

Arch. Angelo Riente

via G. Amendola, 36

87023 Diamante (CS)

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: dr. Pierpaolo BORTONE**

---

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2010

████████████████████  
contro  
████████████████████

---

**RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(firma / timbro)

Arch. Angelo Riente



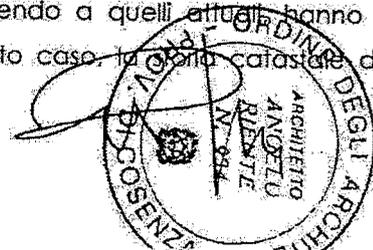
**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: dr. Pierpaolo BORTONE**

**1. Premessa**

Io sottoscritto Arch. Angelo RIENTE, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza con n. 934, con studio in Diamante alla via G. Amendola, 36 - nella udienza del giorno 9 Giugno 2011, sono stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare **Dr. Pier Paolo BORTONE**, Consulente Tecnico nella Procedura Esecutiva, n. 50/2010, promossa dalla **MPS Gestione Crediti Banca S.p.a.**, contro i signori [REDACTED]

In tale Udienza, rendevo il giuramento di rito ed apprendevo la natura del mandato, così espresso:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all' art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell' Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
2. **accerti** la conformità fra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la data catastale del compendio pignorato;



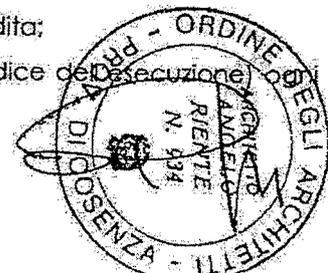
3. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
4. **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
5. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47; in quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;
6. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;
7. **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
8. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso gli uffici del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell' art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili, alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
9. **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
10. **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell' acquirente, ovvero saranno cancellati, o assulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



11. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione ai coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà);

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) **resituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invi**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- f) **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



- h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto I, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di fallimento;

Per comodità espositiva, ed una comprensibile lettura, la presente Perizia è stata suddivisa nelle seguenti parti:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni di consulenza;
- Individuazione dell'immobile;
- Risposta ai quesiti contenuti nel mandato;

Si riporta di seguito la descrizione dei suddetti punti.

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Il giorno 16/06/2011, ho ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola, il fascicolo della procedura in oggetto.

Il giorno 4/07/2011, ho presentato domanda presso il Comune di Praia a Mare, al fine di ottenere copie della necessaria documentazione, che ho provveduto a ritirare in data 20/09/2011.

Successivamente, il giorno 31/08/2011, ho provveduto ad inviare alle parti la (a mezzo Racc. A/R), comunicazione di convocazione al sopralluogo di accesso e di ispezione dei luoghi, fissando l'appuntamento alle ore 9,00 del giorno 27/09/2011, presso la residenza dell'esecutato, in via della Repubblica, 36 - Praia a Mare.

Acquisite le nozioni attraverso l'esame delle carte processuali, il giorno 27/09/2011, mi sono recato sui luoghi di causa, per procedere al sopralluogo di accesso e di ispezione trovando sul posto il signor [REDACTED] ed il figlio [REDACTED] quest'ultimo nel sopralluogo del 14 Dicembre 2011, è stato delegato dal Signor [REDACTED] a presiedere a tutti i successivi sopralluoghi che dovessero necessitare (cfr. allegato n. 1).

Dato il consistente numero degli immobili oggetti di causa, e la complessità dei rilievi da effettuare, dette operazioni si sono protratte, nelle seguenti date: 15 Aprile, 14 Dicembre 2011, 7 Febbraio 2012, 9 Febbraio 2012, 17 Febbraio 2012, 23 Febbraio 2012, 28 Febbraio 2012, 22 Marzo 2012, e 27 Marzo 2012 (cfr. allegato n. 1).

In data 13 Gennaio 2012, 5 Luglio 2012, e 12 marzo 2013, vista la complessità della CTU e le difficoltà incontrate in fase di accatastamento degli immobili, ho presentato i richiedi di



proroga che mi sono state concesse rispettivamente dal Giudice Dottor Pierpaolo BORTONE e dal G.O.T. Dottorssa Brunella CONVERSO le ultime due.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni che si potevano trarre osservando i luoghi direttamente, nonché dai dati acquisiti tramite i rilievi grafici e fotografici effettuati, mi sono posto in condizione di poter procedere alla stesura della presente relazione così come di seguito descritto.

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi alla presente come allegato I.

### 3. Individuazione degli Immobili

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in tre punti diversi del Comune di Praia a Mare, e precisamente, gli immobili catastalmente censiti al **foglio 29, part. Ila 817** sub 12 e sub 14, (che nel prosequo nella CTU indicheremo con la lettera A), sono ubicati in via della Repubblica (**cf. allegato n. 4 - foto nn. 1-2**); gli immobili, catastalmente censiti al **foglio 27, part. Ila 1233**, sub 1, sub 2 sub 3, **part. Ila 1234**, sub 1 e sub 2, **part. Ila 1235**, sub 1 e sub 2, **part. Ila 1236** (bene comune non censibile), (che nel prosequo della CTU indicheremo con la lettera B) sono ubicati in via Falconara (**cf. allegato n. 4 - foto n. 3**), mentre gli immobili catastalmente censiti al **foglio 29, part. Ila 280**, sub 15, sub 32, sub 33, sub 36, e sub 46, (che nel prosequo della CTU indicheremo con la lettera C), sono ubicati in via Cristoforo Colombo (**cf. allegato n. 4 - foto n. 4-5**).

### 4. Risposta ai quesiti contenuti nel mandato

#### **4.1) - Primo quesito -**

➤ **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante** quelli mancanti o inidonei;

**predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessi e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,



portineria, riscaldamento ecc.).

La documentazione inerente gli immobili pignorati, risulta essere completa e chiara, nel fascicolo è depositata la Documentazione Ipotecaria a firma dell'Avv. [REDACTED] da Lamezia Terme (CZ).

Nella suddetta Documentazione Ipotecaria, sono presenti i seguenti documenti:

- nota di trascrizione di pignoramento del 04/06/2010 R.G. n. 18052, R.P. n. 12446 presso agenzia del territorio di Cosenza;
- certificato speciale dell' agenzia del territorio di Cosenza relativo al Signor [REDACTED]
- certificato speciale dell' agenzia del territorio di Cosenza relativo alla signora La [REDACTED]
- certificato speciale dell' agenzia del territorio di Cosenza relativo al Signor [REDACTED]
- certificato speciale dell' agenzia del territorio di Cosenza relativo alla Signora [REDACTED]
- certificato speciale dell' agenzia del territorio di Cosenza relativo al Signor [REDACTED]
- n. 33 certificati catastali storici dell'agenzia del territorio di Cosenza.

Per gli immobili oggetto della presente perizia dei signori [REDACTED] nato ad [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] per i diritti di proprietà in ragione di ½ ciascuno e precisamente:

per gli immobili catastalmente censiti al foglio 29 particella 817, sub nn. 12 e 14, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

a carico sia del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED]

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446 Registro Generale 18052 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

per gli immobili catastalmente censiti al foglio 27, particella 1233, sub nn. 1, 2 e 3, particella 1234, sub nn. 1 e 2, particella 1235, sub nn. 1 e 2, foglio 27 particella 1236, bene comune non censibile, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:



a carico del signor [REDACTED]

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2003 Registro Particolare 21, Registro Generale 192, Pubblico Ufficiale LO MONACO Giovanni Repertorio 47195 del 03/01/2003.  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).
- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 21/07/2006 - Registro Particolare 4705, Registro Generale 124780, Pubblico Ufficiale S.E.M. Spa Repertorio 100703/134 del 06/07/2006.  
**IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENI DELL' ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).
- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).

a carico della signora [REDACTED]

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).

Per gli immobili oggetto della presente perizia del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] [REDACTED] per i diritti della piena proprietà e precisamente:

per l'immobile catastalmente censito al foglio 29 particella 280, sub n. 15, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 13/11/1999 - Registro Particolare 4134, Registro Generale 23508, Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 220/99 del 26/10/1999.  
**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA PER DEBITO D' IMPOSTA 8 (ART. 77 DPR 602).  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).  
1. Annotazione n. 634 del 26/03/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).
- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2003 Registro Particolare 21, Registro Generale 192, Pubblico Ufficiale LO MONACO Giovanni Repertorio 47195 del 03/01/2003.  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.



Immobili siti in Praia a Mare (CS).

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2005 Registro Particolare 282, Registro Generale 504, Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 16944/34 del 13/12/2004.

**IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.

2. Annotazione n. 3584 del 12/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

per l' immobile catastalmente **censito al foglio 29 particella 280, sub n. 32**, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 13/11/1999 - Registro Particolare 4134, Registro Generale 23508, Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 220/99 del 26/10/1999.

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA PER DEBITO D' IMPOSTA 8 (ART. 77 DPR 602).

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

1. Annotazione n. 634 del 26/03/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2003 Registro Particolare 21, Registro Generale 192, Pubblico Ufficiale LO MONACO Giovanni Repertorio 47195 del 03/01/2003.

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

per l' immobile catastalmente **censito al foglio 29 particella 280, sub n. 33**, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 13/11/1999 - Registro Particolare 4134, Registro Generale 23508, Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 220/99 del 26/10/1999.

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da IPOTECA PER DEBITO D' IMPOSTA 8 (ART. 77 DPR 602).

Immobili siti in Praia a Mare (CS).

2. Annotazione n. 634 del 26/03/2002 (CANCELLAZIONE TOTALE).



- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2003 Registro Particolare 21, Registro Generale 192, Pubblico Ufficiale LO MONACO Giovanni Repertorio 47195 del 03/01/2003.  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).
- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2005 Registro Particolare 282, Registro Generale 504, Pubblico Ufficiale E.T.R. Spa Repertorio 16944/34 del 13/12/2004.  
**IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602.  
T. Annotazione n. 3584 del 12/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE).  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).
- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).

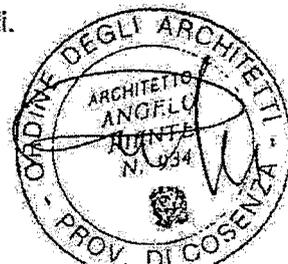
per l'immobile catastalmente censito al foglio 29 particella 280, sub n. 46, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ✓ **ISCRIZIONE CONTRO**, del 04/01/2003 Registro Particolare 21, Registro Generale 192, Pubblico Ufficiale LO MONACO Giovanni Repertorio 47195 del 03/01/2003.  
**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).
- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).

Per gli immobili oggetto della presente perizia della signora [REDACTED] [REDACTED] per i diritti della piena proprietà e precisamente:

per l'immobile catastalmente censito al foglio 29 particella 280, sub n. 36, risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- ✓ **TRASCRIZIONE CONTRO**, del 04/06/2010 - Registro Particolare 12446, Registro Generale 18052, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 328/2010 del 18/03/2010.  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, Verbale di pignoramento immobili.  
Immobili siti in Praia a Mare (CS).



Gli immobili pignorati, vengono così descritti:

**A1) fg. 29 p.lla 817 Sub 12**

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo di un fabbricato (cfr. allegato n. 4 foto n. 1); ubicato in via della Repubblica del Comune di Praia a Mare.

Confina a Nord con Proprietà [REDACTED] a Sud con Proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Sub 14), ad Est con Area condominiale, ad Ovest con Via della Repubblica (ex Via C. Colombo).

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 29, particella 817, sub 12, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita € 486,76 (cfr. allegato n. 2).

L'immobile, alla data del sopralluogo è occupato dalla signora [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare, in assenza di contratto di fitto, è composto da 6 vani più accessori, e precisamente:

da: ingresso di mq. 13,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 6); soggiorno di mq. 20,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 7); letto 1 di mq. 15,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 8); letto 2 di mq. 16,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 9); letto 3 di mq. 15,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 10); w.c. 1 di mq. 5,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 11); w.c. 2 di mq. 3,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 12); cucina di mq. 7,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 13); ripostiglio di mq. 2,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 14); terrazzo 1 di mq. 16,55 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 15); e terrazzo 2 di mq. 7,05 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 16);

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 100,40; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 23,60; l'altezza utile interna è pari a mt. 3,00.

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, le porte interne, gli impianti sia elettrico che idrico, sono discrete condizioni (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 6 a foto n. 16).

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.

**A2) fg. 29 p.lla 817 Sub 14**

Appartamento per civile abitazione sito al piano terzo di un fabbricato (cfr. allegato n. 4 foto n. 2); ubicato in via della Repubblica del Comune di Praia a Mare.

Confina a Nord con Proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Sub 12), a Sud con Proprietà [REDACTED] [REDACTED] ad Est con Area condominiale e Proprietà [REDACTED] ad Ovest con Via della Repubblica (ex Via C. Colombo).

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 29, particella 817, sub 14, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita € 524,90 (cfr. allegato n. 2).



L'immobile, alla data del sopralluogo non risulta occupato, è composto da 5 vani più accessori, e precisamente:

da: ingresso di mq. 7,95 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 17); disimpegno di mq. 18,35 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 18); salotto di mq. 38,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 19); soffitto di mq. 15,35 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 20); letto 1 di mq. 11,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 21); letto 2 di mq. 14,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 22); w.c. di mq. 5,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 23); cucina di mq. 9,15 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 24); ripostiglio 1 di mq. 3,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 25); ripostiglio 2 di mq. 2,85; Terrazzo 1 di mq. 14,65 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 26); e terrazzo 2 di mq. 6,65 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 27);

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 127,05; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 21,30; l'altezza utile interna è pari a mt. 3,00.

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, le porte interne, gli impianti sia elettrico che idrico, sono discrete condizioni (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 17 a foto n. 27).

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.

Per gli immobili che di seguito indicheremo con la lettera B, si ritiene opportuno precisare quanto segue:

detti immobili, con il tipo mappale n. 197092 del 17/06/2002, sono stati accatastati come unità in corso di definizione, secondo il seguente elenco subalterni:

**Comune di Praia a Mare, foglio 27 - Particella 1233**

sub 1 - via Falconara	T-1
sub 2 - via Falconara	T-2
sub 3 - via Falconara	T-1

**Comune di Praia a Mare, foglio 27 - Particella 1234**

sub 1 - via Falconara	T-1
sub 2 - via Falconara	T-2

**Comune di Praia a Mare, foglio 27 - Particella 1235**

sub 1 - via Falconara	T-1
sub 2 - via Falconara	T-2

**Comune di Praia a Mare, foglio 27 - Particella 1236**

Bene comune non censibile

Alla data del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che gli immobili sopra riportati erano stati ultimati, e regolarmente utilizzati, ma catastalmente risultavano ancora in corso di definizione. Pertanto ottemperando alle disposizioni riportate al punto 3 del mandato del



Giudice, ho predisposto l'accatastamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, così come accertate in fase di sopralluogo, dando origine a nuovi subalterni.

L'iter per l'accatastamento delle unità immobiliari è stato il seguente:

richiesta estratto di mappa per ff tm; predisposizione di tipo mappale con l'ausilio dello strumento topografico, quest'ultimo necessario, in quanto nel precedente accatastamento nel cassone delle unità immobiliari erroneamente non venivano riportati i corpi scala e le rampe dei locali deposito (cfr. allegato n. 2).

Recupero piani seminterrati, in quanto non riportati nel precedente accatastamento ed in ultimo predisposizione e presentazione nuove schede di accatastamento prima per ultimazione lavori così come previsto nel precedente accatastamento e successivamente predisposizione e presentazione di nuove schede con (VARIAZIONI E/O FUSIONI), che rispecchiano lo stato attuale.

Perfanto i sopra citati immobili vengono così descritti.

**B1) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1233**

**Sub 1 in corso di definizione piano T - 1**

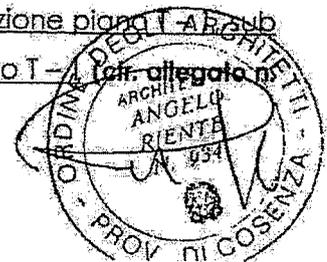
**Sub 2 in corso di definizione piano T - 2**

**Sub 3 in corso di definizione piano T - 1**

Locale deposito (cfr. allegato n. 4 - foto n. 28); con unico accesso tramite gradinata interna all' area di corte, ubicato al piano seminterrato di un immobile per civile abitazione, alla data del sopralluogo, utilizzato come deposito dal [REDACTED] occupante anche il Sub 2, concesso in comodato d' uso a titolo gratuito), dal [REDACTED] occupante il sub.3, concesso in comodato d' uso a titolo gratuito) e dal Signor [REDACTED] occupante il sub 4, concesso in comodato d' uso a titolo gratuito), in discrete condizioni igienico - sanitarie. Confinante su tutte e quattro i lati con terrapieno e sovrastante area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 1, in corso di definizione piano T - 1, sub 2, in corso di definizione piano T - 2, sub 3, in corso di definizione piano T - 1, sub 4, in corso di definizione piano T - 2).



**Alla data oderna dopo la variazione catastale del 04 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 4, piano seminterrato, categoria C/2, classe U, consistenza mq. 174,00, rendita € 1.078,36 (cfr. allegato n. 3).

L'intero locale deposito è composto da:

un ambiente unico di mq. 174,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 29); una gradinata di accesso di mq. 17,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 28);

Complessivamente, il locale deposito ha una superficie utile di mq. 174,40; una superficie accessoria (gradinata) di mq. 17,80; l'altezza utile interna è di mt. 2,55.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda.

Gli infissi interni, delle feritoie, sono grate in ferro, mentre l'infisso interno dell'ingresso è in alluminio di colore bianco con serranda esterna (cfr. allegato n. 4 - foto n. 29);

La pavimentazione dell'intero locale deposito è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore grigio (cfr. allegato n. 4 - foto n. 29);

Sia i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, e l'impianto elettrico, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, il locale deposito in esame è in discrete condizioni.

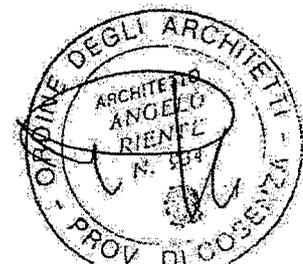
**B2) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1233****Sub 1 In corso di definizione piano T - 1**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 3 vani più accessori, e tre terrazzi, ubicato al piano rialzato, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 30), all'interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna comune al sub 4, posta sul prospetto Nord dell'immobile. Confinante a Nord con corpo scala, a Est ed ad Ovest con Area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236, ed a Sud con sub 3.

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 1, in corso di definizione piano T - 1 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data oderna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**



In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 7, piano terra, categoria A/3, classe I, consistenza 4,5 vani, rendita € 278,89 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo occupato dal signor [REDACTED] (cfr. [REDACTED]) di [REDACTED] concesso in comodato d'uso a titolo gratuito), è composto da 3 vani più accessori, e precisamente da: Ingresso-soggiorno di mq. 23,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 31); Salotto di mq. 17,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 32); cucina di mq. 11,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 33); letto 1 di mq. 11,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 34); w.c. di mq. 7,70 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 35); disimpegno di mq. 6,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 36); terrazzo 1 di mq. 3,95; terrazzo 2 di mq. 5,45; terrazzo 3 di mq. 4,50; Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 79,15; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 13,90; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 30 a foto n. 36).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore rosso beige; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore bianco, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 30 a foto n. 36).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento compreso le pareti non rivestite della cucina, e del bagno, sono tinteggiate di colore bianco, anche le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 30 a foto n. 36).

Nel complesso, l'immobile in esame è in ottime condizioni.



**B3) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1233****Sub 3 in corso di definizione piano T-1**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 3 vani più accessori, e tre terrazzi, ubicato al piano rialzato, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 37), all' interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul prospetto Sud dell'immobile. Confinante a Nord con sub 2, ad Est, ad Ovest ed a Sud con Area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 3, in corso di definizione piano T-1 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 8, piano terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 278,89 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo occupato dal signor [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] concesso in comodato d' uso a titolo gratuito), è composto da 3 vani più accessori, e precisamente da: Ingresso-soggiorno di mq. 30,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 38); letto 1 di mq. 11,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 39); letto 2 di mq. 17,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 40); cucina di mq. 9,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 41); w.c. di mq. 7,15 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 42); disimpegno di mq. 4,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 43); terrazzo 1 di mq. 4,45; terrazzo 2 di mq. 5,45; terrazzo 3 di mq. 4,50; Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abifabile di mq. 80,05; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 14,40; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, predisposizione impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento (mancano i radiatori).

Il terrazzo 1, è stato chiuso a veranda con una struttura in alluminio di colore grigio (cfr. allegato n. 4 - foto n. 44).

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica; mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 37 a foto n. 44).



La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore beige; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore bianco, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 37 a foto n. 44).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento compreso le pareti non rivestite della cucina, e del bagno, sono tinteggiate di vari colori, anche le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 37 a foto n. 44).

Nel complesso, l'immobile in esame è in ottime condizioni.

#### **B4) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lia 1233**

##### **Sub 2 in corso di definizione piano T - 2**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 7 vani più accessori, e cinque terrazzi, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 45), all'interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna ad uso comune con il sub 2, posta sul prospetto Nord dell'immobile. Confinante a Nord con vano scala, a Sud, ad est ed ad Ovest con Area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

##### **Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 2, in corso di definizione piano T - 1 (cfr. allegato n. 2).

##### **Alla data odierna dopo la variazione catastale del 04 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1233, sub 6, piano primo, categoria A/3, classe 2, consistenza 9 vani, rendita € 673,98 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] concesso in comodato d'uso a titolo gratuito),

è composto da 7 vani più accessori e cinque terrazzi, e precisamente da: Ingresso-solotto di mq. 25,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 46); soggiorno di mq. 16,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 47); letto 1 di mq. 12,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 48); letto 2 mq. 11,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 49).



49); letto 3 di mq. 12,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 50); letto 4 di mq. 24,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 51); letto 5 di mq. 16,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 52); cucina di mq. 11,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 53); w.c. 1 di mq. 7,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 54); w.c. 2 di mq. 7,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 55); disimpegno di mq. 13,15 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 56); terrazzo 1 di mq. 3,95; terrazzo 2 di mq. 11,60; terrazzo 3 di mq. 4,45; terrazzo 4 di mq. 4,50; terrazzo 5 di mq. 4,50; Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 158,55; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 29,00; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottofacciata, impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica; mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 45 a foto n. 56).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore beige; i bagni, sono stati pavimentati con piastrelle di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore rosa, e rivestiti alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 45 a foto n. 56).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento, sono tinteggiate di colore arancio, mentre le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 45 a foto n. 56).

Nel complesso, l'immobile in esame è in ottime condizioni.

#### **B5) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1234**

##### **Sub I in corso di definizione piano T - 1**

Appartamento per civile abitazione, su due livelli composto da tavernetta (cfr. allegato n. 4 - foto n. 57), con angolo cottura e w.c. al piano seminterrato, e da 5 vani più accessori, e cinque terrazzi al piano rialzato, facente parte di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 58), all'interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso, sia dalla tavernetta, che dal piano rialzato, quest'ultimo, tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul prospetto Nord dell'



immobile. Confinante a Nord, a Sud, ad est ed Ovest con Area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

**Alla data del pignoramento;**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 1, in corso di definizione piano T - 1 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 5, piano S1 e terra, categoria A/3, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 557,77 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] concesso in comodato d'uso a titolo gratuito), è composto da 5 vani più accessori, e cinque terrazzi, oltre tavernetta al piano seminterrato e precisamente da: gradinata di accesso di mq. 17, 80; tavernetta di mq. 53,25 (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 59-60-61); w.c. 1 di mq. 6,35 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 62); Ingresso-salotto di mq. 30,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 63); soggiorno di mq. 18,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 64); letto 1 di mq. 12,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 65); letto 2 di mq. 13,85 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 66); letto 3 di mq. 16,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 67); cabina armadio di mq. 2,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 68); w.c. 2 di mq. 9,70 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 69); disimpegno di mq. 7,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 70); terrazzo 1 di mq. 3,95; terrazzo 2 di mq. 11,60; terrazzo 3 di mq. 4,45; terrazzo 4 di mq. 4,50; terrazzo 5 di mq. 4,50; Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile (comprensiva di tavernetta) di mq. 170,00; una superficie non residenziale (terrazzi, gradinata) di mq. 46,80; l'altezza utile interna è di mt. 2,80, al piano rialzato e di mt. 2,40, nel locale tavernetta. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, Impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica; mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 57 a foto n. 70).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore beige; i bagni, sono stati pavimentati con piastrelle di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore



pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 57 a foto n. 70).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento, sono tinteggiate di colore arancio, mentre le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 57 a foto n. 70).

Nel complesso, l'immobile in esame è in ottime condizioni.

#### **B6) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1234**

##### **Sub 2 in corso di definizione piano T - 2**

Locale deposito, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 71); con accesso unico tramite gradinata interna all'area di corte, ubicato al piano seminterrato, alla data del sopralluogo, utilizzato come deposito dal [REDACTED] occupante anche il Sub 7, concesso in comodato d'uso a titolo gratuito), in discrete condizioni igienico - sanitarie. Confinante su tutte e quattro i lati con ferrapieno e sovrastante area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

##### **Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 2, in corso di definizione piano T - 2 (cfr. allegato n. 2).

##### **Alla data odierna dopo la variazione catastale del 04 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] b, proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 3, piano S1, categoria C/2, classe U, consistenza 62,00 mq, rendita € 384,24 (cfr. allegato n. 3).

L'intero locale deposito è composto da:

un ambiente unico di mq. 53,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 72); una gradinata di accesso di mq. 17, 80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 71);

Complessivamente, il locale deposito ha una superficie utile di mq. 62,30; una superficie accessoria (gradinata) di mq. 17,80; l'altezza utile interna è di mt. 2,40.

L'unità immobiliare è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, quest'ultimo non attivato, in quanto il locale w.c. Interna [REDACTED] ultimato (cfr. allegato n. 4 - foto n. 73).



Gli infissi interni, delle feritoie, sono grate in ferro, mentre l'infisso dell'ingresso è con serranda esterna (cfr. allegato n. 4 - foto n. 74);

La pavimentazione dell'intero locale deposito è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore grigio (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 71 a foto n. 74).

Sia i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, e l'impianto elettrico, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, il locale deposito in esame è in discrete condizioni.

### **B7) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.la 1234**

#### **Sub 2 in corso di definizione piano T-2**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 4 vani più accessori, e cinque terrazzi, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 75), all'interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna ad uso esclusivo, posta sul prospetto Sud dell'immobile. Confinante a Sud con corpo scala, a Est a Nord ed ad Ovest con Area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

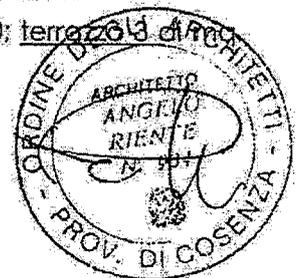
#### **Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 2, in corso di definizione piano T-2 (cfr. allegato n. 2).

#### **Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1234, sub 6, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo occupato dal signor [REDACTED] [REDACTED] concesso in comodato d'uso a titolo gratuito), è composto da 4 vani più accessori, e precisamente da: Ingresso-salotto di mq. 37,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 76); cucina di mq. 16,55 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 77); letto 1 di mq. 13,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 78); w.c. 1 di mq. 8,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 79); w.c. 2 di mq. 2,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 80); w.c. 3 di mq. 2,05 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 81); disimpegno di mq. 3,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 82); letto 2 di mq. 13,20; letto 3 di mq. 16,40 (cfr. allegato n. 3 - foto n. 83); terrazzo 1 di mq. 5,45; terrazzo 2 di mq. 5,70; terrazzo 3 di mq. 5,45; terrazzo 4 di mq. 4,50; terrazzo 5 di mq. 4,50;



Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 112,80; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 25,60; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento e termocamino.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno lamburato (cfr. allegato n. 4 – da foto n. 75 a foto n. 83).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore rosso beige; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore bianco, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 – da foto n. 75 a foto n. 83).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento compreso le pareti non rivestite della cucina, e del bagno, sono tinteggiate di colore giallo paglierino, mentre le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 – da foto n. 75 a foto n. 83).

Nel complesso, l'immobile in esame è in ottime condizioni.

#### **B8) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1235**

##### **Sub 1 in corso di definizione piano T – 1**

Locale garage (cfr. allegato n. 4 - foto n. 84); con accesso unico a livello dell'area di corte, ubicato al piano seminterrato, alla data del sopralluogo, utilizzato come deposito dai [REDACTED] occupante anche il Sub 10, in discrete condizioni igienico – sanitarie. Confinante su a Sud con sub 9 mentre a Nord, ad Est, ed ad Ovest con area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

##### **Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 1, in corso di definizione piano T - 1 (cfr. allegato n. 2).

Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:



In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 5, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza 61,00 mq, rendita € 378,05 (cfr. allegato n. 3).

L'intero locale garage è composto da:

un ambiente unico di mq. 53,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 85); e da un w.c. di mq. 6,35;

Complessivamente, il locale garage ha una superficie utile di mq. 59,60; l'altezza utile interna è di mt. 2,40.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, quest'ultimo non attivato, in quanto il locale w.c. interno non risulta ultimato.

Gli infissi interni, delle feritoie, sono grate in ferro, mentre l'infisso dell'ingresso è con serranda esterna (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 84 a foto n. 85).

La pavimentazione dell'intero locale garage è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore grigio (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 84 a foto n. 85).

Sia i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, e l'impianto elettrico, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, il locale deposito in esame è in discrete condizioni.

### **B9) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1235**

#### **Sub 2 in corso di definizione piano T - 2**

Locale garage (cfr. allegato n. 4 - foto n. 86); con accesso unico a livello dell'area di corte, ubicato al piano seminterrato, alla data del sopralluogo, utilizzato come deposito dal Signor [REDACTED] occupante anche il Sub 11, concesso in comodato d'uso a titolo gratuito), in discrete condizioni igienico - sanitarie. Confinante su a Nord con sub 8 mentre a Sud, ad Est, ed ad Ovest con area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

Alla data del pignoramento,

#### **Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 2, in corso di definizione piano T - 2 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data oderna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**



In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 6, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza 61,00 mq, rendita € 378,05 (cfr. allegato n. 3).

L'intero locale garage è composto da:

un ambiente unico di mq. 62,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 87);

Complessivamente, il locale garage ha una superficie utile di mq. 62,30; l'altezza utile interna è di mt. 2,55.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, quest'ultimo non attivato, in non è stato realizzato un locale w.c. Interno. Gli infissi interni, delle feritoie, sono grate in ferro, mentre l'infisso dell'ingresso è con serranda esterna (cfr. allegato n. 4 - foto n. 86);

La pavimentazione dell'intero locale garage è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 30 x cm 30) di colore grigio (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 86 a foto n. 87).

Sia i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi interni ed esterni, e l'impianto elettrico, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, il locale garage in esame è in discrete condizioni.

#### **BT0) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1235**

##### **Sub 1 In corso di definizione piano T - 1**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 4 vani più accessori, e cinque terrazzi, ubicato al piano rialzato, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 88), all'interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna ad uso comune con il sub 11, posta sul prospetto Sud dell'immobile. Confinante a Sud con corpo scala, a Est a Nord ed ad Ovest con area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

Alla data del pignoramento,

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 1, in corso di definizione piano T - 1 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**



In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 7, piano terra, categoria A/3, classe I, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava libero ma nella disponibilità dei [REDACTED] - [REDACTED] è composto da 4 vani più accessori, e precisamente da: ingresso-salotto di mq. 37,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 89); cucina di mq. 20,75 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 90); letto 1 di mq. 11,90 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 91); w.c. 1 di mq. 8,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 92); w.c. 2 di mq. 2,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 93); disimpegno di mq. 3,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 94); letto 2 di mq. 13,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 95); letto 3 di mq. 16,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 96); terrazzo 1 di mq. 5,45; terrazzo 2 di mq. 5,70; terrazzo 3 di mq. 5,45; terrazzo 4 di mq. 4,50; terrazzo 5 di mq. 4,50;

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 113,30; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 25,60; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, predisposizione per impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento (mancano caldaia e radiatori).

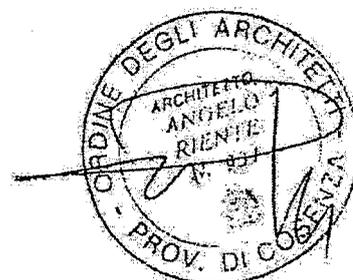
Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 88 a foto n. 96).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore beige; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore bianco, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 88 a foto n. 96).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento compreso le pareti non rivestite della cucina, e del bagno, sono tinteggiate di colore giallo paglierino, mentre le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 88 a foto n. 96).

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.



**B11) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 1235****Sub 2 in corso di definizione piano T - 2**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 4 vani più accessori, e cinque terrazzi, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione. (cfr. allegato n. 4 - foto n. 97), all' interno di un complesso residenziale privato sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Falconara, con ingresso tramite una scala esterna ad uso comune con il sub 10, posta sul prospetto Sud dell'immobile. Confinante a Sud con corpo scala, a Est a Nord ed ad Ovest con area di corte comune catastalmente contraddistinta con la particella n. 1236.

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 2, in corso di definizione piano T - 2 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data odierna dopo la variazione catastale del 14 Giugno 2013:**

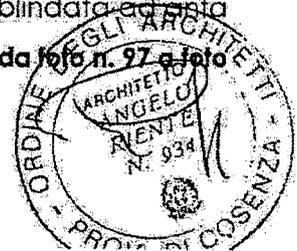
In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2, e [REDACTED] proprietà per 1/2, al foglio 27, particella 1235, sub 8, piano primo, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 402,84 (cfr. allegato n. 3).

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava libero, ma nella disponibilità del signor [REDACTED] occupante anche il Sub 9, concesso in comodato d' uso a titolo gratuito), è composto da 5 vani più accessori, e precisamente da: Ingresso-salotto di mq. 23,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 98); soggiorno di mq. 34,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 99); letto 1 di mq. 20,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 100); w.c di mq. 6,30 (cfr. allegato n. 3 - foto n. 101); disimpegno di mq. 3,25 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 102); letto 2 di mq. 11,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 103); letto 3 di mq. 15,80 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 104); terrazzo 1 di mq. 5,45; terrazzo 2 di mq. 5,70; terrazzo 3 di mq. 5,45; terrazzo 4 di mq. 4,50; terrazzo 5 di mq. 4,50;

Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 114,55; una superficie non residenziale (terrazzi) di mq. 25,60; l'altezza utile interna è di mt. 2,80.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda, predisposizione per impianto di riscaldamento con bombolone centralizzato e contatore per singolo appartamento (mancano caldaia e radiatori).

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio di colore beige mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ed unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 97 a foto n. 104).



La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con piastrelle di ceramica monocottura di forma quadrata (cm 42 x cm 42) di colore beige; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore bianco, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 97 a foto n. 104).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in ottime condizioni.

Le pareti interne dell'intero appartamento compreso le pareti non rivestite della cucina, e del bagno, sono tinteggiate di colore giallo paglierino, mentre le pareti esterne del fabbricato rifinito con intonaco di tipo civile per esterni, sono tinteggiate di colore bianco (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 97 a foto n. 104).

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.

#### **C1) fq. 29 p.lla 280 Sub 15 piano primo**

Si porta a conoscenza dell' Illustrissimo Signor Giudice che l'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente contraddistinto al foglio 29 p.lla 280 sub 15, alla data del sopralluogo non è stato possibile identificarlo materialmente, in quanto lo stesso è stato in parte accorpato al sub 33 (immobile per civile abitazione al piano primo), ed in parte è stato accorpato al sub 46 (locale commerciale al piano terra), modificandone la consistenza, in assenza di qualsiasi titolo abilitativo, dal punto di vista urbanistico e in assenza di variazione catastale per i sub interessati (33 e 46) dal punto di vista catastale.

Per una più chiara lettura si rimanda alla descrizione ed alla planimetria dei sub 33 e 46.

Dalla planimetria catastale ritirata c/o l'UTE di Cosenza (cfr. allegato n. 2), si evince che si tratta di un appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 3 vani più accessori, e un terrazzo, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione, sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Verdi, con ingresso dalla scala A.

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED], proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 15, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 (cfr. allegato n. 2).

In virtù di quanto riscontrato ed in ottemperanza alle disposizioni riportate al punto 3 del mandato del Giudice, ho predisposto l'accatastamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, così come accertate in fase di sopralluogo, dando origine a nuovi subalterni.

L'iter per l'accatastamento delle unità immobiliari è stato il seguente:

predisposizione e presentazione schede di accatastamento per la fusione di parte di sub 15 (categ. A/3) con il sub 33 (categ. A/3), dando origine al sub 50 (categ. A/3).



predisposizione e presentazione scheda di accatastamento per la fusione ed il cambio di destinazione d'uso di parte del sub 15 (categ. A/3) con il sub 46 (categ. C/1), dando origine al sub 51 (categ. C/1).

**C2) fg. 29 p.lla 280 Sub 32 piano primo**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 2 vani più accessori, e un terrazzo, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 105), sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Verdi, con ingresso dalla scala B. Confinante a Nord con Area di Corte, a Sud con Sub 33 e vano scala, a Ovest con Proprietà [REDACTED] ed a Est con Area di corte.

Alla data odierna,

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 32, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 (cfr. allegato n. 2).

L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava non occupato, è composto da 2 vani più accessori, e precisamente da: salotto di mq. 16,65 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 106); letto di mq. 17,85 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 107); cucina di mq. 19,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 108); w.c di mq. 5,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 109); disimpegno mq. 7,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 110); ingresso di mq. 6,35 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 110); terrazzo di mq. 8,20 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 111); Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 73,20; una superficie non residenziale (terrazzo) di mq. 8,20; l'altezza utile interna è di mt. 2,75.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in ferro, mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 97 a foto n. 104).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con mattonelle in graniglia di forma quadrata (cm 25 x cm 25) di colori vari; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore blu, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle a tutta altezza (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 105 a foto n. 111).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.



**C3) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 280 Sub 33 piano primo**

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 3 vani più accessori, e un terrazzo, ubicato al piano primo, di un immobile per civile abitazione, (cfr. allegato n. 4 - foto n. 112), sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Verdi, con ingresso dalla scala B. Confinante a Nord con Sub 32 e vano scala, a Sud con ex sub 15, a Ovest con Area di Corte ed a Est con Area di corte.

E' opportuno precisare che l'immobile in parola presenta una variazione di consistenza in quanto rispetto alla planimetria catastale ritirata c/o l'UTE di Cosenza, per come anticipato nella descrizione dell'immobile C1, lo stesso è stato privato di un vano sul lato Est, (a vantaggio dell'ex sub 15), dal quale sul lato Ovest ha ricevuto un'altro vano, originandone una diversa distribuzione.

**Alla data del pignoramento:**

In N.C.E.U. intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 33, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data oderna dopo la variazione catastale del 13 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 50, categoria A/3, classe 1, vani 6, rendita € 371,85 (cfr. allegato n. 3).

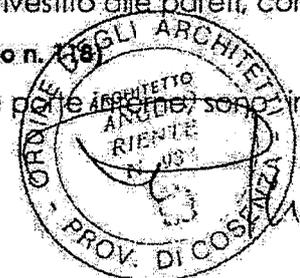
L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava non occupato, è composto da 3 vani più accessori, e precisamente da: soggiorno di mq. 18,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 113); letto 1 di mq. 15,60 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 114); letto 2 di mq. 16,30 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 115); cucina di mq. 10,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 116); w.c di mq. 5,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 117); disimpegno mq. 6,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 118); ingresso di mq. 5,00; terrazzo di mq. 12,35; Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 77,40; una superficie non residenziale (terrazzo) di mq. 12,30; l'altezza utile interna è di mt. 2,75.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in ferro, mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in PVC, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 113 a foto n. 118).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con mattonelle in graniglia di forma quadrata (cm 25 x cm 25) di colori vari; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore grigio, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle a tutta altezza (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 113 a foto n. 118).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in discrete condizioni.



Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.

**C4) fg. 29 p.lla 280 Sub 36 piano secondo**

L'immobile pignorato viene così descritto:

Appartamento per civile abitazione, su unico livello composto da 3 vani più accessori, e un terrazzo, ubicato al piano secondo, di un immobile per civile abitazione. (cfr. allegato n. 4 - foto n. 119), sito nel Comune di Praia a Mare, alla via Verdi, con ingresso dalla scala B. Confinante a Nord con Proprietà [REDACTED] a Sud con Proprietà [REDACTED], a Ovest con Area di Corte e vano scala, ed a Est con Area di corte.

Alla data odierna,

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED], proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 36, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, rendita € 395,09 (cfr. allegato n. 2).

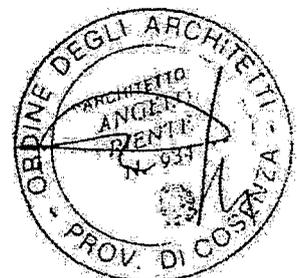
L'appartamento, alla data del sopralluogo risultava occupato dal [REDACTED]. [REDACTED] è composto da 3 vani più accessori, e precisamente da: ingresso di mq. 5,50 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 120); letto 1 di mq. 19,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 121); letto 2 di mq. 15,70 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 124); cucina di mq. 9,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 123); w.c di mq. 5,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 124); disimpegno mq. 8,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 125); soggiorno di mq. 20,15 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 126); terrazzo di mq. 12,35 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 127); Complessivamente, l'immobile ha una superficie utile abitabile di mq. 83,30; una superficie non residenziale (terrazzo) di mq. 12,35; l'altezza utile interna è di mt. 2,75. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico per acqua calda e fredda con boiler.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in alluminio, mentre gli infissi esterni sono del tipo avvolgibili in pvc, la porta d'ingresso è del tipo blindata ad anta unica, mentre le porte interne sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 120 a foto n. 127).

La pavimentazione dell'intero appartamento è stata realizzata con mattonelle in graniglia di forma quadrata (cm 25 x cm 25) di colori vari; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore grigio, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 120 a foto n. 127).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in discrete condizioni.

Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.



**C5) Alla data del pignoramento al fg. 29 p.lla 280 Sub 46 piano terra**

L'immobile pignorato viene così descritto:

Locale commerciale, su due livelli composto da locale negozio al piano terra e locale negozio, w.c., camera e terrazzo, al piano primo, i due livelli sono in comunicazione tramite una scala in legno (cfr. allegato n. 4 - foto nn. 128).

Detto locale commerciale è ubicato al piano terra ed al piano primo di un immobile per civile abitazione, sito nel Comune di Praia a Mare, con un primo ingresso da via Verdi (cfr. allegato n. 4 - foto n. 129), ed un secondo ingresso da via della Repubblica (ex via C. Colombo) (cfr. allegato n. 4 - foto n. 130). Confinante a Nord con Proprietà [REDACTED] ed area di corte, a Sud, ad Est ed ad Ovest con area di corte.

E' opportuno precisare che l'immobile in parola presenta una variazione di consistenza in quanto rispetto alla planimetria catastale ritirata c/o l'UTE di Cosenza, per come anticipato nella descrizione dell'immobile C1, lo stesso è stato ampliato del piano primo, con parte del sub 15 ed un vano del sub 33.

Alla data del pignoramento:

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 46, categoria C/1, classe 2, consistenza 123 mq, rendita € 3.303,26 (cfr. allegato n. 2).

**Alla data odierna dopo la variazione catastale del 20 Giugno 2013:**

In N.C.E.U. intestato a [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 29, particella 280, sub 51, categoria C/1, classe 2, consistenza 218,00 mq, rendita € 5.854,56 (cfr. allegato n. 3).

Il locale Negozio, che alla data del sopralluogo risultava occupato con attività commerciale dal signor [REDACTED] è composto da un locale unico al piano terra e dal un locale, un w.c., una camera ed un terrazzo, al piano primo e precisamente da: locale negozio piano terra di mq. 181,00 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 131); locale negozio piano primo di mq. 80,10 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 132); ripostiglio di mq. 9,40 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 133); w.c. di mq. 5,45 (cfr. allegato n. 4 - foto n. 134); terrazzo di mq. 6,45;

Complessivamente, il locale negozio ha una superficie utile di mq. 275,95; una superficie non residenziale (terrazzo) di mq. 6,45; l'altezza utile interna è di mt. 3,00 al piano terra e di mt. 2,75 al piano primo.

Il locale negozio è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico.

Gli infissi interni, delle finestre e dei balconi, sono in ferro, mentre gli infissi esterni sono del tipo a serranda al piano terra e del tipo avvolgibili in pvc al piano primo mentre le porte interne del w.c. e della camera al piano primo sono in legno tamburato (cfr. allegato n. 4 da foto n. 129 a foto n. 134).



La pavimentazione del locale negozio al piano terra ed al piano primo è stata realizzata con mattonelle in graniglia di forma quadrata (cm 25 x cm 25) di colori vari; il bagno, è stato pavimentato con piastrelle di forma rettangolare (cm 25 x cm 30) di colore grigio, e rivestito alle pareti, con le stesse piastrelle per un'altezza di mt. 2,00 (cfr. allegato n. 4 - da foto n. 129 a foto n. 134).

Tutti i pavimenti, i rivestimenti interni, gli infissi interni ed esterni, e le porte interne, sono in discrete condizioni.

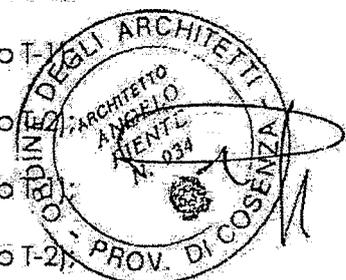
Nel complesso, l'immobile in esame è in discrete condizioni.

#### 4.2) - Secondo e terzo quesito -

- > **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- > **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento

- Appartamento sito al terzo piano in via Della Repubblica a Praia a Mare ;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 817 sub 12;**
- Appartamento sito al terzo piano in via Della Repubblica a Praia a Mare ;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 817 sub 14;**
- Unità immobiliari siti in località Laccata a Praia a Mare, in corso di costruzione;  
**In catasto al foglio 27 - part. Ila 1233 sub 1 (via Falconara, piano T-1);**
  - **part. Ila 1233 sub 2 (via Falconara, piano T-2);**
  - **part. Ila 1233 sub 3 (via Falconara, piano T-1);**
  - **part. Ila 1234 sub 1 (via Falconara, piano T-1);**
  - **part. Ila 1234 sub 2 (via Falconara, piano T-2);**
  - **part. Ila 1235 sub 1 (via Falconara, piano T-1);**
  - **part. Ila 1235 sub 2 (via Falconara, piano T-2);**



**- part. Ila 1236 (bene comune non censibile):**

- Appartamento al piano primo, scala B, sito in via C. Colombo Praia a Mare;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 280 sub 32;**
- Appartamento al piano primo, scala B, sito in via C. Colombo Praia a Mare;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 280 sub 33;**
- Appartamento al piano primo, inf. 3 scala A, sito in via C. Colombo Praia a Mare;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 280 sub 15;**
- Unità immobiliare a piano terra, con destinazione commerciale (costituita per fusione, protocollata al n. 194972 in data 14/06/2002, di originarie cinque particelle e precisamente: 280/1, 280/2, 280/3, 280/13 e 280/14 del foglio 29);  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 280 sub 46 (via Verdi n. 76/78);**
- Appartamento al piano secondo, scala B, sito in via C. Colombo Praia a Mare;  
**In catasto al foglio 29 - part. Ila 280 sub 36;**

hanno comunque individuato gli immobili oggetto di pignoramento, anche se per alcuni di essi è stata necessaria la variazione catastale, effettuata dal sottoscritto nelle seguenti date: 4, 13, 14 e 20 Giugno.

Detta variazione catastale si è resa necessaria perché i beni di cui al foglio 27, particelle nn. 1233, 1234, 1235, 1236, con il tipo mappale n. 197092 del 17/06/2002 (cfr. allegato n. 2), sono stati accatastati come unità in corso di definizione, secondo l'elenco subalterni sopra riportato.

Alla data del sopralluogo il sottoscritto ha accertato che detti immobili erano stati ultimati, e regolarmente utilizzati, ma catastalmente risultavano ancora in corso di definizione. Pertanto ottemperando alle disposizioni riportate al punto 3 del mandato del Giudice, ho predisposto l'accatastamento delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, così come accertate in fase di sopralluogo, dando origine ai seguenti nuovi subalterni (cfr. allegato n. 3):

**foglio 27 - particella 1233 - sub 4;**

**foglio 27 - particella 1233 - sub 6;**

**foglio 27 - particella 1233 - sub 7;**

**foglio 27 - particella 1233 - sub 8;**

**foglio 27 - particella 1234 - sub 3**

**foglio 27 - particella 1234 - sub 5;**

**foglio 27 - particella 1234 - sub 6;**

**foglio 27 - particella 1235 - sub 5;**



**foglio 27 - particella 1235 - sub 6;**

**foglio 27 - particella 1235 - sub 7;**

**foglio 27 - particella 1235 - sub 8;**

Mentre per i beni pignorati, catastalmente individuati al foglio 29 p.lla 280, sub nn. 15 - 33 e 46, si è resa necessaria una fusione ed un cambio di destinazione d'uso, in quanto l'appartamento catastalmente contraddistinto al foglio 29 p.lla 280 sub 15, alla data del sopralluogo non è stato possibile identificarlo materialmente, perché lo stesso è stato in parte accorpato al sub 33 (immobile per civile abitazione al piano primo), ed in parte è stato accorpato al sub 46 (locale commerciale al piano terra), modificandone la consistenza di entrambi.

Pertanto è stato soppresso il sub 15 (categ. A/3), fondendolo in parte con il sub 33 (categ. A/3), dando origine al sub 50 ed in parte con il sub 46 (categ. C/1)], facendo sia la fusione che il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a locale commerciale, dando origine al sub 51 (categ. C/1), riassumendo si hanno i seguenti nuovi subalterni (cfr. allegato n. 3):

**foglio 29 - particella 280 - sub 50 (ex sub 33);**

**foglio 29 - particella 280 - sub 51 (ex sub 46);**

Tutti gli altri immobili oggetto della seguente perizia catastalmente individuati al

**foglio 29 - particella 817 - sub 12;**

**foglio 29 - particella 817 - sub 14;**

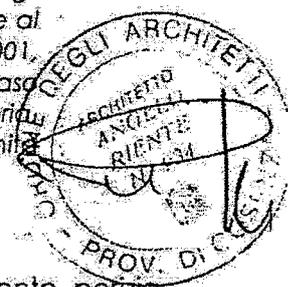
**foglio 29 - particella 280 - sub 32;**

**foglio 29 - particella 280 - sub 36;**

risultano conformi alle planimetrie rinvenute presso l'ufficio del territorio di Cosenza pertanto non è necessaria alcuna variazione in Catasto (cfr. allegato n. 3).

#### **4.3) - Quarto e quinto quesito -**

- ➤ **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- ➤ **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in quest'ultimo caso specificare l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;



L'utilizzazione dell'area dove sono ubicati gli immobili, oggetti della presente perizia, ricadente sui fogli di mappa nn. 27 e 29, del Comune di Praia a Mare, secondo la

**Variante Parziale al Piano Regolatore Generale** in vigore, tale aree attualmente ricadono in **zona B2- Centro di nuova formazione**, e più precisamente gli immobili indicati con la lettera A e la lettera C, ricadono nella sottozona B2/1, mentre gli immobili indicati con la lettera B, ricadono nella sottozona B2/3; (cfr. allegato n. 6);

Le zone B2, di rilevante peso urbanistico ed edilizio sono normate al fine di garantire: l'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi, per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e pervenire all'ottenimento di un adeguato "arredo urbano"; la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico anche finalizzati all'urismo; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente.

Le aree contemplate dal presente comma si suddividono in:

B2/1 - Le aree comprese fra il tracciato ferroviario ed il litorale.

B2/2 - Le aree in Località "Foresta" comparto Sud.

B2/3 Le aree in località Falconara - Gelsi - comparto nord.

Nelle aree sopradescritte l'edificazione, la ristrutturazione totale, la demolizione e successiva ricostruzione è consentita nel rispetto dei seguenti indici massimi:

#### **B2/1**

IF = 2,5 Mc/Mq oltre la maggiorazione pari al volume esistente per manufatti fatiscenti, impropri, incompatibili, da demolire.

H = 10,50 mt

RS = 1/1

RI = 1/1

#### **B2/2**

IF = 0,70 Mc/Mq

H = 7,50 mt

RC = 1/6

RS = 1/1

RI = 1/1

#### **B2/3**

IF = 1,70 Mc/Mq

H = 7,50 mt

RC = 1/6

RS = 1/1

RI = 1/1



In tutte le aree B2 è consentita la realizzazione di interventi di carattere ricettivo alberghiero. Nel caso di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento di interventi di carattere ricettivo alberghiero è consentito un incremento di volume in misura non superiore al 40% della volumetria complessivamente realizzabile determinata come sopra indicato.

Dall' attestato rilasciato dal Responsabile dell' A.T.U. del Comune di Praia a Mare Geom. Romilda Brancato, nonché dal confronto fra elaborati Grafici rilasciati, e lo stato di fatto, si evince quanto segue:

#### **Immobili indicati con la lettera A:**

Realizzati conformemente ai grafici allegati al Nulla -Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n. 115/68, rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Praia a Mare; e per gli stessi è stato rilasciato in data 27 Agosto 1972 Certificato di Agibilità (cfr. allegato n. 5):

#### **Immobili indicati con la lettera B:**

Tutte e tre i corpi di fabbrica contenenti gli immobili oggetto di pignoramento (Depositi, Garage ed Appartamenti), sono stati realizzati conformemente ai grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 33 del 25 Ottobre 2000, rilasciata dal Responsabile dell'UTC di Praia a Mare, ad eccezione di una diversa disposizione di spazi interni senza aumento di volumetria; e di un diverso utilizzo (tavernetta) del locale deposito previsto in progetto per l'appartamento identificato con la lettera B5.

Tale illecito non è stato sanato ma è sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, **"purchè le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge"**.

Per la sanatoria di detto illecito, si prevede una spesa a corpo pari ad € 6.000,00, comprensiva degli oneri necessari e dell'onorario per il Tecnico.

Per tutti gli immobili, identificati con la lettera B, per come si evince dall' attestato rilasciato dall' A.T.U. del Comune di Praia a Mare, non sono stati rilasciati Certificati di Agibilità (cfr. allegato n. 5):

#### **Immobili indicati con la lettera C:**

Realizzati in parziale difformità ai grafici allegati al Nulla -Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n. 8/65, rilasciato dal Sindaco pro-tempore del Comune di Praia a Mare; e per gli stessi è stato rilasciato in data 20 Agosto 1966 Certificato di Agibilità (cfr. allegato n. 5):



Relativamente a questi immobili, si ritiene opportuno precisare che anche se presentano delle difformità rispetto agli elaborati grafici allegati, gli stessi sono da ritenere a tutti gli effetti regolari in quanto realizzati in data antecedente il 1967, quando non necessitava alcun titolo abilitativo.

Lo stesso Tecnico Comunale attesta (cfr. allegato n. 5) che dagli atti d'ufficio è dato riscontrare che per lo stesso non è stata presentata richiesta di Condono Edilizio ai sensi dell' art. 35 della legge 47/85.

Pertanto tutti gli immobili in questione sono da ritenersi a tutti gli effetti regolare.

#### 4.4) – Sesto, settimo ottavo e nono quesito -

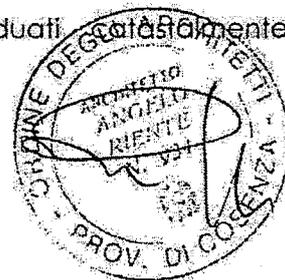
- **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- **accerti** se l'immobile è libero o occupato;
- **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**Relativamente agli immobili di cui alla lettera A,** trattandosi di singoli appartamenti, non si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti.

Pertanto sono vendibili singolarmente così come individuati catastalmente e precisamente:

**Lotto 1)** Appartamento A1 - fg. 29 p.lla 817 sub 12;

**Lotto 2)** Appartamento A2 - fg. 29 p.lla 817 sub 14;



I sopra citati appartamenti sono stati pignorati per i diritti di piena proprietà in testa al Sigg. [REDACTED] nato ad [REDACTED] (CS) il [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] - c.f. [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la propria quota di  $\frac{1}{2}$  ed entrambi per l'intero.

Il giorno del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto in data 23 febbraio 2012, gli stessi risultavano:

Appartamento A1: **Occupato** [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare;

Appartamento A2: **Libero** nella disponibilità [REDACTED]  
[REDACTED]

Relativamente agli immobili di cui alla lettera B), il sottoscritto ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti seguendo le indicazioni dell'accatamento e precisamente:

**Lotto 3)** Locale Deposito B1 - fg. 27 - p.lla 1233 - sub 4

**Lotto 4)** Appartamento B4 - fg. 27 - p.lla 1233 - sub 6

**Lotto 5)** Appartamento B2 - fg. 27 - p.lla 1233 - sub 7

**Lotto 6)** Appartamento B3 - fg. 27 - p.lla 1233 - sub 8

**Lotto 7)** Locale Deposito B6 - fg. 27 - p.lla 1234 - sub 3

**Lotto 8)** Appartamento B5 - fg. 27 - p.lla 1234 - sub 5

**Lotto 9)** Appartamento B7 - fg. 27 - p.lla 1234 - sub 6

**Lotto 10)** Garage B8 - fg. 27 - p.lla 1235 - sub 5

**Lotto 11)** Garage B9 - fg. 27 - p.lla 1235 - sub 6

**Lotto 12)** Appartamento B10 - fg. 27 - p.lla 1235 - sub 7

**Lotto 13)** Appartamento B11 - fg. 27 - p.lla 1235 - sub 8

Gli immobili di cui alla lettera B, risultano essere pignorati per i diritti di piena proprietà in testa [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la propria quota di  $\frac{1}{2}$  ed entrambi per l'intero.

Nei giorni dei sopralluoghi effettuati ai sopraelencati immobili gli stessi risultavano:

Locale deposito B1: **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dai [REDACTED] [REDACTED]

Appartamento B4: **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal signor Angelo [REDACTED]  
[REDACTED];



Appartamento B2 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal signor V [REDACTED]

Appartamento B3 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal [REDACTED]

Locale Deposito B4 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito [REDACTED]

Appartamento B5 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal signor [REDACTED]

Appartamento B7 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal [REDACTED]

Garage B8 : **Occupato** dai Signori [REDACTED]

Garage B9 : **Occupato** in comodato d'uso a titolo gratuito dal [REDACTED]

Appartamento B10 : **Libero** nella disponibilità de [REDACTED]

Appartamento B11 : **Libero** nella disponibilità in comodato d'uso a titolo gratuito del [REDACTED];

Relativamente agli Immobili di cui alla lettera C), trattandosi di singoli appartamenti e di un Locale commerciale, non si ritiene praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più parti.

Pertanto sono vendibili singolarmente così come individuati catastalmente e precisamente:

**Lotto 14)** Appartamento C2 - fg. 29 - p.lla 280 - sub 32

**Lotto 15)** Appartamento C3 - fg. 29 - p.lla 280 - sub 50 (ex sub 33);

**Lotto 16)** Locale commerciale C5 - fg. 29 - p.lla 280 - sub 51 (ex sub 46);

Gli immobili di cui alla lettera C, sopra riportati, risultano essere pignorati per i diritti di **plena proprietà in festa** [REDACTED]

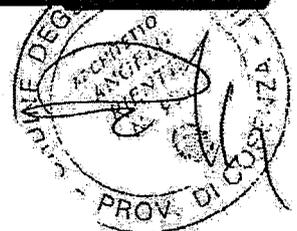
Nei giorni dei sopralluoghi effettuati ai sopraelencati immobili gli stessi risultavano:

Appartamento C2: **Libero** nella disponibilità del signor [REDACTED]

Appartamento C3: **Occupato** dai [REDACTED]

Locale commerciale C5: **Occupato con attività commerciale** dal signor [REDACTED]

**Lotto 17)** Appartamento C4 - fg. 29 - p.lla 280 - sub 36;



Il sopra riportato appartamento risulta essere pignorato per i diritti di piena proprietà in testa alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] il giorno del sopralluogo risultava:

Appartamento C4: Occupato da [REDACTED]

**4.5) - decimo quesito -**

- > **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- > **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo).

Dall' attestato rilasciato dal Responsabile dell'A.T.U. del Comune di Praia a Mare Geom. Romilda Brancato (cfr. allegato n. 5), si evince che le aree sulle quali insistono tutti i fabbricati oggetto di pignoramento:

**1) hanno vincolo:**

- sismico
- e sono interessate dal D. lgs n. 42 del 22.01.2004 (già D. Lgs 490/99 Titolo II art. 146 e 151);

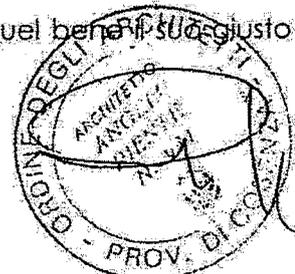
**2) non hanno vincoli:**

- artistici, storici, o alberghieri ovvero finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

**4.6) - undicesimo quesito -**

- > **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Stimare un bene ha, in generale, il significato di assegnare a quel bene il suo giusto valore monetario.



Tuttavia, per quanto si cerchi di definirlo con rigore deve rappresentare il punto di incontro tra due volontà: quella dell'acquirente e quella del venditore. Due soggetti che spesso hanno opinioni diametralmente opposti sui criteri di valutazione anche perché possono percepire l'oggetto da punti di vista diversi.

Il metodo estimativo è fondamentalmente previsivo, nel senso che prevede o stima, un valore monetario di un bene in senso lato prima che questo bene sia compravenduto sul mercato, o che il diritto abbia idoneità a produrre effetti o che un certo danno venga risarcito. In caso contrario il valore ricercato attraverso la metodologia estimativa sarebbe già noto e pertanto verrebbe meno l'oggetto medesimo dell'indagine, ossia la valutazione.

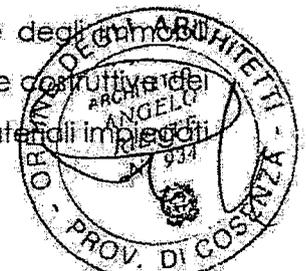
Quando il metodo estimativo affronta la valutazione di beni complessi (solitamente immobiliari) è detto "scientifico" e si avvale pienamente dei principi e delle norme dettati dalla metodologia estimativa nella formulazione del giudizio di stima, coincidendone nei significati e nei contenuti.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, è stato necessario stabilire, in via preliminare, il criterio in base al quale definire correttamente tale valore.

In realtà la preventiva determinazione dell'aspetto economico (e quindi, il criterio di stima più appropriato), si presenta come un'operazione estimativa assolutamente indispensabile, essenzialmente perché l'esigenza pratica per cui la stima stessa viene effettuata è, in genere riconducibile alla determinazione di una certa quantità di denaro che, in certe particolari condizioni, può ritenersi equivalente al bene economico in oggetto.

Nel caso specifico, poiché si intende procedere alla valutazione di alcuni immobili, l'aspetto economico più appropriato è rappresentato dal valore di mercato, e per la valutazione degli immobili da periziare si è proceduto utilizzando il metodo sintetico. Tale metodo consiste nell'accertare, in una prima fase, i prezzi correnti sul mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelli considerati e successivamente, nello stabilire quale è il prezzo da attribuire al bene da stimare. Tale metodo può essere impiegato con grande precisione sia per i terreni che per i fabbricati, quando il mercato di tali immobili nella zona è abbastanza sviluppato; in questo caso si è ritenuta valida la sua applicazione.

Nella fattispecie, tenuto conto dell'ubicazione, cioè della posizione degli immobili rispetto al centro urbano, della destinazione d'uso, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati per civile abitazione, in relazione al tipo di struttura ed ai materiali impiegati



nelle finiture, della consistenza, cioè delle superfici e dei volumi utilizzabili, e di tutti gli altri fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella determinazione del prezzo, a seguito di indagini esperite nella zona (sul valore di immobili che presentano per ubicazione, uso ed in genere, caratteristiche simili ai beni in esame) sono stati determinati i valori unitari per i singoli immobili.

In riferimento al criterio su esposto, dopo aver assunto ampie informazioni sui costi ed i valori di mercato degli immobili simili, ed aver tenuto presente le caratteristiche dell'immobile in esame, che risultano dalle descrizioni precedenti, e da quanto si è potuto osservare nei sopralluoghi, si è compilato il conteggio di stima che segue, adottando il valore unitario riferito alle superfici commerciali dei beni, scaturite dalle valutazioni su esposte. In particolare, data l'ubicazione dei beni immobili, ho individuato n. 6 lotti.

Si precisa che i singoli valori sono scaturiti da dettagliate informazioni assunte presso numerose agenzie immobiliari ed anche presso imprese edili della zona di ubicazione degli immobili in esame. Tali valori sono stati utilizzati così come emergenti.

In riferimento al criterio adottato, **il valore di mercato degli appartamenti indicati con la lettera A e la lettera C)** oscilla tra Euro 1.100,00 ed Euro 1.300,00 al mq, quindi il più probabile valore di mercato degli appartamenti risulta da un valore medio fra i due:  
Euro  $(1.100,00 + 1.300,00)/2 =$  Euro 1.200,00 (valore degli appartamenti indicati con la lettera A, e la lettera C al mq di superficie commerciale).

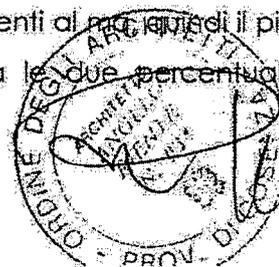
**Mentre il valore di mercato del locale commerciale indicato con la lettera C5)**, oscilla tra Euro 1.400,00 ed Euro 1.500,00 al mq, quindi il più probabile valore di mercato risulta da un valore medio fra i due:

Euro  $(1.400,00 + 1.500,00)/2 =$  Euro 1.450,00 (valore del locali commerciale indicato con con la lettera C5, al mq di superficie commerciale).

**Il valore di mercato degli appartamenti indicati con la lettera B)**, oscilla tra € 1.300,00 ed € 1.400,00 al mq., quindi il più probabile valore di mercato risulta da un valore medio tra i due:

Euro  $(1.300,00 + 1.400,00)/2 =$  Euro 1.350,00 (valore degli appartamenti indicati con la lettera B, al mq di superficie commerciale).

**Mentre il valore di mercato del locali deposito e garage indicati con la lettera B)**, oscilla tra il 50% ed il 60% del valore di mercato degli appartamenti al mq, quindi il più probabile valore di mercato risulta da un valore medio tra le due percentuali.



moltiplicato il valore di mercato dell'appartamento al mq che nel caso in esame è pari ad € 1.350,00, pertanto si ha:

Euro (1.350,00) x 55% = Euro 742,50 (valore dei locali deposito e del garage indicati con la lettera B, al mq di superficie commerciale).

Relativamente al prezzo di mercato sia degli appartamenti che del locale commerciale indicati con la lettera A e la lettera C, si ritiene utile operare una decurtazione del 15%, onde tener conto della vetustà e dello stato degli immobili stessi, di conseguenza il suddetto valore di mercato diviene pari ad € 1.020,00 al mq. per gli appartamenti ed € 1.232,50 per il locale commerciale indicato con la lettera C5.

Riepilogando si ha:

- Valore di mercato degli appartamenti indicati con la lettera A, € 1.020,00 al mq di superficie commerciale;
- Valore di mercato degli appartamenti indicati con la lettera B, € 1.350,00 al mq di superficie commerciale;
- Valore di mercato degli appartamenti indicati con la lettera C, € 1.020,00 al mq di superficie commerciale;
- Valore di mercato dei locali deposito e garage indicati con la lettera B € 742,50 al mq di superficie commerciale;
- Valore di mercato del locale commerciale indicato con la lettera C5 € 1.232,50 al mq di superficie commerciale;

Pertanto, assumendo le cifre sopra riportate come prezzo di riferimento, si ottiene:

## STIMA DELL' APPARTAMENTO A1

"catastralmente individuato al fg. 29 p.lla 817 sub 12"

Superficie utile abitabile : 100,40 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi) : 23,60 mq

"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'Immobile"

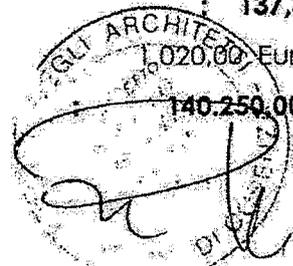
Superficie lorda abitabile : 125,70 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 23,60 x 50% : 11,80 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 137,50 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 1.020,00 Euro/mq

**Valore dell'appartamento A1 137,50 mq x 1.020,00 € 140.250,00 Euro**



**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell' appartamento A1**

Valore dell'immobile Euro **140.250,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO A2

**"catastralmente individuato al fg. 29 p.lla 817 sub 14"**

Superficie utile abitabile : 127,05 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi) : 21,30 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

Superficie lorda abitabile : 156,65 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 21,30 x 50% : 10,65 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 167,30 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 1.020,00 Euro/mq

**Valore dell' appartamento A2** 167,30 mq x 1.020,00 € : **170.646,00 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell' appartamento A2**

Valore dell'immobile Euro **170.645,00**

## STIMA DEL LOCALE DEPOSITO B1

**" alla data odierna catastralmente individuato al fg. 27 p.lla 1233 sub 4"**

Superficie utile (deposito) : 174,40 mq

Superficie utile accessoria (gradinata) : 17,80 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

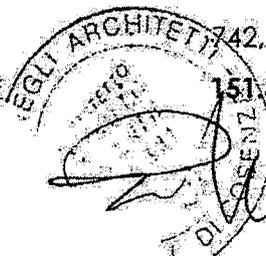
Superficie lorda (deposito) : 193,90 mq

Superficie lorda accessoria (gradinata) 20,00 x 50% : 10,00 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 203,90 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 742,50 Euro/mq

**Valore del locale deposito B1** 203,90 mq x 742,50 € : **151.395,75 Euro**



**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie accessoria (gradinata) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, da quella di deposito.

**Prezzo Base del locale deposito B1**

Valore dell'immobile Euro **151.395,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B2

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lla 1233 sub 7"**

Superficie utile abitabile : 79,15 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi) : 13,90 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

Superficie lorda dell'immobile : 94,40 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 13,90 x 50% : 6,95 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 101,35 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 1.350,00 Euro/mq

**Valore dell'appartamento B2** 101,35 mq x 1.350,00 € : **136.822,50 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell'appartamento B2**

Valore dell'immobile Euro **136.822,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B3

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lla 1233 sub 8"**

Superficie utile abitabile : 80,05 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi) : 14,40 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

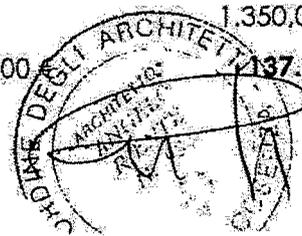
Superficie lorda dell'immobile : 90,40 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 14,40 x 50% : 7,20 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 101,60 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale 1.350,00 Euro/mq

**Valore dell'appartamento B3** 101,60 mq x 1.350,00 € : **137.160,00 Euro**



**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell'appartamento B3**

Valore dell'immobile Euro 137.160,00

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B4

**"alla data odierna catastalmente Individuato al fg. 27 p.lla 1233 sub 6"**

Superficie utile abitabile : 158,55 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi) : 29,00 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

Superficie lorda dell' immobile : 188,60 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 29,00 x 50% : 14,50 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 203,10 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 1.350,00 Euro/mq

**Valore dell'appartamento B4** 203,10 mq x 1.350,00 € : **274.185,00 Euro**

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell'appartamento B4**

Valore dell'immobile Euro 274.185,00

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B5

**"alla data odierna catastalmente Individuato al fg. 27 p.lla 1234 sub 5"**

Superficie utile abitabile : 170,00 mq

Superficie utile non residenziale (terrazzi - gradinata) : 13,90 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

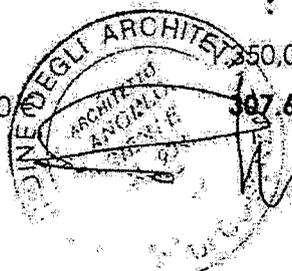
Superficie lorda dell' immobile : 205,10 mq

Superficie lorda non residenziale (terrazzi + gradinata) 45,60 x 50% : 22,80 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 227,90 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 1.350,00 Euro/mq

**Valore dell'appartamento B5** 227,90 mq x 1.350,00 € : **307.665,00 Euro**



**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi - gradinata) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

Per quanto sopra riportato si ha un

**Prezzo Base dell'appartamento B5 pari ad € 301.665,00**

così distinto:

**€ 307.665,00** (valore dell'immobile) + **€ 6.000,00** (spese necessarie per la presentazione della Sanatoria) = **€ 301.665,00**

## STIMA DEL LOCALE DEPOSITO B6

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lia 1234 sub 3"**

Superficie utile (deposito)	:	62,30 mq
Superficie utile accessoria (gradinata)	:	17,80 mq
<b>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'Immobile"</b>		
Superficie lorda (deposito)	:	71,20 mq
Superficie lorda accessoria (gradinata) 20,00 x 50%	:	10,00 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	<b>:</b>	<b>81,20 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	742,50 Euro/mq
<b>Valore del locale deposito B1</b> 81,20 mq x 742,50 €	<b>:</b>	<b>60.291,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie accessoria (gradinata) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, da quella di deposito.

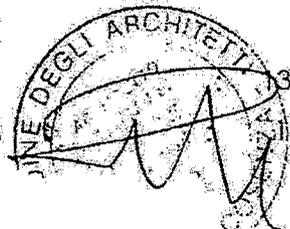
**Prezzo Base del locale deposito B6**

Valore dell'immobile **Euro 60.290,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B7

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lia 1234 sub 7"**

Superficie utile abitabile	:	112,80 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	25,60 mq
<b>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'Immobile"</b>		
Superficie lorda dell' immobile	:	135,90 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 25,60 x 50%	:	12,80 mq



<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>148,70 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.350,00 Euro/mq
<b>Valore dell' appartamento B7</b> 148,70 mq x 1.350,00 €	:	<b>200.745,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell' appartamento B7**

Valore dell'immobile **Euro 200.745,00**

## STIMA DEL LOCALE GARAGE B8

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lia 1235 sub 5"**

Superficie utile (garage) : 59,60 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

Superficie lorda (garage) : 69,20 mq

**Superficie Totale Convenzionale : 69,20 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 742,50 Euro/mq

**Valore del locale garage B8** 69,20 mq x 742,50 € : **51.381,00 Euro**

**Prezzo Base del locale garage B8**

Valore dell'immobile **Euro 51.380,00**

## STIMA DEL LOCALE GARAGE B9

**"alla data odierna catastalmente individuato al fg. 27 p.lia 1235 sub 6"**

Superficie utile (garage) : 62,30 mq

**"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"**

Superficie lorda (garage) : 71,20 mq

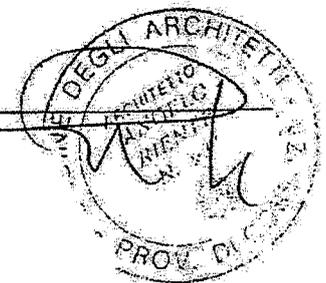
**Superficie Totale Convenzionale : 71,20 mq**

Prezzo unitario superficie commerciale : 742,50 Euro/mq

**Valore del locale garage B9** 71,20 mq x 742,50 € : **52.866,00 Euro**

**Prezzo Base del locale garage B9**

Valore dell'immobile **Euro 52.865,00**



## STIMA DELL' APPARTAMENTO B10

**"alla data odierna catastalmente Individuato al fg. 27 p.lla 1235 sub 7"**

Superficie utile abitabile	:	113,30 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	25,60 mq
<b><u>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'Immobile"</u></b>		
Superficie lorda dell'immobile	:	135,90 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 25,60 x 50%	:	12,80 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>148,70 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.350,00 Euro/mq
<b>Valore dell'appartamento B10</b> 148,70 mq x 1.350,00 €	:	<b>200.745,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell' appartamento B10**

Valore dell'immobile **Euro 200.745,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO B11

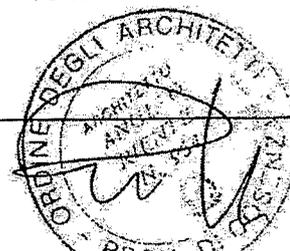
**"alla data odierna catastalmente Individuato al fg. 27 p.lla 1233 sub 8"**

Superficie utile abitabile	:	114,55 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	25,60 mq
<b><u>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'Immobile"</u></b>		
Superficie lorda dell' immobile	:	135,90 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 25,60 x 50%	:	12,80 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>148,70 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.350,00 Euro/mq
<b>Valore dell' appartamento B11</b> 148,70 mq x 1.350,00 €	:	<b>200.745,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

**Prezzo Base dell' appartamento B11**

Valore dell'immobile **Euro 200.745,00**



## STIMA DELL' APPARTAMENTO C2

### "catastralmente individuato al fg. 29 p.la 280 sub 32"

Superficie utile abitabile	:	73,20 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	8,20 mq
<b><u>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"</u></b>		
Superficie lorda dell' immobile	:	92,25 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 8,20 x 50%	:	4,10 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	<b>:</b>	<b>96,35 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.020,00 Euro/mq
<b>Valore dell' appartamento C2</b> 96,35 mq x 1.020,00 €	<b>:</b>	<b>98.277,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

### Prezzo Base dell' appartamento C2

Valore dell'immobile **Euro 98.275,00**

## STIMA DELL' APPARTAMENTO C3

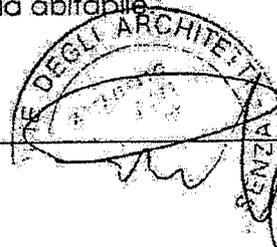
### "alla data odierna catastralmente individuato al fg. 29 p.la 280 sub 50"

Superficie utile abitabile	:	77,40 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	12,30 mq
<b><u>"Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"</u></b>		
Superficie lorda dell' immobile	:	98,15 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 12,30 x 50%	:	6,15 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	<b>:</b>	<b>104,30 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.020,00 Euro/mq
<b>Valore dell' appartamento C3</b> 104,30 mq x 1.020,00 €	<b>:</b>	<b>106.386,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

### Prezzo Base dell' appartamento C3

Valore dell'immobile **Euro 106.385,00**



## STIMA DELL' APPARTAMENTO C4

### "catastralmente individuato al fg. 29 p.lia 280 sub 36"

Superficie utile abitabile	:	83,30 mq
Superficie utile non residenziale (terrazzi)	:	12,30 mq

### "Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"

Superficie lorda dell' immobile	:	107,00 mq
Superficie lorda non residenziale (terrazzi) 12,30 x 50%	:	6,15 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>113,15 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.020,00 Euro/mq
<b>Valore dell' appartamento C4</b> 113,15 mq x 1.020,00 €	:	<b>115.413,00 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie non residenziale (terrazzi) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

### Prezzo Base dell' appartamento C4

Valore dell'immobile **Euro 115.410,00**

## STIMA DEL LOCALE COMMERCIALE C5

### "alla data odierna catastralmente individuato al fg. 29 p.lia 280 sub 51"

Superficie utile (locale commerciale)	:	275,95 mq
Superficie utile accessoria (terrazzo)	:	6,40 mq

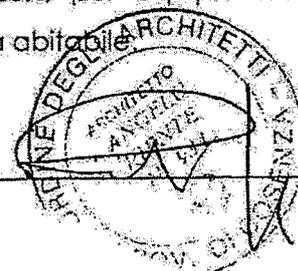
### "Superficie Commerciale (Sup. lorda) dell'immobile"

Superficie lorda dell'immobile	:	294,30 mq
Superficie lorda accessoria (terrazzo) 6,40 x 50%	:	3,20 mq
<b>Superficie Totale Convenzionale</b>	:	<b>297,50 mq</b>
Prezzo unitario superficie commerciale	:	1.232,50 Euro/mq
<b>Valore del locale commerciale C5</b> 297,50 mq x 1.020,00 € :	:	<b>366.668,75 Euro</b>

**N.B.** Si noti che nella determinazione della superficie totale convenzionale dell'unità, la superficie accessoria (terrazzo) è stata valutata al 50%, per equiparare tale superficie, con finiture e destinazione d'uso diversa, a quella abitabile.

### Prezzo Base del locale commerciale C5

Valore dell'immobile **Euro 366.665,00**

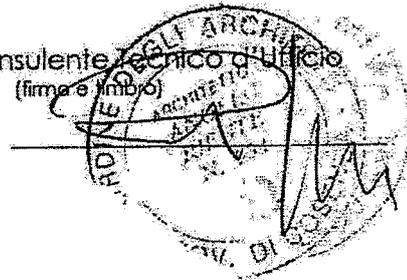


**COMPLESSIVAMENTE  
sono stati pignorati immobili per un valore stimato di € 2.771.641,25**

In ottemperanza all'incarico affidatomi, si conclude la presente Relazione Tecnica di Perizia, costituita da n. 52 pagine e da n. 11 allegati. Ritenendo di aver svolto completamente l'incarico ricevuto, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(firma e timbro)

Arch. Angelo Riente



**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: dr. Pierpaolo BORTONE**

---

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2010

contro

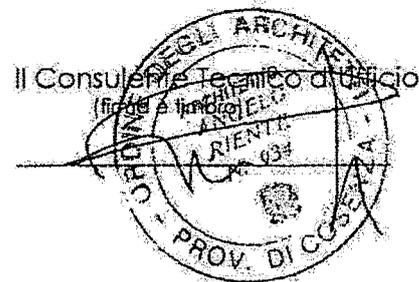
---

**Elenco Allegati :**

- 1) Verbale di Sopralluogo;
- 2) Visure catastali e Schede di accatastamento alla data del Pignoramento;
- 3) Visure catastali e Schede di accatastamento alla data odierna dopo le Variazioni Catastali del 4, del 13, del 14 e del 20 giugno 2013;
- 4) Documentazione Fotografica.
- 5) Affestato rilasciato dal Responsabile dell'A.T.U. del Comune di Praia a Mare;  
Nulla - Osta per lavori Edili n. 115/68 e relativi elaborati grafici allegati + Certificato di Agibilità del 27 Agosto 1972;  
Concessione Edilizia n. 33 del 25 Ottobre 2000 e relativi elaborati grafici allegati;  
Nulla - Osta per lavori Edili n. 8/65 e relativi elaborati grafici allegati + Certificato di Agibilità del 20 Agosto 1966;
- 6) Stralcio e Norme tecniche del P.R.G. vigente;
- 7) Planimetrie degli immobili (Stato di Fatto);
- 8) Relazione sintetica sulla consistenza degli immobili ai fini dell'esatta individuazione dello stesso nel Bando di vendita;
- 9) Copie ricevute delle spese sostenute;
- 10) Specifica Competenze;
- 11) Cd rom con elaborato peritale con nome;

Arch. Angelo Riente

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: dr. Pierpaolo BORTONE**

---

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 50/2010

[REDACTED]

[REDACTED]

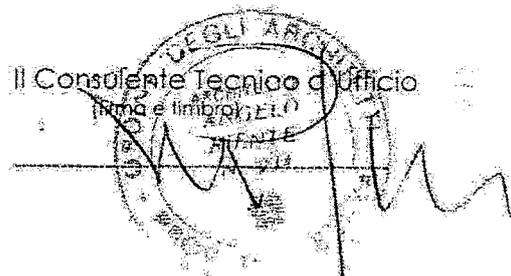
[REDACTED]

---

**Allegato n. 6**  
**Stralcio e Norme Tecniche del PRG vigente**

Arch. Angelo Riente

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
firma e timbro  
RIENTE



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular stamp. The stamp contains the text 'DEGLI ARCHITETTI' at the top, 'Il Consulente Tecnico d'Ufficio' in the center, and 'firma e timbro' and 'RIENTE' below it. The signature is a stylized, cursive script.



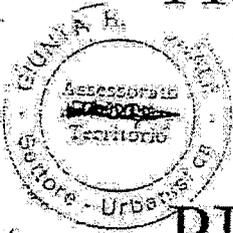
Visto ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974 n. 64 ed alle condizioni della lettera di pari data e numero.

N. 1129 Casenza, 11 FEB. 2003

IL FUNZIONARIO  
 (Geom. Filice)

# COMUNE DI PRAIA AMARE

## PROVINCIA DI COSENZA



E' copia conforme all'originale ass.

visto dal segretario 167

del 15-01-03

di cui fa parte l'assessorato

### PIANO REGOLATORE

REGIONE CALABRIA

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

IL FUNZIONARIO

(Geom. Domenico Trepani)

### GENERALE

### VARIANTE PARZIALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE									

ARCH. ANDREA GAMBARDILLA									

SINDACO

*[Signature]*

SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO

(Don. Raffaele Bionta)

*[Signature]*

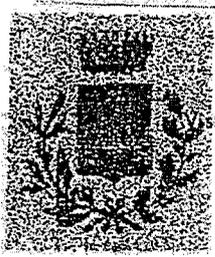
DATA


Parere art. 13 Legge 2/2/74, n°64


DELIBERA CONSILIARE


DECRETO DI APPROVAZIONE

*[Signature]*



REGIONE CALABRIA  
 DIPARTIMENTO LL. PP. ed ACQUE  
 SERVIZIO 85 - COSENZA

Visto: ai sensi dell'art. 13 della legge 2-2-1974  
 n. 64 ed alle condizioni della lettera di  
 pari data e numero.

N. 473 Cosenza 1 FEB. 2002

IL FUNZIONARIO  
 (Geogr. E. Cillo)

*Handwritten initials*

# COMUNE DI PRAIA A MARE

## PROVINCIA DI COSENZA



### PIANO REGOLATORE GENERALE

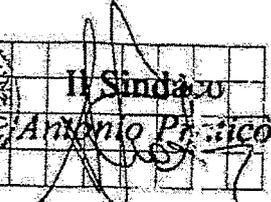
### VARIANTE PARZIALE



*Handwritten date: 14/02/2002*

ZONIZZAZIONE															5.A
SCALA 1:5000															

ARCH. ANDREA GAMBARDILLA														
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

SINDACO  
  
 Il Sindaco  
 Antonio Prisco

SEGRETARIO  
 IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO  
 (Dott. Raffaele Bilotta)

DATA

Parere art. 13 Legge 2/2/74, n°64

REGIONE		
CALABRIA	CS	
PROV.	473/214	
11.02.2002		

DELIBERA CONSILIARE

N. 04	del 25.02.02	02
-------	--------------	----

DECRETI DI APPROVAZIONE



Zona B2 - Centro di nuova formazione.

Tali zone, di rilevante peso urbanistico ed edilizio sono normate al fine di garantire: l'adeguamento degli standard funzionali in conformità al D.M. 2/4/68; l'adeguamento della viabilità e dei parcheggi per una più equa fruizione dei beni ambientali collettivi e pervenire all'ottenimento di un adeguato "arredo urbano"; la localizzazione e la disciplina spaziale dei servizi pubblici e di interesse pubblico anche finalizzati al turismo; l'individuazione e la disciplina relativa sia alle nuove realizzazioni sia all'adeguamento funzionale dell'esistente.

Le aree contemplate dal presente comma si suddividono:

B2/1 - Le aree comprese fra il tracciato ferroviario ed il litorale.

B2/2 - Le aree in località "Foresta" comparto sud.

B2/3 - Le aree in località Falconara - Gelsi - comparto nord.

Nelle aree sopradescritte l'edificazione, la ristrutturazione totale, la demolizione e successiva ricostruzione è consentita nel rispetto dei seguenti indici massimi:

**B2/1**

IF = 2,5 Mc/Mq oltre la maggiorazione pari al volume esistente per manufatti fatiscenti, impropri, incompatibili, da demolire.

H<sub>max</sub> = 10,50 mt

RS = 1/1

RI = 1/1

**B2/2**

IF = 0,70 Mc/Mq

H = 7,50 mt

RC = 1/6

RS = 1/1

RI = 1/1

**B2/3**

IF = 1,0 Mc/Mq

H = 7,50 mt

RC = 1/6

RS = 1/1

RI = 1/1

In tutte le aree B2 è consentita la realizzazione di interventi di carattere ricettivo alberghiero. Nel caso di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento di interventi di carattere ricettivo alberghiero è consentito un incremento di volume in misura non superiore al 40% della volumetria complessivamente realizzabile determinata come sopra indicato.

Zona B3 - Aree semi-intensive, edificate e di completamento

Le zone B3, riguardano aree semi-intensive, edificate e di completamento.

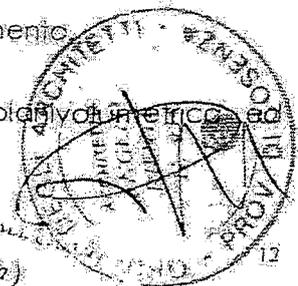
Vi prevalgono le destinazioni d'uso miste compreso residenziali.

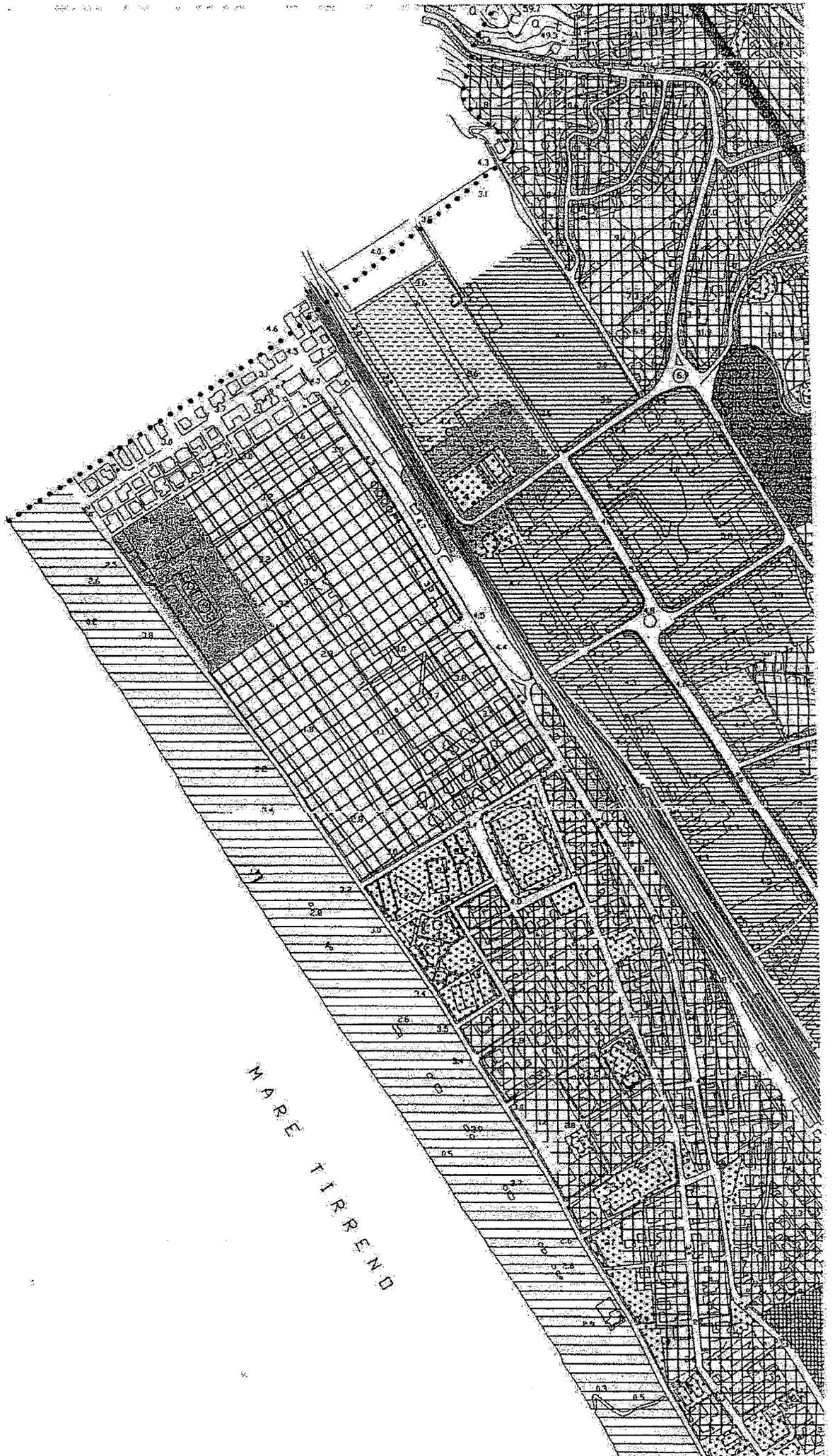
Obiettivo del PRG è quello di migliorare la configurazione planivolumetrica ed architettonica d'insieme.

All'attuazione del PRG si provvede mediante:



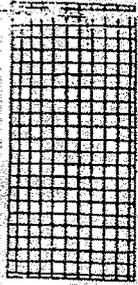
IL SINDACO  
(Dott. Raffaele Bilotta)



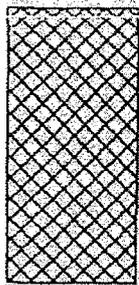


MARE TIREND

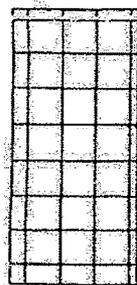




**A2 - ZONA SATURA SOGGETTA A INTERVENTO DI RECUPERO  
DELL' ESISTENTE (L.47/85)**



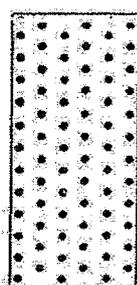
**B1 - ZONA DI COMPLETAMENTO**



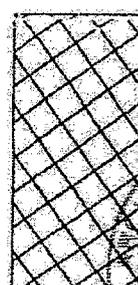
**B2 - CENTRO DI NUOVA FORMAZIONE**



**B3 - AREE SEMINTENSIVE EDIFICATE E DI COMPLETAMENTO**



**B4 - ZONA DESTINATA A OPERE PUBBLICHE E SERVIZI DI  
INTERESSE PUBBLICO FINALIZZATI AL TURISMO**



**B/D - ZONA MISTA INDUSTRIALE, RESIDENZIALE, TURISTICO-  
RICETTIVA E DI SERVIZI SOGGETTA A PROGRAMMA  
UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE**



**C1 - ZONA ATTUATA O IN CORSO DI ATTUAZIONE**



**C2 - ZONA DI ESPANSIONE**

