 1156 (Palazzine Q-R) sono ubicati nr. 4 locali ad uso deposito che dovrebbero essere oggetto di trasferimento al Comune in forza dell'art. 5 della Convenzione urbanistica già indicata. All'attualità le dette unità risultano graffate all'intero complesso. Ne risulta pertanto, che prima del trasferimento, sarebbe opportuno effettuare il frazionamento per scorporo delle dette unità da trasferire al Comune.

Anche tali spese sono indicate di seguito nelle varie ipotesi di accatastamento proposto in quanto devono essere necessariamente scorporate con la procedura di accatastamento che riguarda complessivamente tutti gli immobili.

4) Poiché per i fabbricati è prevista la regolarizzazione edilizia per la realizzazione dei portici di collegamento tra le palazzine al fine di conformare lo stato di fatto al titolo edilizio rilasciato, successivamente alla realizzazione del portico, si dovrà procedere all'accatastamento dello stesso**.** Le spese di accatastamento dovranno essere ripartire a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nelle due palazzine. Il costo presumibile è di **€ 250** (spese) e di **€ 2.350** (per onorario tipo mappale e docfa per inserimento del portico) a carico di tutte le unità immobiliari ricomprese nelle palazzine cui afferisce (per ogni coppia di palazzina) per un costo pro-capite di **€ 100.**

Inoltre sono state rilevate anche le seguenti difformità rispetto a quanto assentito.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la part. 1155 Lettera Q e Palazzina identificata con la part. 1156 lettera R:

Palazzina Q.

Sono stati realizzati dei locali ripostigli nei sottoscala di accesso ai piani primo, a servizio delle unità poste al piano terra rialzato ed identificate con gli interni 275, 276, 278, 279 e inseriti nelle planimetrie catastali originarie (oggi soppresse); tali locali, realizzati in difformità e per i quali è prevista la demolizione e messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), saranno tuttavia riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di demolizione) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Le unità immobiliari poste al piano terra (n. 275 e 276) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate. Anche tali unità saranno proposte nell'accatastamento separatamente e poi in seguito alla sanatoria urbanistica prevista sarà a carico dell'aggiudicatario effettuare nuovo accatastamento.

È stato realizzato un locale deposito nel piano seminterrato della palazzina e nel sottoscala comune alle p.lle 1155 e 1156; tale locale rientrano tra quelli da cedere al Comune di Cropani.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari che non costituiscono variazione essenziale.

Palazzina R.

Il magazzino posto al piano seminterrato, originariamente previsto come unico, risulta costituito da due locali, entrambi da cedere al Comune di Cropani.

Sono stati realizzati dei ripostigli nei sottoscala di accesso ai piani primi a servizio delle unità poste al piano rialzato ed identificate con gli 288, 289, 291, 292 e inseriti nelle planimetrie catastali originarie (oggi soppresse); tali locali, realizzati in difformità e per i quali è prevista la demolizione e messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), saranno tuttavia riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di demolizione) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Corpo di fabbrica unico identificato con la 1157 Lettera S.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la part.1158 lettera O e dalla Palazzina identificata con la part. 1159 lettera P.

Palazzina P.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari. Tale variazione non costituisce variante essenziale.

Palazzina O.

Le unità immobiliari poste al piano terra (n.249 e 250) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate.

Nelle unità immobiliari n. 268 e 269 posti al piano primo sono state realizzate aperture per il collegamento della camera da letto con il ripostiglio. Per tali collegamenti è stato previsto la messa in pristino.

Per i detti locali, è stata prevista la messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), tuttavia, saranno riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di messa in pristino) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la 1160 Lettera T e dalla Palazzina identificata con la p.lla 1161 lettera U:

Palazzina T.

Le unità immobiliari poste al piano terra (nn. 314 e 315) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate.

Nelle unità n. 320 e 321 poste al piano primo sono state realizzate aperture per il collegamento della camera da letto con il ripostiglio. Per tali collegamenti è stato previsto la messa in pristino.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Per i detti locali, è stata prevista la messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), tuttavia, saranno riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di messa in pristino) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Palazzina U.

Le unità immobiliari poste al piano terra (n.327 e 328) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate.

Nelle unità nn. 336, 337, 338 e 339 poste al piano secondo sono state realizzate aperture per il collegamento della camera da letto con il ripostiglio. Per tali collegamenti è stato previsto la messa in pristino.

Per i detti locali, è stata prevista la messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), tuttavia, saranno riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di messa in pristino) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Corpo di fabbrica composto dalla Palazzina identificata con la part. 1162 Lettera M e dalla Palazzina identificata con la part. 1163 lettera N.

Palazzina M.

Le unità immobiliari poste al piano terra (n.223 e 224) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Nelle unità n. 232, 233, 234 e 235, poste al piano secondo, sono state realizzate aperture per il collegamento della camera da letto con il ripostiglio. Per tali collegamenti è stato previsto la messa in pristino.

Per i detti locali, è stata prevista la messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), tuttavia, saranno riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di messa in pristino) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Palazzina N.

Le unità immobiliari poste al piano terra (n.236 e 237) risultano collegate con la realizzazione di porta interna; per tali unità è prevista la messa in pristino con il mantenimento di n.2 due unità immobiliari separate.

Per dette unità, è stata prevista la messa in pristino (attività a carico dell'aggiudicatario), tuttavia, saranno riproposti nel nuovo accatastamento (anche se non valorizzati in quanto sono stati calcolati i costi di messa in pristino) al fine di riportare quanto riscontrato al momento del sopralluogo.

Pertanto, si specifica che sarà obbligo dell'aggiudicatario, dopo la messa in pristino del detto locale procedere all'aggiornamento catastale.

Non risultano realizzati, in difformità, i tramezzi interni in corrispondenza del locale cucina, di tutte le unità immobiliari.

Pertanto, ai fini dell'accatastamento, si propongono le seguenti alternative:

1. Attività catastale **"in blocco"** riferita a nr. 5 corpi di fabbrica di cui nr. 4 composti da nr. 2 palazzine (M-N, T-U, O-P, R-Q) e nr.1 composta da singola palazzina (S) e le relative aree di pertinenza p.lle 4389, 4390, 4391, 4392, 4393 e 4394 (come sopra detto, stante la risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla impossibilità di abbinare le planimetrie catastali alle unità immobiliari esistenti e nella ipotesi della vendita in blocco sono stati calcolati i costi

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

catastali sotto riportati); inoltre, si provvederà a stralciare i soli locali ad uso deposito da cedere al comune (piano seminterrato delle p.lle 1155 e 1156) e la costituzione di beni comuni ai fabbricati già pignorati,

La nota dell'Agenzia delle Entrate *è trasmessa in Allegato E***.**

Costi catastali (vendita in blocco) per inserimento di planimetrie mancanti e frazionamento dei locali da trasferire al comune per nr. 121 unità immobiliari (nr. 117 residenze e nr. 4 depositi) e

- Redazione di tipo mappale di aggiornamento:

  Tale attività comprende la redazione e presentazione All'agenzia delle Entrate – Territorio di Catanzaro di elaborato "PREGEO" (nel caso della palazzina singola S, si procederà alla fusione delle particella terreno alla particella urbana identificata attualmente dal fabbricato senza variazione di identificativo; nel caso di blocchi composti da due palazzine si procederà a trasferire all'urbano la particella terreno, con variazione di identificativo della sola p.lla terreno, per la costituzione di bene comune non censibile ai due fabbricati).

onorario	€ 2.000
spese (unico tipo mappale)	€ 156

- Redazione di variazione catastale per inserimento planimetrie e costituzione di planimetrie locali magazzino (da cedere al Comune) e del bene comune non censibile:

  Tale attività comprende la redazione delle planimetrie di tutti gli immobili, dell'elaborato planimetrico (rappresentazione grafica generale del fabbricato e delle parti comuni), elenco subalterni, redazione di denuncia di variazione "DOCFA" per categorie speciali (trattandosi di immobili in categoria D8)

onorario per 121 unità (€/cadauno 150)	€ 18.150
spese (costituzione bene comune non censibile, planimetrie dei beni da cedere al Comune e inserimento planimetrie delle unità immobiliari)	€ 1.190
Totale onorario	€ 20.150
Totale spese	€ 1.346
Totale onorario e spese	**€ 21.496**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Attività catastale "Frazionata" per identificazione di corpi di fabbrica singoli come di seguito specificato.:

a. Accatastamento iniziale del solo fabbricato identificato con la palazzina S (p.lla 1157) prevedendo l'identificazione di nr. 19 unità immobiliari urbane (di cui 13 residenze categoria D/8, il bene comune non censibile, 4 magazzini da cedere al comune e la costituzione di un ulteriore unità urbana che costituisce la fusione delle restanti unità immobiliari urbane già fuse)

L'attività catastale relativa alla costituzione delle nuove unità immobiliari urbane prevede anche la soppressione dell'unità immobiliare già fusa:

- spese per nr. 19 u.i.u. (con importo per u.i.u. pari a € 70 cadauno) € 1.400
- onorario per rilievo metrico, sviluppo, montaggio, compilazione sviluppo e presentazione denuncia di variazione per un totale di nr. 19 unità immobiliari urbane (con importo per u.i.u. pari a € 150 cadauno) € 2.850

Totale € 4.250

L'ipotesi sopra indicata è valida nel caso che la prima vendita sia proprio la palazzina S; in alternativa e cioè nel caso sia effettuata un accatastamento precedente a quello della palazzina S allora dagli importi sopra determinati, andrebbero decurtati i costi di accatastamento dei magazzini che sono previsti nell'accatastamento precedente e pari a € 600 per onorario e € 280 per spese (da decurtare dal totale sopra indicato per la palazzina S).

a. Accatastamento iniziale del corpo di fabbrica identificato con le palazzine O - P (p.lla 1158 e 1159), prevedendo l'identificazione di nr. 32 unità immobiliari urbane (di cui 26 residenze categoria D8 – n. 13 per ogni palazzina, il bene comune non censibile, 4 magazzini da cedere al Comune e la costituzione di un ulteriore unità urbana che costituisce la fusione delle restanti unità immobiliari urbane già fuse).

L'attività catastale, delle nuove unità immobiliari urbane, prevede anche la soppressione dell'unità immobiliare già fuse.

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

- Spese per lotto composto dai Fabbricati identificati con p.lla 1158 (palazzina O) e la p.lla 1159 (palazzina P) per un totale di nr. 32 unità immobiliari urbane (con importo per u.i.u. pari a € 70 cadauno) € 2.240
- onorario per rilievo metrico, sviluppo, montaggio, compilazione sviluppo e presentazione denuncia di variazione per nr. 32 u.i.u (con importo per u.i.u. pari a € 150 cadauno) € 4.800

Totale € 7.040

La ipotesi sopra indicata è valida nel caso che la prima vendita sia proprio le palazzine O-P; in alternativa e cioè nel caso sia effettuata un accatastamento precedente a quello delle palazzine O-P allora dagli importi sopra determinati, andrebbero decurtati i costi di accatastamento dei magazzini che sono previsti nell'accatastamento precedente e pari a € 600 per onorario e € 280 per spese (da decurtare dal totale sopra indicato per le palazzine O-P).

In analogia a quanto sopra riportato l'accatastamento iniziale relativa ad ogni coppia di palazzine (M-N part.lle 1162 e 1163 - Q-R part.lle 1155 e 1156 -T- U part.lle 1160 e 1161) prevede spese pari a € 2.240 e onorario pari a € 4.800 per un totale € 7.040 da cui decurtare eventuale spesa accatastamento magazzini (calcolati nell'accatastamento precedente alla coppia prescelta).

10. **IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZA DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTI DALL'ART. 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA 5 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Come esposto al paragrafo 9, per gli immobili sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto assentito in parte regolarizzabili ricorrendo ai sensi del Testo Unico Edilizia (Permesso di Costruire, C.I.L.A., ecc.) ed in parte ripristinando lo stato dei luoghi in conformità a quanto già autorizzato, indicandone i relativi costi in riferimento sia alle pratiche edilizie e sia a quelle catastali. Inoltre, per altre difformità è pendente una istanza di sanatoria non conclusa (istanza di condono edilizio) per le quali si dovrebbe prevedere la definizione del condono stesso previa acquisizione di sanatoria paesaggistica.

Infine, per gli immobili, come indicato con lettera prot.n.3344 del 3 aprile 2023 a firma del Responsabile dell'area tecnica del Comune di Cropani *"non è stato possibile reperire, considerato il lungo lasso di tempo intercorso, Ordinanze di demolizione e/o acquisizione al patrimonio comunale emesse per abusi edilizi nel periodo considerato tra la loro realizzazione e la data odierna". Dire se vale anche per l'intero complesso.*

I documenti afferenti in Allegato E.

11. LA VERIFICA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE ENERGETICA, E QUINDI IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto elettrico ed impianto idrico mentre non presentano sistemi di riscaldamento e/o raffrescamento; il piano cottura della zona cucina è alimentato da bombola a gas gpl e l'acqua calda sanitaria è prodotta tramite boiler elettrico posto nel servizio igienico.

Le unità immobiliari sono dotate di certificato di agibilità; tuttavia, non sono state rintracciate le relative certificazioni degli impianti. A parere della scrivente, per gli stessi, si dovrebbe prevedere una eventuale messa in sicurezza in aderenza alla normativa specifica.

Per gli immobili non risultano rilasciati gli Attestati di Prestazione Energetica, gli stessi anche se obbligatori ai fine del trasferimento delle unità immobiliari, non sono stati redatti dagli scriventi

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Ctu al fine di non gravare la procedura di ulteriori costi stante il numero degli stessi; tuttavia, si rimane a disposizione per la loro redazione in funzione della effettiva vendita delle unità immobiliari.

12. CONCLUSIONI.

Fermo restando quanto detto e cioè che i beni in seguito all'accatastamento potrebbero cambiare identificativo catastale di seguito uno schema riassuntivo del valore degli immobili dal quale vengono detratti i soli costi presumibili per eventuale sanatoria urbanistica (non si riportano i costi di regolarizzazione catastale, sopra quantificati, in quanto tale attività risulterebbe opportuno effettuarla prima della vendita).

Ipotesi di vendita in blocco:

Lotto Unico: nr. 117 unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano terra, primo e secondo dei fabbricati T-part.1160, U-part.1161, M-part.1161, N-part.1162, S-part.1157, O-part.1158, P- part.1159, Q- part.1155 e R - part.1156

Valore di vendita dell'immobile = TOTALE LOTTO UNICO = € 4.925.650

LOTTI palazzine:

da Lotto 1 a Lotto 26 – **Palazzina M**, part.1162 e **Palazzina N**, part. 1163 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4992:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.223 al n.227)

1. **Lotto1:** unità immobiliare interno 223: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;
2. unità immobiliare interno 224: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;
3. unità immobiliare interno 225: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;
4. unità immobiliare interno 226: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;
5. unità immobiliare interno 227: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.228 al n.231)

6. unità immobiliare interno 228: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
7. unità immobiliare interno 229: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
8. unità immobiliare interno 230: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;
9. unità immobiliare interno 231: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.232 al n.235)

10. unità immobiliare interno 232: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

11. unità immobiliare interno 233: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

12. unità immobiliare interno 234: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350;**

13. unità immobiliare interno 235: € 49.500 - € 1.150 = **€ 48.350.**

Tot. Parziale M = € 548.850

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.236 al n.240)

14. unità immobiliare interno 236: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750;**

15. unità immobiliare interno 237: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350;**

16. unità immobiliare interno 238: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

17. unità immobiliare interno 239: € 27.600 – € 4.000 **= € 23.600**;

18. unità immobiliare interno 240: € 46.000 **–** € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.241 al n.244)

19. unità immobiliare interno 241: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

20. unità immobiliare interno 242: € 51.700 **-** € 4.000 **= € 47.700**;

21. unità immobiliare interno 243: € 51.700 - € 4.000 **= € 47.700**;

22. unità immobiliare interno 244: € 51.700 **-** € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.245 al n.248)

23. unità immobiliare interno 245: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

24. unità immobiliare interno 246: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

25. unità immobiliare interno 247: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

26. unità immobiliare interno 248: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Tot. Parz. N= € 549.850

Totale Lotto - Fabbricati M+ N = € 1.098.700

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

Da Lotto 27 a Lotto 52, Palazzina O, part. 1158 e **Palazzina P,** part. 1159 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4991:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.249 al n.253)

27. unità immobiliare interno 249: € 46.000 – € 4.300 = **€ 41.700;**

28. unità immobiliare interno 250: € 27.600 – € 4.300 = **€ 23.300;**

29. unità immobiliare interno 251: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

30. unità immobiliare interno 252: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550**;

31. unità immobiliare interno 253: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.254 al n.257)

32. unità immobiliare interno 254: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

33. unità immobiliare interno 255: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

34. unità immobiliare interno 256: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

35. unità immobiliare interno 257: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.258 al n.261)

36. unità immobiliare interno 258: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

37. unità immobiliare interno 259: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

38. unità immobiliare interno 260: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

39. unità immobiliare interno 261: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale parz. O = € 549.200

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.262 al n.266)

40. unità immobiliare interno 262: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

41. unità immobiliare interno 263: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

42. unità immobiliare interno 264: € 37.950 – € 4.050 = **€ 33.900;**

43. unità immobiliare interno 265: € 27.600 – € 4.050 = **€ 23.550;**

44. unità immobiliare interno 266: € 46.000 – € 4.050 = **€ 41.950;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.267 al n.270)

45. unità immobiliare interno 267: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650**;

46. unità immobiliare interno 268: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

47. unità immobiliare interno 269: € 51.700 - € 4.300 = **€ 47.400;**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

48. unità immobiliare interno 270: € 51.700 - € 4.050 = **€ 47.650;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.271 al n.274)

49. unità immobiliare interno 271: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

50. unità immobiliare interno 272: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

51. unità immobiliare interno 273: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550;**

52. unità immobiliare interno 274: € 49.500 - € 950 = **€ 48.550.**

Totale = € 549.200

Totale lotto - Fabbricati O, P = € 1.098.400

Da Lotto 53 a Lotto 78, Palazzina Q, part. 1155 e Palazzina R, part. 1156 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4993 e 4994:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.275 al n.279)

53. unità immobiliare interno 275: € 43.700 – € 4.450 = **€ 39.250;**

54. unità immobiliare interno 276: € 25.300 – € 4.450 = **€ 20.850;**

55. unità immobiliare interno 277: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800;**

56. unità immobiliare interno 278: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100;**

57. unità immobiliare interno 279: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.280 al n.281)

58. unità immobiliare interno 280: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

59. unità immobiliare interno 281: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

60. unità immobiliare interno 282: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

61. unità immobiliare interno 283: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.284 al n.287)

62. unità immobiliare interno 284: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

63. unità immobiliare interno 285: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

64. unità immobiliare interno 286: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

65. unità immobiliare interno 287: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**.

Totale parz. Q = € 534.300

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.288 al n.292)

66. unità immobiliare interno 288: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

67. unità immobiliare interno 289: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

68. unità immobiliare interno 290: € 36.800 – € 4.000 = **€ 32.800**;

69. unità immobiliare interno 291: € 25.300 – € 4.200 = **€ 21.100**;

70. unità immobiliare interno 292: € 43.700 – € 4.200 = **€ 39.500**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.293 al n.296)

71. unità immobiliare interno 293: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

72. unità immobiliare interno 294: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

73. unità immobiliare interno 295: € 50.600 - € 4.000 = **€ 46.600;**

74. unità immobiliare interno 296: € 50.600- € 4.000 = **€ 46.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.297 al n.300)

75. unità immobiliare interno 297: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

76. unità immobiliare interno 298: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

77. unità immobiliare interno 299: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

78. unità immobiliare interno 300: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600;**

Totale parz. R = € 534.800

Totale lotto - Fabbricato Q-R = € 1.069.100

da Lotto 79 a Lotto 91, Palazzina S - part. 1157 (fabbricato singolo) e terreno di pertinenza p.lla 4990:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.301 al n.305)

79. unità immobiliare interno 301: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

80. unità immobiliare interno 302: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

81. unità immobiliare interno 303: € 37.950 – € 3.100 = **€ 34.850**;

82. unità immobiliare interno 304: € 27.600 – € 3.100 = **€ 24.500**;

83. unità immobiliare interno 305: € 46.000 – € 3.100 = **€ 42.900**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.306 al n.309)

84. unità immobiliare interno 306: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

85. unità immobiliare interno 307: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

86. unità immobiliare interno 308: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

87. unità immobiliare interno 309: € 51.700 – € 3.100 = **€ 48.600;**

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.310 al n.313)

88. unità immobiliare interno 310: **€ 49.500**;

89. unità immobiliare interno 311: **€ 49.500**;

90. unità immobiliare interno 312: **€ 49.500**;

91. unità immobiliare interno 313: **€ 49.500**.

Totale S = € 562.050

da Lotto 92 a Lotto 117, Palazzina T, part. 1160 e Palazzina U, part. 1161 (coppia di fabbricati) e terreno di pertinenza p.lla 4989:

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.314 al n.318)

92. unità immobiliare interno 314: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

93. unità immobiliare interno 315: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

94. unità immobiliare interno 316: 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950**;

95. unità immobiliare interno 317: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600**;

96. unità immobiliare interno 318: € 46.000 – € 4.000 = **€ 42.000**;

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.319 al n.322)

97. unità immobiliare interno 319: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

98. unità immobiliare interno 320: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

99. unità immobiliare interno 321: € 51.700 - € 4.250 = **€ 47.450**;

100. unità immobiliare interno 322: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.323 al n.326)

101. unità immobiliare interno 323: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

102. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

103. unità immobiliare interno 324: € 49.500 - € 900 = **€ 48.600**;

104. unità immobiliare interno 326: € 49.500 - € 900= **€ 48.600**;

Totale parz T= € 549.350

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

unità immobiliari poste al piano terra (interni dal n.327 al n.331)

105. unità immobiliare interno 327: € 46.000 – € 4.250 = **€ 41.750**;

106. unità immobiliare interno 328: € 27.600 – € 4.250 = **€ 23.350**;

107. unità immobiliare interno 329: € 37.950 – € 4.000 = **€ 33.950;**

108. unità immobiliare interno 330: € 27.600 – € 4.000 = **€ 23.600;**

109. unità immobiliare interno 331: € 46.000 – € 4.000 **= € 41.200;**

unità immobiliari poste al piano primo (interni dal n.332 al n.335)

110. unità immobiliare interno 332: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

111. unità immobiliare interno 333: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

112. unità immobiliare interno 334: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

113. unità immobiliare interno 335: € 51.700 - € 4.000 = **€ 47.700**;

unità immobiliari poste al piano secondo (interni dal n.336 al n.339)

114. unità immobiliare interno 336: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

115. unità immobiliare interno 337: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

116. unità immobiliare interno 338: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**;

117. unità immobiliare interno 339: € 49.500 - € 1.150 **= € 48.350**.

Totale parz. U = € 548.050.

Totale Lotto Fabbricati T- U = € 1.097.400

Il CTU

Arch. Rosa Procopio

Il CTU

Geom. Francesco Lentini

Firmato Da: FRANCESCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1c7a2d49c05a3324

TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n.127/2024
riunita alla Procedura Esecutiva n.123/2021 r.g.espr.

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Chiara DI CREDICO

Custode Giudiziario Avv. Franco LEONE

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI

[redacted]

pec:francesco.lentini@geopec.it

[redacted]

pec: rosa.procopio@archiworldpec.it

Tribunale Civile di Catanzaro

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva promossa da**:** [redacted] **contro** [redacted]

In riferimento a quanto osservato dal creditore procedente [redacted] si chiarisce quanto segue:

a) *eventuali costi per le regolarizzazioni da sostenere necessariamente prima della vendita, da indicare possibilmente attraverso la redazione di una chiara tabella riepilogativa e di raffronto;*

In riferimento a quanto richiesto nel suddetto punto i C.T.U. allegano alla presente la Tabella riepilogativa dei valori di vendita e dei relativi costi.

Si precisa che, come dettagliato nella tabella allegata, il valore di vendita in blocco degli immobili al quale è stato decurtato il costo complessivo della regolarizzazione urbanistica è pari a € 4.926.450.

A tal proposito si rappresenta che nella relazione definitiva di stima tale importo, per mero refuso (relativamente all'unità immobiliare n.331, posta al piano terra della palazzina U, part. 1161) era stato indicato pari a € 4.924.850.

Pertanto, nella **ipotesi di vendita in blocco, con Lotto Unico (costituito** da nr. 117 unità immobiliari ad uso residenziale poste al piano terra, primo e secondo dei fabbricati T-part.1160, U-part.1161, M-part.1161, N-part.1162, S-part.1157, O-part.1158, P- part.1159, Q- part.1155 e R - part.1156) **il Valore di vendita del LOTTO UNICO è pari a € 4.926.450** (di cui € 5.280.050 valore di stima complessivo - € 353.600 costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia).

Inoltre, è stato indicato anche il valore complessivo delle spese catastali ai fini della ipotesi di vendita in blocco che ammontano a € 21.496,00.

Pertanto, **nell'ipotesi di vendita in blocco, con la prevista regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente** (e quindi non a carico della procedura esecutiva) dall'importo di vendita è necessario detrarre anche i detti costi catastali. e quindi € 4.926.450 - € 21.496 = € 4.904.954.

In questo caso **il Valore di vendita del LOTTO UNICO** da cui sono state detratte sia le

spese di regolarizzazione urbanistica e sia quelle catastali (a carico dell'acquirente) è pari a = **€ 4.904.954** (€ 4.926.450 - € 21.496 = € 4.904.954).

Infine, in merito all'ipotesi di vendita frazionata, sono state anche allegate le tabelle di sintesi riassuntive di tutte le palazzine M/N, O/P, Q/R, S, T/U con l'indicazione dei valori di stima e dei costi, segnatamente:

Palazzina M/N valore di vendita € 1.091.660 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.200 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina O/P valore di vendita € 1.091.360 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.500 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina Q/R valore di vendita € 1.062.060 (di cui € 1.150.400 valore di stima - € 81.300 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina S valore di vendita € 557.800 (di cui € 589.950 valore di stima - € 27.900 costi urbanistici - € 4.250 costi catastali).

Palazzina T/U valore di vendita € 1.091.160 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.700 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Lotto relativo ad aree identificate al foglio 31 part. 4988 e part. 1164 sub 1 e 2 (reliquati di area urbana) = valore di vendita € 9.864 come di seguito specificato.

b) *chiarimento da parte del CTU se in ipotesi di vendita c.d. frazionata, a suo giudizio, la vendita dovrebbe essere eseguita per singole unità immobiliari o per blocchi di palazzine intere;*

Come già riportato nella relazione di stima, in osservanza a quanto disposto dal Sig. Giudice con verbale di udienza del 21/12/2023, gli scriventi consulenti, hanno effettuato sia la stima dell'intero compendio pignorato nell'ipotesi di vendita in blocchi e, sia la stima di blocchi di palazzine nell'ipotesi ipotesi di vendita frazionata.

Si precisa che stante la complessa situazione urbanistica/edilizia/catastale del compendio già descritta nella relazione di stima, cui si rimanda, l'ipotesi di vendita frazionata dovrà essere effettuata per blocchi di palazzine: palazzine M/N (part. 1162, 1163) - O/P (part. 1158, 1159) – Q/R (part. 1155, 1156) – S (part. 1157) - T/U (part.1160, 1161).

Per quanto riguarda la vendita relativa alle singole unità immobiliari si chiarisce che comporterebbe, come già relazionato, la necessità di effettuare l'accatastamento delle singole unità immobiliari prima della vendita (con costi verosimilmente a carico della procedura esecutiva) e dovrebbe avvenire comunque nell'ambito dei blocchi di palazzine sopra

richiamate stante come detto la complessa situazione urbanistica/edilizia e catastale degli immobili.

Tutto quanto sopra, si chiarisce che, come già riportato in perizia, nella vendita in blocco tutti costi sarebbero trasferiti in capo all'acquirente mentre nel caso di vendita frazionata i costi catastali sono a carico della procedura.

Ad ogni buon fine gli scriventi si rimettono alle valutazioni del Sig. Giudice e si rendono disponibili ad effettuare ogni altro chiarimento ritenuto utile.

c) *criterio di valutazione del c.d. Lotto Unico: in ipotesi di vendita in blocco dell'intero compendio (quindi anche delle unità ricomprese nelle palazzine per cui non è ancora stata depositata la perizia), il valore del c.d. Lotto unico non potrà ricavarsi semplicemente dalla sommatoria dei singoli valori delle singole unità, a riguardo l'Ufficio commerciale di Prelios osserva: "l'adozione di un metodo comparativo semplice, come quello applicato dal CTU, è coerente in caso di vendita frazionata, non lo è per una vendita in blocco. Considerando inoltre la numerosità delle unità, rischi, costi e del ritorno atteso dell'investitore, è prudente ipotizzare un abbattimento del 20/25% sul valore complessivo. In questo caso il valore dovrebbe essere valutato tramite metodo di capitalizzazione del reddito (DCF) che tiene conto sia di ricavi ma anche di costi di gestione, attualizzati ad oggi. Anche se l'attività è inattiva, crediamo sia utile valutarlo secondo il metodo reddituale così da ottenere la più corretta valorizzazione degli asset"*

In riferimento a quanto osservato si chiarisce che il metodo di capitalizzazione del reddito non si ritiene sia applicabile in quanto utilizzato quando risulta difficile procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni e quando si ha una ridotta trasparenza del mercato e poi da un punto di vista economico il valore di capitalizzazione riduce il valore di mercato di beni immobili alla stessa maniera dei capitali finanziari.

Pertanto, si chiarisce che il metodo sintetico – comparativo utilizzato dagli scriventi, è quello più indicato e valido per la stima di beni immobili in presenza di valori di mercato di beni similari; tali valori sono stati assunti a riferimento per la stima e desumibili da atti di compravendite di immobili ubicati all'interno del medesimo villaggio.

Infine, per quanto riguarda la richiesta di applicare al valore di stima una riduzione del valore in caso di vendita in blocco, si chiarisce che, a parere degli scriventi, non si ritiene accoglibile la richiesta di applicare una percentuale di abbattimento del valore di vendita dei beni poiché il valore di vendita risulta già decurtato dei costi di regolarizzazione urbanistica,

edilizia e catastale e nella considerazione che nella prima vendita verrà applicata una ulteriore riduzione del 25%.

Tutto quanto sopra, al fine di integrare la relazione di stima già depositata e in considerazione anche della conclusione delle attività dell'Arch. Riccelli nell'esecuzione dell'obbligo del fare, (che ha individuato anche i beni da cedere al Comune di Cropani), si rappresenta quanto segue. Il compendio pignorato è composto anche dalle seguenti porzioni di aree identificate al Catasto del Comune di Cropani:

- foglio **31**, particella **4988,** qualità area urbana, superficie 6 mq. Porzione di campo da basket.
- foglio **31**, particella **1164**, sub. 1, sub 2 categoria F/1. Porzione di campo da tennis e porzione di area parcheggio.

Le particelle **4988** e **1164 costituiscono area standard della lottizzazione e quindi non possono mutare la loro destinazione.**

La particella **4988** di fatto risulta una piccola porzione (6mq) di un campo da basket di cui la maggiore consistenza è costituita dalla part. 5003 da cedere al Comune non gratuitamente.

La particella **1164 è costituita di fatto da una porzione adibita a parcheggio e altra porzione adibita a campo da tennis; in particolare si evidenzia che le citate porzioni non coincidono**

esattamente con la superficie complessiva destina a parcheggio e a campo da tennis in quanto il parcheggio e il campo da tennis presentano rispettivamente aliquote identificate con altre particelle oggetto di altra procedura esecutiva.

Dalla visione della lottizzazione originaria la porzione adibita a parcheggio era destinata a campo da tennis, pertanto, dovrà essere ripristinato la prevista destinazione d'uso.

Poiché tali aree identificano impianti sportivi da cedere al Comune non gratuitamente, come stabilito con ordinanza dal Sig. Giudice Aloisi, è stata effettuata una stima delle stesse.

La superficie complessiva della part. 1164 è pari a 1.090 mq di cui circa 545 mq adibiti a porzione di parcheggio ed i rimanenti circa 545 mq adibiti a porzione di campi da tennis.

Per la stima della porzione dei campi da tennis è stata effettuata sia una indagine di mercato e sia una stima del costo di realizzazione di un campo da tennis con le medesime caratteristiche di quello di stima e risulta pari a circa €/mq 25; considerando la condizione della pavimentazione del campo che versa in forte stato di degrado il cui rifacimento è stimato in circa 16 €/mq si conclude che il valore unitario è pari a di €/mq 9.

Pertanto il valore della porzione del campo da tennis è paria a €/mq 9 x 545mq = € 4.905.

Per quanto riguarda la porzione di parcheggio, come detto, per lo stesso deve essere rispristinata la destinazione d'uso prevista nella lottizzazione (corrispondente a campo da tennis) e quindi non valutabile come potenziale parcheggio del villaggio.

Per determinare il più probabile valore di mercato si è proceduto sia con una indagine di mercato e sia con lo studio di specifiche pubblicazioni quali ad esempio "*Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni della Provincia di Catanzaro*".

Considerando la destinazione d'uso originaria, lo stato in cui versa il fondo (costituito da semplice terreno non livellato) si ritiene applicare un valore unitario pari a 9 €/mq.

Pertanto il valore di detta porzione è paria a 9 €/mq x 545 mq = € 4.905.

Pertanto, il valore di stima della **part.1164** risulta pari a **€ 9.810**

Per quanto riguarda la piccola porzione della particella 4988 ad uso campo da basket si ritiene di applicare il medesimo valore del campo da tennis e quindi di €/mq 9.

Valore di stima della particella **4988** = €/mq 9 x 6 mq = **€ 54.**

Valore di stima complessivo delle particelle 4988 e 1164 sub 1 e sub 2 = **€ 9.864**

Riepilogo.

Valore di vendita del LOTTO UNICO con spese a carico dell'acquirente (da cui sono state detratte sia le spese di regolarizzazione urbanistica e sia quelle catastali)

Valore di vendita del lotto unico = € 4.904.954

Valore di vendita delle aree da cedere al Comune = € 9.864

Totale = € 4.914.818.

Vendita frazionata

Palazzina M/N valore di vendita € 1.091.660 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.200 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina O/P valore di vendita € 1.091.360 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.500 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina Q/R valore di vendita € 1.062.060 (di cui € 1.150.400 valore di stima - € 81.300 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Palazzina S valore di vendita € 557.800 (di cui € 589.950 valore di stima - € 27.900 costi urbanistici - € 4.250 costi catastali).

Palazzina T/U valore di vendita € 1.091.160 (di cui € 1.179.900 valore di stima - € 81.700 costi urbanistici - € 7.040 costi catastali).

Lotto relativo ad aree identificate al foglio 31 part. 4988 e part. 1164 sub 1 e 2 (reliquati di area urbana) = valore di vendita € 9.864.

I C.T.U.

Lentini Geom. Francesco

Arch . Rosa Procopio

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN BLOCCO €	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DI PALAZZINE DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	223	40	1150	46000			4250	41750						ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	224	24	1150	27600			4250	23350						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	225	33	1150	37950			4000	33950						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	226	24	1150	27600			4000	23600						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	227	40	1150	46000			4000	42000						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	228	47	1100	51700			4000	47700						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	229	47	1100	51700			4000	47700						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	230	47	1100	51700			4000	47700						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	231	47	1100	51700			4000	47700						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	232	45	1100	49500			1150	48350						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	233	45	1100	49500			1150	48350						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	234	45	1100	49500			1150	48350						
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	235	45	1100	49500			1150	48350	548.850,00					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	236	40	1150	46000			4250	41750						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	237	24	1150	27600			4250	23350						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	238	33	1150	37950			4000	33950						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	239	24	1150	27600			4000	23600						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	240	40	1150	46000			4000	42000						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	241	47	1100	51700			4000	47700						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	242	47	1100	51700			4000	47700						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	243	47	1100	51700			4000	47700						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	244	47	1100	51700			4000	47700						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	245	45	1100	49500			900	48600						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	246	45	1100	49500			900	48600						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	247	45	1100	49500			900	48600						
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	248	45	1100	49500			900	48600	549.850,00	1.098.700,00		1.091.660,00		
31	4992		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	33	0	0		7.040,00	0	0						AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE

31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	249	40	1150	46000			4300	41700					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	250	24	1150	27600			4300	23300					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	251	33	1150	37950			4050	33900					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	252	24	1150	27600			4050	23550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	253	40	1150	46000			4050	41950					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	254	47	1100	51700			4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	255	47	1100	51700			4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	256	47	1100	51700			4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	257	47	1100	51700			4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	258	45	1100	49500			950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	259	45	1100	49500			950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	260	45	1100	49500			950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	261	45	1100	49500			950	48550	549.200,00				
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	262	40	1150	46000			4050	41950					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	263	24	1150	27600			4050	23550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	264	33	1150	37950			4050	33900					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	265	24	1150	27600			4050	23550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	266	40	1150	46000			4050	41950					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	267	47	1100	51700			4050	47650					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	268	47	1100	51700			4300	47400					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	269	47	1100	51700			4300	47400					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	270	47	1100	51700			4050	47650					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	271	45	1100	49500			950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	272	45	1100	49500			950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	273	45	1100	49500			950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	274	45	1100	49500			950	48550	549.200,00	1.098.400,00		1.091.360,00	
31	4991		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	36	0	0		7.040,00	0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	275	38	1150	43700			4450	39250					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	276	22	1150	25300			4450	20850					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	277	32	1150	36800			4000	32800					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	278	22	1150	25300			4200	21100					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	279	38	1150	43700			4200	39500					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	280	46	1100	50600			4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	281	46	1100	50600			4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	282	46	1100	50600			4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	283	46	1100	50600			4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	284	45	1100	49500			900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	285	45	1100	49500			900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	286	45	1100	49500			900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	287	45	1100	49500			900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	DEPOSITO	S1	-	248	0	0					534.300,00				IMMOBILE DA CEDERE AL COMUNE PREVIO FRAZIONAMENTO

31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	288	38	1150	43700			4200	39500					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	289	22	1150	25300			4200	21100					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	290	32	1150	36800			4000	32800					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	291	22	1150	25300			4200	21100					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	292	38	1150	43700			4200	39500					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	293	46	1100	50600			4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	294	46	1100	50600			4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	295	46	1100	50600			4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	296	46	1100	50600			4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	297	45	1100	49500			900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	298	45	1100	49500			900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	299	45	1100	49500			900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	300	45	1100	49500			900	48600					
31	1156		D/8	R	A	DEPOSITO	S1	-	234	0	0		**7.040,00**			**534.800,00**	**1.069.100,00**		**1.062.060,00**	**IMMOBILE DA CEDERE AL COMUNE PREVIO FRAZIONAMENTO**
31	4993		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	51	0	0			0	0					**AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE**
31	4994		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	51	0	0			0	0					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	301	40	1150	46000			3100	42900					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	302	24	1150	27600			3100	24500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	303	33	1150	37950			3100	34850					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	304	24	1150	27600			3100	24500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	305	40	1150	46000			3100	42900					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	306	47	1100	51700			3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	307	47	1100	51700			3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	308	47	1100	51700			3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	309	47	1100	51700			3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	310	45	1100	49500			0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	311	45	1100	49500			0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	312	45	1100	49500			0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	313	45	1100	49500			0	49500	**562.050,00**	**562.050,00**		**557.800,00**	
31	4990		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	21	0	0		**4.250,00**	0	0					**AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE**
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	314	40	1150	46000			4250	41750					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	315	24	1150	27600			4250	23350					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	316	33	1150	37950			4000	33950					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	317	24	1150	27600			4000	23600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	318	40	1150	46000			4000	42000					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	319	47	1100	51700			4000	47700					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	320	47	1100	51700			4250	47450					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	321	47	1100	51700			4250	47450					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	322	47	1100	51700			4000	47700					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	323	45	1100	49500			900	48600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	324	45	1100	49500			900	48600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	325	45	1100	49500			900	48600					

31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	326	45	1100	49500			900	48600	549.350,00					AT IM 11 11! PA SI CA
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	327	40	1150	46000			4250	41750						ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	328	24	1150	27600			4250	23350						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	329	33	1150	37950			4000	33950						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	330	24	1150	27600			4000	23600						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	331	40	1150	46000			4000	42000						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	332	47	1100	51700			4000	47700						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	333	47	1100	51700			4000	47700						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	334	47	1100	51700			4000	47700						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	335	47	1100	51700			4000	47700						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	336	45	1100	49500			1150	48350						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	337	45	1100	49500			1150	48350						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	338	45	1100	49500			1150	48350						
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	339	45	1100	49500			1150	48350	548.850,00	1.098.200,00				
31	4989		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	37	0	0		7.040,00	0	0				1.091.160,00		AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
											5.280.050,00	21.496,00	32.410,00	353.600,00				4.926.450,00		4.904.954,00	

31	4988		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	6	9	54			0	54						RELIQUATO DI AREA REPPRESENTANTE PORZIONE DEL CAMPO DA BASKET CEDIBILE A TITOLO ONEROSO AL
31	1164	1	F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-		9	0										AREA RAPPRESENTANTE PORZIONE DI CAMPI SPORTIVI OGGI UTILIZZATI COME PARCHEGGIO CEDIBILE A TITOLO ONEROSO AL COMUNE
31	1164	2	F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	1090	9	9810			0	9810						
															9864					4.914.818,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	223	40	1150	46000		4250	41750					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	224	24	1150	27600		4250	23350					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	225	33	1150	37950		4000	33950					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	226	24	1150	27600		4000	23600					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	T	227	40	1150	46000		4000	42000					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	228	47	1100	51700		4000	47700					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	229	47	1100	51700		4000	47700					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	230	47	1100	51700		4000	47700					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	1	231	47	1100	51700		4000	47700					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	232	45	1100	49500		1150	48350					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	233	45	1100	49500		1150	48350					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	234	45	1100	49500		1150	48350					
31	1162		D/8	M	E	RESIDENZA TURISTICA	2	235	45	1100	49500		1150	48350	548.850,00				
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	236	40	1150	46000		4250	41750					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	237	24	1150	27600		4250	23350					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	238	33	1150	37950		4000	33950					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	239	24	1150	27600		4000	23600					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	T	240	40	1150	46000		4000	42000					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	241	47	1100	51700		4000	47700					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	242	47	1100	51700		4000	47700					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	243	47	1100	51700		4000	47700					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	1	244	47	1100	51700		4000	47700					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	245	45	1100	49500		900	48600					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	246	45	1100	49500		900	48600					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	247	45	1100	49500		900	48600					
31	1163		D/8	N	E	RESIDENZA TURISTICA	2	248	45	1100	49500		900	48600	549.850,00	1.098.700,00		1.091.660,00	
31	4992		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	33	0	0	7.040,00	0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
											1.179.900,00	7.040,00	81.200,00				1.098.700,00	1.091.660,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	249	40	1150	46000		4300	41700					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	250	24	1150	27600		4300	23300					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	251	33	1150	37950		4050	33900					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	252	24	1150	27600		4050	23550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	T	253	40	1150	46000		4050	41950					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	254	47	1100	51700		4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	255	47	1100	51700		4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	256	47	1100	51700		4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	1	257	47	1100	51700		4050	47650					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	258	45	1100	49500		950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	259	45	1100	49500		950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	260	45	1100	49500		950	48550					
31	1158		D/8	O	E	RESIDENZA TURISTICA	2	261	45	1100	49500		950	48550	549.200,00				
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	262	40	1150	46000		4050	41950					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	263	24	1150	27600		4050	23550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	264	33	1150	37950		4050	33900					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	265	24	1150	27600		4050	23550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	T	266	40	1150	46000		4050	41950					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	267	47	1100	51700		4050	47650					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	268	47	1100	51700		4300	47400					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	269	47	1100	51700		4300	47400					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	1	270	47	1100	51700		4050	47650					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	271	45	1100	49500		950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	272	45	1100	49500		950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	273	45	1100	49500		950	48550					
31	1159		D/8	P	E	RESIDENZA TURISTICA	2	274	45	1100	49500		950	48550	549.200,00	1.098.400,00		1.091.360,00	
31	4991		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	36	0	0	7.040,00	0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
											1.179.900,00	7.040,00	81.500,00				1.098.400,00	1.091.360,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	275	38	1150	43700		4450	39250					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	276	22	1150	25300		4450	20850					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	277	32	1150	36800		4000	32800					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	278	22	1150	25300		4200	21100					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	TR	279	38	1150	43700		4200	39500					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	280	46	1100	50600		4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	281	46	1100	50600		4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	282	46	1100	50600		4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	1	283	46	1100	50600		4000	46600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	284	45	1100	49500		900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	285	45	1100	49500		900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	286	45	1100	49500		900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	RESIDENZA TURISTICA	2	287	45	1100	49500		900	48600					
31	1155		D/8	Q	E	DEPOSITO	S1	-	248	0	0				534.300,00				IMMOBILE DA CEDERE AL COMUNE PREVIO FRAZIONAMENTO
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	288	38	1150	43700		4200	39500					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	289	22	1150	25300		4200	21100					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	290	32	1150	36800		4000	32800					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	291	22	1150	25300		4200	21100					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	TR	292	38	1150	43700		4200	39500					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	293	46	1100	50600		4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	294	46	1100	50600		4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	295	46	1100	50600		4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	1	296	46	1100	50600		4000	46600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	297	45	1100	49500		900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	298	45	1100	49500		900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	299	45	1100	49500		900	48600					
31	1156		D/8	R	A	RESIDENZA TURISTICA	2	300	45	1100	49500		900	48600					
31	1156		D/8	R	A	DEPOSITO	S1	-	234	0	0	7.040,00			534.800,00	1.069.100,00		1.062.060,00	IMMOBILE DA CEDERE AL COMUNE PREVIO FRAZIONAMENTO
31	4993		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	51	0	0		0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
31	4994		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	51	0	0		0	0					
											1.150.400,00	7.040,00	81.300,00				1.069.100,00	1.062.060,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	301	40	1150	46000		3100	42900					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	302	24	1150	27600		3100	24500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	303	33	1150	37950		3100	34850					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	304	24	1150	27600		3100	24500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	T	305	40	1150	46000		3100	42900					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	306	47	1100	51700		3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	307	47	1100	51700		3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	308	47	1100	51700		3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	1	309	47	1100	51700		3100	48600					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	310	45	1100	49500		0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	311	45	1100	49500		0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	312	45	1100	49500		0	49500					
31	1157		D/8	S	B	RESIDENZA TURISTICA	2	313	45	1100	49500		0	49500	562.050,00	562.050,00		557.800,00	
31	4990		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	21	0	0	4.250,00	0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
											589.950,00	4.250,00	27.900,00				562.050,00	557.800,00	

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI RAFFRONTO

FOGLIO	P.LLA	SUB.	CATEGORIA	PALAZZINA	TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PIANO	INTERNO	SUP. COM. MQ	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE DI MERCATO	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN BLOCCO €	COSTO REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CON VEDITA IN LOTTI €	COSTO REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE SINGOLA UNITA' €	VALORE SINGOLA PALAZZINA €	VALORE LOTTI IN BLOCCHI DI PALAZZINE €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA €	VALORE BLOCCO DECURTATO DAI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CTATASTALE €	NOTE
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	314	40	1150	46000			4250	41750					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	315	24	1150	27600			4250	23350					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	316	33	1150	37950			4000	33950					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	317	24	1150	27600			4000	23600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	T	318	40	1150	46000			4000	42000					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	319	47	1100	51700			4000	47700					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	320	47	1100	51700			4250	47450					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	321	47	1100	51700			4250	47450					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	1	322	47	1100	51700			4000	47700					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	323	45	1100	49500			900	48600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	324	45	1100	49500			900	48600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	325	45	1100	49500			900	48600					
31	1160		D/8	T	C	RESIDENZA TURISTICA	2	326	45	1100	49500			900	48600	549.350,00				
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	327	40	1150	46000			4250	41750					ATTUALMENTE E' ACCATASTATO COME UNICA UNITA' IMOBILIARE URBANA IDENTIFICATA FOGLIO 31 PART. 1155 SUB. 29 GRAFFATA* CON LE PARTICELLE: PART. 1156 SUB. 17, PART. 1157 SUB. 24, PART. 1158 SUB. 1, PART. 1159 SUB. 24, PART. 1160 SUB. 24, PART. 1161 SUB. 24, PART. 1162 SUB. 24 E PART. 1163 SUB. 24, CATEGORIA D/8, RENDITA € 32870,00, VIALE CARRAO S.N.C..
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	328	24	1150	27600			4250	23350					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	329	33	1150	37950			4000	33950					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	330	24	1150	27600			4000	23600					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	T	331	40	1150	46000			4000	42000					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	332	47	1100	51700			4000	47700					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	333	47	1100	51700			4000	47700					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	334	47	1100	51700			4000	47700					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	1	335	47	1100	51700			4000	47700					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	336	45	1100	49500			1150	48350					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	337	45	1100	49500			1150	48350					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	338	45	1100	49500			1150	48350					
31	1161		D/8	U	C	RESIDENZA TURISTICA	2	339	45	1100	49500			1150	48350	548.850,00	1.098.200,00		1.091.160,00	
31	4989		F/1	-	-	RELIQUATI DI AREA URBANA	T	-	37	0	0		7.040,00	0	0					AREA URBANA COMUNE AL LOTTO DELLE PALAZZINE
											1.179.900,00	21.496,00	7.040,00	81.700,00				1.098.200,00	1.091.160,00	