

TRIBUNALE di LAMEZIA TERME

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: Dr. Alessandro BRANCACCIO

Causa n° 27/08 MPS GESTIONE CREDITI Banca S.p.A.- contro – OMISSIS

C.T.U. : Arch. Nicola ARPAIA

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO

1

IL C.T.U.

INDICE

1. Premessa	pag.2
2. Il bene oggetto di perizia.....	pag.5
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	pag.5
4. Risposte ai quesiti	pag.6
5. Conclusioni	pag.31

APPENDICE

- A. Verbali di sopralluogo n°1-2-3-4-5

ALLEGATI

- A. Visure catastali
- B. Copia Fogli di Mappa
- C. Visure Ipotecarie
- D. Stralcio P.R.G.
- E. Stralcio N.T.A. del P.R.G.
- F. Copia elaborati di progetto
- G. Copia Concessione edilizia
- H. Certificato di destinazione urbanistica
- I. Certificati di matrimonio
- L. Atti di compravendita

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa n° 27/2008 Tribunale di Lamezia Terme – MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. contro omissis

Ill.mo Sig. Giudice Dott. Alessandro BRANCACCIO Tribunale di Lamezia Terme

1- PREMESSA

Io sottoscritto Arch. Nicola ARPAIA iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Catanzaro col n° 1481, essendo stato nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare come in epigrafe, venivo invitato a comparire all'udienza del 8 luglio 2008.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, il Giudice Dott. A. Brancaccio mi formulava i quesiti di seguito esposti:

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

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

4. identifichi con precisi dati catastali e confini e descriva dettagliatamente l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
5. precisi la provenienza del bene al debitore esecutato e se questi risulti essere l'unico proprietario, producendo anche l'atto in virtù del quale ha acquisito la proprietà;
6. valuti la possibilità di una divisione dei beni in caso di comproprietà;
7. dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e di diritti reali (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che delimitino la piena fruibilità del cespite, indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento;
8. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio e indicando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso;
9. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
10. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (come iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti, trascrizioni di sequestri conservativi, etc.), indicando in particolare i creditori iscritti;
11. acquisisca e depositi aggiornate visure catastali ed ipotecarie per soggetto e per immobile, segnalando eventuali discrasie sussistenti tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato;

12. riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85; quantifichi, poi, le eventuali spese di sanatoria e di condono;
13. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;
14. corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno), l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza, del bene, l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e le trascrizioni, lo stato di occupazione, le regolarità edilizio-urbanistiche, l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base d'asta;

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

2. – IL BENE OGGETTO DI PERIZIA

I beni da valutare sono situati in due diversi comuni. Nel comune di Lamezia Terme in Località S. Lucia sono localizzati un appartamento e un magazzino. Trattasi di una zona collinare situata a nord del quartiere Bella di Nicastro.

Nel comune di Platania sono ubicati un terreno, un fabbricato e un locale magazzino che sorgono sul terreno medesimo. Trattasi di una zona agricola pedemontana sul confine dei comuni di Platania e di Lamezia Terme.

3. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato i fascicoli giudiziari della presente esecuzione, previo avviso dato tramite lettera raccomandata, il giorno 25/07/2008 convocavo le parti per l'inizio delle operazioni peritali. Data l'assenza degli esecutati per il giorno stabilito, riconvocavo le parti per il giorno 26/08/2008 ma anche in questo caso senza risultati. Fissai una terza convocazione per il giorno 17/10/2008, posticipata per motivi personali al 22/10/2008, che non ottenne nessun risultato per l'avvio delle operazioni peritali. Autorizzato ad intervenire con l'ausilio delle forze dell'ordine, il giorno 18/11/2008 potei effettuare un sopralluogo sugli immobili siti nel comune di Platania, successivamente il giorno 22/11/2008 completai le operazioni di rilievo per gli immobili siti nel comune di Lamezia Terme.

Durante il corso delle operazioni di consulenza effettuai dei rilievi grafici e fotografici dei beni oggetto di valutazione, di cui all'allegato n°2.

In questa fase sono stato coadiuvato dal geom. Fabio Tomaino, CTU presso il Tribunale di Lamezia Terme.

Per i dettagli relativi alle operazioni di perizia sui luoghi di causa si rimanda ai verbali di sopralluogo (Appendice A: Verbali delle operazioni peritali).

4. - RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito 1.

Dopo un accorto controllo della documentazione fornita, si è constatato la corrispondenza a quanto specificato nell'art. 567, 2° comma, c.p.c..

Risposta al quesito 2.

Si conferma che la documentazione riguardante i beni pignorati è completa ed idonea.

Risposta al quesito 3.

Come da risposta precedente, la documentazione fornita è completa ed idonea; si procede quindi al successivo quesito.

Risposta al quesito 4.

I beni oggetto di perizia si trovano in due località distinte, rispettivamente nel comune di Lamezia Terme e nel comune di Platania, per maggiore chiarezza verranno esposti separatamente.

Immobili situati in località S. Lucia del comune di Lamezia Terme.

Essi consistono in un appartamento individuabile al secondo piano di un fabbricato a complessivi tre livelli fuori terra, più un magazzino posto al piano terra. Il suolo su cui sorge l'edificio è situato nella periferia della città, in territorio collinare a nord della frazione Bella, distante circa 2.5 km dal centro di Nicastro; la zona ha carattere prettamente agricolo-boschiva con poche abitazioni sparse e senza esercizi commerciali nelle vicinanze. Dal lato sud della proprietà si gode di una ottima veduta dell'intera piana di Sant'Eufemia.

Al catasto i beni oggetti di perizia sono individuati con i seguenti estremi alla Sezione Urbana:

comune censuario di Lamezia Terme;

1. appartamento: Foglio 8, particella 429, sub 4, categoria, A/2, classe 1^a, consistenza 6.5 vani;
2. magazzino p.t.: Foglio 8, part. 429, sub 8, cat. C/6, classe 3^a, cons. 95 m²;

Il terreno riportato nell'atto di pignoramento come part. n°281 di superficie pari a 920 mq è da intendersi invece come part. n°281/a frazione della particella originaria

n°281 di superficie complessiva pari a 2190 mq, così come riportato nell'atto di compravendita rog. Notaio ... del 10/12/1975, rep. n° 11183. Il fabbricato in oggetto è stato edificato su tale frazione di particella, oggi quindi riportata nel catasto urbano alla particella n°429. La superficie esterna di pertinenza del fabbricato risulta pari a 700 mq.

Descrizione degli immobili:

Il confine della proprietà è delimitato da un muro di cinta con soprastante ringhiera in cemento; all'ingresso è posto un cancello in ferro ad apertura automatizzata con fotoelettrica. Lo spazio per il parcheggio è piuttosto ampio anche se il fondo stradale risulta poco curato.

Il fabbricato si eleva per tre piani fuori terra, con il piano terra adibito a magazzini e garage e i due livelli superiori ad uso civile abitazione con un appartamento per piano. È assente l'impianto ascensore.

Caratteristiche costruttive del fabbricato: La struttura è con fondazioni in c.a. del tipo con telaio a travi rovesce, struttura portante in c.a. e solai continui in latero-cemento; murature perimetrali (del tipo a cassetta) e muri divisorii interni in laterizio; copertura a falde; scale interne in c.a..

Finiture esterne: le facciate sono rifinite con intonaco di cemento e tonachino ma non sono tinteggiate; i pavimenti dei balconi sono in mattonelle di ceramica, i parapetti sono in ferro tranne quello del balcone della cucina realizzato in muratura; il portone d'ingresso è in legno; la pavimentazione della scala e dei pianerottoli è in granito.

Finiture interne:

- Appartamento: i soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura bianca, tranne la seconda stanza da letto tinteggiata di rosa; i bagni hanno rivestimento in ceramica, con apparecchi sanitari di tipo normale e rubinetterie con miscelatore; i pavimenti sono in gres porcellanato; le porte interne sono in legno color ciliegio mentre il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; gli infissi sono in alluminio con scuri esterno.
- Magazzino al piano terra: i soffitti e le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura; il pavimento è in mattonelle di graniglia; il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari di tipo normale e rubinetteria con miscelatore; le porte sono in legno tamburato; gli infissi in alluminio anodizzato; è presente un camino costruito con mattoni pieni.

Impianti: riscaldamento autonomo con termo-camino e radiatori in ghisa; acqua calda con caldaia e serbatoio autonomo di gpl; acqua potabile municipale; energia elettrica, telefono, citofono e TV.

Apprezamenti generali: Gli ambienti si presentano con una buona distribuzione funzionale e sono dotati di una sufficiente esposizione solare; l'appartamento è così suddiviso: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due stanze da letto, una stanza studio/ricreativa, due bagni, due ripostigli, quattro balconi. Il locale cucina-pranzo non risulta negli elaborati progettuali allegati alla concessione in sanatoria, pertanto la sua realizzazione è da ritenersi abusiva.

Il magazzino a pianterreno è suddiviso in due grandi locali, il primo è attrezzato con mobili da cucina, camino in muratura e bagno, con tanto di impianti idraulici ed elettrici, il secondo locale è ad uso garage/dispensa.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono; le finiture sono discrete. Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni, necessiterebbe solamente la tinteggiatura delle facciate.

Immobili situati in Contrada Rito del comune di Platania.

L'area in oggetto è localizzata sul confine sud-ovest con il comune di Lamezia Terme, in territorio pedemontano, distante circa 2 km dal centro di Platania; la zona ha carattere prettamente agricolo-boschiva con poche costruzioni nei dintorni.

I beni da periziare consistono in un fabbricato per civile abitazione a due piani fuori terra, un magazzino posto al piano seminterrato di un altro edificio a complessivi tre piani e di un terreno su cui sorgono anche i fabbricati menzionati.

Al catasto i beni oggetti di perizia sono individuati con i seguenti estremi:

comune censuario di Platania, Sezione Urbana;

1. magazzino p.s.: Foglio 29, particella 295, sub 1, categoria C/2, classe 2^a, consistenza 55 m²;
2. magazzino p.s.: Foglio 29, part. 295, sub 2, in corso di costruzione;
3. abitazione: Foglio 29, part. 350, cat. C/2, classe 2^a, consistenza 5.5 vani;

Comune di Platania, Sezione Terreni;

4. terreno: Foglio 29, particella 38, qualità Sem. Irr. Arb., classe 3^a, superficie 1380 m²;
5. fabb. rurale: Foglio 29, particella 56, qualità Fabb. Rurale, sup. 88 m²;
6. terreno: Foglio 29, part. 67, qualità Pascolo, classe U, sup. 130 m²;
7. terreno: Foglio 29, part. 68, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 740 m²;
8. terreno: Foglio 29, part. 177, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 300 m²;
9. terreno: Foglio 29, part. 178, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 1060 m²;
10. terreno: Foglio 29, part. 210, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 29 m²;
11. terreno: Foglio 29, part. 298, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 200 m²;

12. terreno: Foglio 29, part. 299, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 120 m²;
13. terreno: Foglio 29, part. 300, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 230 m²;
14. terreno: Foglio 29, part. 301, qualità Sem. Irr. Arb., cl. 3^a, sup. 460 m²;
15. terreno: Foglio 29, part. 302, qualità Sem. Irr. Arb., cl. 3^a, sup. 80 m²;
16. terreno: Foglio 29, part. 303, qualità Sem. Irr. Arb., cl. 3^a, sup. 320 m²;
17. terreno: Foglio 29, part. 304, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 62 m²;
18. terreno: Foglio 29, part. 305, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 110 m²;
19. terreno: Foglio 29, part. 306, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 560 m²;
20. terreno: Foglio 29, part. 307, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 260 m²;
21. terreno: Foglio 29, part. 308, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 90 m²;
22. terreno: Foglio 29, part. 309, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 140 m²;
23. terreno: Foglio 29, part. 310, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 120 m²;
24. terreno: Foglio 29, part. 311, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 170 m²;
25. terreno: Foglio 29, part. 312, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 140 m²;
26. terreno: Foglio 29, part. 313, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 970 m²;
27. terreno: Foglio 29, part. 314, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 50 m²;
28. terreno: Foglio 29, part. 315, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 200 m²;
29. terreno: Foglio 29, part. 316, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 510 m²;
30. terreno: Foglio 29, part. 317, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 20 m²;
31. terreno: Foglio 29, part. 318, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 1350 m²;
32. terreno: Foglio 29, part. 319, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 70 m²;
33. terreno: Foglio 29, part. 326, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 240 m²;
34. terreno: Foglio 29, part. 327, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 230 m²;
35. terreno: Foglio 29, part. 328, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 70 m²;
36. terreno: Foglio 29, part. 329, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 210 m²;
37. terreno: Foglio 29, part. 330, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 250 m²;
38. terreno: Foglio 29, part. 331, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 130 m²;
39. terreno: Foglio 29, part. 332, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 120 m²;
40. terreno: Foglio 29, part. 333, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 420 m²;
41. terreno: Foglio 29, part. 334, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 65 m²;
42. terreno: Foglio 29, part. 335, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 15 m²;
43. terreno: Foglio 29, part. 336, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 540 m²;
44. terreno: Foglio 29, part. 341, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 105 m²;
45. terreno: Foglio 29, part. 342, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 420 m²;
46. terreno: Foglio 29, part. 343, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 50 m²;
47. terreno: Foglio 29, part. 344, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 25 m²;
48. terreno: Foglio 29, part. 345, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 7 m²;
49. terreno: Foglio 29, part. 346, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 348 m²;
50. terreno: Foglio 29, part. 347, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 5 m²;
51. terreno: Foglio 29, part. 348, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 210 m²;
52. terreno: Foglio 29, part. 349, qualità Sem. Arb., classe 2^a, sup. 30 m²;

I dati rilevati al NCEU confrontati con quelli dell'atto di pignoramento hanno dato una perfetta corrispondenza.

Descrizione degli immobili:

Gli immobili in questione sono collegati alla strada comunale "Nicastro-Mercuri-Rito" da una stradina interna alla proprietà, la cui superficie sterrata è in mediocri

condizioni. Il fondo rustico è posto in basso rispetto alla strada comunale che collega la frazione Bella di Nicastro con Platania.

Le particelle di terreno sono limitrofe pertanto configurate come un unico appezzamento di forma irregolare non recintato e due fabbricati rurali di cui uno escluso dall'esecuzione in oggetto. La giacitura è declive all'inizio sul lato strada con la pendenza che va diminuendo a valle e con alcune zone pianeggianti. La coltura arborea predominante è l'uliveto con qualche albero di agrumi e delle vigne. È presente un sistema d'irrigazione anche se attualmente non copre l'intero fondo. L'appezzamento è servito da alcuni viottoli con superficie sterrata in cattivo stato di manutenzione. La zona inferiore del fondo è quasi completamente utilizzata per le colture ad eccezione di quella adoperata per le stradine di servizio e di piccole zone non coltivate. Sul limite sud del confine di proprietà è ubicato un fabbricato rurale ad un piano, in pessime condizioni manutentive e non utilizzato.

Complessivamente lo stato di coltivazione è mediocre ed il fondo è poco curato.

La casa in cui vivono i proprietari è a due piani distribuiti in zona giorno al primo livello e zona notte al piano superiore, collegati da una scala posta centralmente alla costruzione. Al piano terra è annessa sul lato nord una cantina.

Recentemente è stato realizzato un altro locale collegato alla parete est del soggiorno; la nuova costruzione è preceduta da un piccolo porticato in legno che funge da ingresso all'abitazione. Dagli accertamenti eseguiti, tale ampliamento non risulta munito di regolare *permesso a costruire*.

Il magazzino da valutare si trova invece al piano seminterrato di un altro edificio posto nelle vicinanze; esso si eleva su tre piani di cui i due superiori sono ad uso abitativo.

Caratteristiche costruttive dei fabbricati:

- Abitazione: la casa è realizzata in muratura mista di mattoni e pietre con solai in latero-cemento; tramezzature interne in laterizio; copertura a falde; scala interna in c.a.
- Magazzino: la struttura è con fondazioni in c.a. del tipo con telaio a travi rovesce, struttura portante in c.a. e solai continui in latero-cemento; murature perimetrali (del tipo a cassetta) e muri divisorii interni in laterizio; copertura a falde.

Finiture esterne:

- Abitazione: le facciate sono rifinite con intonaco di cemento e tonachino tinteggiate di un giallo chiaro; il pavimento del balcone è in mattonelle di marmo, la ringhiera è in ferro anche se al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori per la

realizzazione di un parapetto in muratura; il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

- Magazzino: la facciata è rifinita con intonaco di cemento e tonachino, non è tinteggiata; la porta del magazzino è a tre ante in acciaio.

Finiture interne:

- Abitazione: i soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati con idropittura bianca, tranne il soggiorno a piano terra tinteggiato di un giallo chiaro; le pareti della stanza da letto e del soggiorno del piano superiore sono rivestite con carta da parati; il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica, con apparecchi sanitari e rubinetteria di tipo economico; i pavimenti del piano terra sono in gres porcellanato, le pedate della scala così come il pavimento della zona notte sono in marmo tranne che nel soggiorno pavimentato con ceramica; le porte interne sono in legno tamburato color mogano mentre il portone è in alluminio; gli infissi esterni sono di vario tipo, in alluminio con scuri esterno nel soggiorno e nell'ampliamento, in legno quello della cucina, è in ferro la finestra della stanza matrimoniale e del salotto, di nuovo in alluminio gli infissi nel corridoio e nella seconda finestra della stanza da letto coniugale; le tapparelle del piano notte sono in PVC. Sulla parete sud del soggiorno è stato inserito un termocamino che riscalda anche il piano superiore.
- Magazzino: le pareti sono intonacate al rustico e senza tinteggiatura; il pavimento è in cemento senza alcun rivestimento; non esistono infissi, solo una grata in ferro chiude la finestra del locale.

Impianti: riscaldamento autonomo con termo-camino e radiatori in ghisa; acqua calda con scaldabagno elettrico; acqua potabile municipale; energia elettrica, telefono e TV. Nel magazzino vi è solamente l'impianto elettrico.

Apprezzamenti generali:

Non tutti gli ambienti sono dotati di una sufficiente esposizione solare, precisamente il bagno e la stanza da letto non hanno finestre che prospettano all'esterno; le camere sono così suddivise per piano:

- piano terra: soggiorno, cucina, cantina, stanza (ampliamento);
- piano primo: stanza matrimoniale, stanza da letto, ripostiglio, salotto, bagno;

In alcuni punti della casa, nella parte in basso delle pareti, si nota la presenza di umidità diffusa con distacco dell'intonaco, mentre nella zona notte, soprattutto la stanza da letto e il salotto, sono visibili delle lesioni nelle murature.

Il disimpegno tra il soggiorno e la cucina è scomodo a causa dell'altezza ridotta del pianerottolo della scala, obbligando a camminare piegati per passare da una stanza all'altra. Le condizioni degli altri locali sono sufficienti. In generale le finiture sono di media qualità.

Esternamente l'edificio si presenta in sufficiente stato di manutenzione, necessiterebbe la sostituzione del manto di copertura in eternit.

Per quanto riguarda il magazzino, esso non è rifinito e attualmente è utilizzato come deposito di macchinari.

Risposta al quesito 5.

Gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti alla sig.ra OMISSIS e al sig. OMISSIS, a seguito di diverse acquisizioni.

Il terreno sito a Lamezia Terme, foglio 8, particella fraz. n° 281/a, fu acquistato dalla sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni, con atto del Notaio ..., in data 10/12/1975, rep. n° 11183, registrato a Lamezia Terme il 22/12/1975 al n°2696.

Il terreno sito a Platania, foglio 29, particelle n° ex 51 (attuali 314-315-316-317), 210, 56, ex 196 ed ex 54 (attuali 341-342-343-344-345-346-347-348), ex 55 (attuali 318-319-349), 67, 68, fu acquistato dalla sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni, con atto del Notaio ..., in data 5/8/1977, rep. n° 12352, registrato a Lamezia Terme il 25/8/1977 al n° 1905.

Il terreno sito a Platania, foglio 29, particella n° 178, fu acquistato dalla sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni, con atto del Notaio ..., in data 23/8/1983, rep.n° 75791, registrato a Lamezia Terme il 2/9/1983 al n°2420.

Il terreno sito a Platania, foglio 29, particelle n° ex 173 (attuali 326-327-328-329-330), ex 174 (attuali 331-332-333-334-335-336), 177, ex 40 (attuali 304-305-306-307-308-309-310), ex 41 (attuale fabbricato n. 350), ex 42 (attuali 311-312-313), ex 37 (attuali 298-299-300), 38, ex 39 (attuali 301-302-303), fu acquistato dalla sig.ra OMISSIS con atto rog. Notaio ..., in data 7/2/1986, rep.n° 108048, registrato a Lamezia Terme il 20/2/1986 al n° 675.

Per quanto riguarda il fabbricato sito a Lamezia Terme in località S. Lucia, esso fu edificato dalla sig.ra OMISSIS così come il fabbricato realizzato in c/da Rito di Platania.

I beni periziati risultano essere di piena proprietà degli esecutati.

Risposta al quesito 6.

I beni riportati nel sottostante elenco risultano essere in comproprietà per come segue:

- Magazzino sito in c/da Rito di Platania, p.s., foglio 29, part. 295, sub 1; magazzino, foglio 29, part. 295, sub 2.
- Abitazione sita in c/da Rito di Platania, foglio 29, part. 350.
- Terreno sito in c/da Rito di Platania, foglio 29, part. 178, 67, 68, 210, 56, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349.
- Appartamento sito in località S. Lucia di Lamezia Terme, 2° piano, foglio 8, particella 429, sub 4.
- Magazzino sito in località S. Lucia di Lamezia Terme, p.t., foglio 8, part. 429, sub 8

Proprietari:

- OMISSIS, piena proprietà per 1/2;
- OMISSIS, piena proprietà per 1/2.

I beni riportati nel sottostante elenco risultano essere così intestati:

- Terreno sito in c/da Rito di Platania, foglio 29, particelle 38, 177, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336.

Proprietario:

- OMISSIS, piena proprietà per 1/1;

Presupposto essenziale alla divisione di un immobile è che i singoli lotti conservino i requisiti di indipendenza e funzionalità, come pure nel contenere una possibile diminuzione di valore dei beni frazionati. Dopo avere accuratamente analizzato gli aspetti tecnici ed economici degli immobili da valutare si ritiene che i beni in oggetto presentano i presupposti tecnico-economici sopra citati per essere considerati divisibili. Risulta quindi possibile scindere in più lotti i beni in oggetto:

- Lotto n°1: Appartamento sito in località S. Lucia di Lamezia Terme, 2° piano, foglio 8, particella 429, sub 4, categoria, A/2, classe 1^a, consistenza 6.5 vani.
- Lotto n°2: Magazzino sito in località S. Lucia di Lamezia Terme, p.t., foglio 8, part. 429, sub 8, cat. C/6, classe 3^a, cons. 95 m².
- Lotto n°3: Magazzino sito in c/da Rito di Platania, p.s., foglio 29, particella 295, sub 1, categoria C/2, classe 2^a, consistenza 55 m²; magazzino, foglio 29, part. 295, sub 2, in corso di costruzione.
- Lotto n°4: Abitazione sita in c/da Rito di Platania, foglio 29, part. 350, cat. C/2, classe 2^a, consistenza 5.5 vani.
- Lotto n°5: Terreno sito in c/da Rito di Platania, foglio 29, particelle 38-56-67-68-177-178-210-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-341-342-343-344-345-346-347-348-349, superficie complessiva 13.449 m².

Risposta al quesito 7.

Dal sopralluogo effettuato risulta che i locali siti in località S. Lucia di Lamezia Terme sono occupati dalla sig.ra OMISSIS, moglie separata di OMISSIS, e le di loro figlie.

Il fondo agricolo e i fabbricati siti in c/da Rito di Platania sono invece condotti dai proprietari, OMISSIS e OMISSIS. Dagli accertamenti eseguiti non risultano contratti registrati o altri diritti reali sugli immobili.

Risposta al quesito 8.

Dagli atti si evince che i sig.ri OMISSIS hanno contratto matrimonio OMISSIS, inoltre non sussistono convenzioni patrimoniali riportate a margine dell'atto. Il sig. OMISSIS ha contratto matrimonio con la sig.ra OMISSIS; a margine dell'atto è riportato che la sig.ra OMISSIS, in data ... ha presentato richiesta di separazione dal coniuge, inoltre non sussistono convenzioni patrimoniali. (All.I).

Risposta al quesito 9.

Non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di perizia, così come non esistono vincoli di natura storico-artistico o di natura paesaggistica.

Risposta al quesito 10.

Dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di CATANZARO (All.C: Visure Ipotecarie) sono risultate le seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente dell'immobile:

TRASCRIZIONI:

Trascrizioni contro.

Atto unilaterale d'obbligo edilizio,

- Presentazione n° 76 del 09/06/1998, Reg. Gen. 10689, Reg. Part. 8777;
- Descrizione titolo: Atto Notarile Pubblico;
- Data: 14/05/1998, n° rep. 117370;
- Specie dell'atto: Atto tra vivi;
- Codice dell'atto: 106 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio;

A favore

- Comune di Platania;

Contro

- OMISSIS, quota ½;
- OMISSIS, quota ½;

Atto unilaterale d'obbligo edilizio,

- Presentazione n° 56 del 04/06/2003, Reg. Gen. 10065, Reg. Part. 6728;
- Descrizione titolo: Atto Pubblico Amministrativo;
- Data: 6/5/2003, n° rep. 7039;
- Specie dell'atto: Atto tra vivi;
- Codice dell'atto: 106 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio;

A favore

- Comune di Lamezia Terme;

Contro

- OMISSIS, quota $\frac{1}{1}$;

Atto esecutivo o cautelare,

- Presentazione del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712;
- Descrizione titolo: Atto Giudiziario;
- Data: 1/4/2008, n° rep. 423/2008;
- Specie dell'atto: Atto esecutivo o cautelare;
- Codice dell'atto: 726 – Verbale di Pignoramento immobili;

A favore

- Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena;

Contro

- OMISSIS, quota $\frac{1}{2}$;
- OMISSIS, quota $\frac{1}{2}$;

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria,

- Presentazione del 02/11/2007, Reg. Gen. 19970, Reg. Part. 3765;
- Data: 30/10/2007, n° rep. 84654/13913;
- Codice dell'atto: 0176 – Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A favore

- Unicredit Banca S.p.A., sede di Bologna;

Contro

- OMISSIS, quota $\frac{1}{2}$;
- OMISSIS, quota $\frac{1}{2}$;

Risposta al quesito 11.

Dopo aver acquisito le visure catastali ed ipotecarie dei beni da periziare, si è proceduto ad analizzare la documentazione ottenuta cercando eventuali discrasie nel confronto delle stesse, senza aver riscontrato discordanze, ad esclusione delle quote di proprietà riportate nell'atto di pignoramento, (nota di trascrizione del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712); si ritiene invece che le quote di proprietà corrette

siano quelle riportate nella risposta al quesito n°6. Inoltre il terreno riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, catastalmente individuato nel comune di Lamezia Terme (Nicastro) foglio 8, part. n°281, è oggi riportato nel catasto urbano, in quanto area di pertinenza della particella 429 (vedi risposta al quesito n°4).

Risposta al quesito 12.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Lamezia Terme si rileva che l'edificio situato in Località S. Lucia è munito di *concessione edilizia in sanatoria* n° 261 del 7/7/2003 (All. G). Il fabbricato ricade in zona E1 (zona agricola ordinaria) dell'attuale Piano Regolatore (All.ti D-E). Non è stata fatta richiesta del certificato di agibilità.

Dal confronto tra il rilievo planimetrico dell'appartamento, effettuato dal CTU (All. n°2), e la pianta del progetto depositato presso l'archivio del comune (All. F), sono state riscontrate delle difformità. L'attuale cucina-pranzo è stata ricavata chiudendo in muratura una parte del terrazzo situato sul lato est dell'edificio; oltretutto sulle piante di progetto il terrazzo ha le dimensioni di un piccolo balcone. Inoltre la divisione degli spazi interni è lievemente differente dall'originario progetto, ma senza che ciò abbia prodotto un aumento di superficie utile.

Anche per il magazzino a pianterreno si rilevano delle discordanze nella disposizione delle pareti interne con quanto invece è riprodotto negli elaborati di progetto.

Le variazioni di opere interne, che interessano l'unità abitativa e il magazzino, sono sanzionabili dall'autorità comunale nella misura minima di € 516,00 come prescrive l'art. 37 del D.P.R. n° 380/2001. Per il locale cucina, non essendo sanabile si dovrà provvedere alla demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi (si stima complessivamente e solo indicativamente la somma di ca. 2500,00÷3000,00 €).

Da ricerche fatte presso l'ufficio tecnico del comune di Platania si rileva che l'edificio catastalmente individuato dalla part. n°350 del foglio 29, sia stato realizzato antecedentemente alla data del 01/09/1967. Il fabbricato ricade in zona "Ba – completamento e ristrutturazione nuclei rurali" dell'attuale Piano Regolatore (All.ti D-E). Non esiste il certificato di agibilità.

Come già riferito nella risposta al quesito n°4, sono stati abusivamente realizzati un locale ed un portico al piano terra, uniti all'edificio esistente; tuttavia si ritiene che esistano i presupposti per l'applicabilità di quanto dispone l'art.36 del D.P.R. n°380/2001. È quindi possibile poter regolarizzare l'abuso previo pagamento delle

sanzioni e dei contributi, oltre al costo del professionista incaricato (si stima complessivamente e solo indicativamente la somma di ca. 6000,00÷8000,00 €).

Per quanto riguarda il magazzino individuato catastalmente al foglio 29, part. 295, sub 1 e sub 2, esso è munito di *concessione edilizia in sanatoria* n°109 del 17/12/98.

Il *Certificato di Destinazione Urbanistica*, riferito al fondo sito in agro del Comune di Platania, al foglio di mappa n°29 particelle n°38 (per circa mq 680)-67-68-ex 174 (“attuali 331-332-333-334-335-336” per circa mq 590)-177-178-301-302-303-311-312-313-318-319-349), indica la seguente destinazione urbanistica: “E- Agricola”.

Sono previsti i seguenti indici:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria:

- mc/mq 0,033 per costruzioni adibite a residenza;
- mc/mq = 0,20 per costruzioni adibite a servizi funzionali all’agricoltura;

Destinazione di zona: sono ammesse esclusivamente costruzioni a servizio dell’agricoltura.

Per quanto riguarda invece il terreno distinto in catasto al foglio n°29 particelle n°38 (per ca. mq 700)-56(fabbr.)-ex 174(“attuali 331-332-333-334-335-336” per ca. mq 700)-210-298-299-300-304-305-306-307-308-309-310-314-315-316-317-341-342-343-344-345-346-347-348, esso ricade in zona: “Ba – Completamento e Ristrutturazione Nuclei Rurali”.

Sono previsti i seguenti indici:

Indice di Fabbricabilità Fondiaria: mc/mq 1,00

Destinazione di zona: Sono ammessi edifici destinati ad abitazioni ed attrezzature di servizio alla residenza.

Dagli accertamenti effettuati si evince che sul terreno in questione non sono stati commessi abusi, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato allegato (All.H).

Risposta al quesito 13.

Per la valutazione degli immobili oggetto della presente procedura si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di *stima sintetico comparativo*, finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato, a cui si perviene raffrontando i prezzi correnti di fabbricati e terreni simili, con i beni da stimare.

La stima sintetica ha necessariamente tenuto conto dell'influenza che su tale prezzo hanno molti fattori come l'ubicazione, l'appetibilità della zona, la sua destinazione urbanistica, la configurazione planimetrica, le caratteristiche fisiche, l'accesso, l'esposizione, il collegamento e la presenza di servizi di urbanizzazione.

Per la determinazione del valore commerciale, si è effettuata un'accurata indagine sull'andamento del mercato fondiario del Comune di Lamezia Terme e del comune di Platania, reperendo informazioni presso le agenzie immobiliari operanti nelle città, presso l'Ispettorato dell'Agricoltura di Lamezia Terme, nonché prendendo in considerazione i dati forniti dal Bollettino Ufficiale della Regione Calabria suppl. straor. n°3 del 27/04/2007 recante i "valori agricoli medi".

In considerazione del valore di mercato determinato, si è quindi effettuata la valutazione che segue.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

LOTTO N°1:

<i>N°</i>	<i>AMBIENTE</i>	<i>SUPERFICIE MQ</i>
1	Soggiorno	33.20
2	Stanza	20.40
3	Ripostiglio	8.00
4	Letto	17.50
5	Bagno	5.20
6	Letto	17.20
7	Disimpegno	6.00
8	Ingresso	7.70
9	Bagno	5.40
10	Ripostiglio	6.40
TOTALE SUP. UTILE ABITAZIONE		127.00
SUPERFICIE LORDA		148.68
11	Cucina/pranzo ¹	12.00
12	Balconi	47.70
TOTALE		59.70

13	Area esterna di pertinenza	175.00
----	----------------------------	--------

¹ Si calcola come i balconi ossia $\frac{1}{3}$ della superficie

LOTTO N°2:

<i>N°</i>	<i>AMBIENTE</i>	<i>SUPERFICIE MQ</i>
1	Magazzino	55.00
2	Bagno	5.40
3	Garage	33.10
TOTALE SUP. UTILE		93.50
SUPERFICIE LORDA		104.36
4	Scala	5.30
5	Area esterna di pertinenza	175.00

LOTTO N°3:

<i>N°</i>	<i>AMBIENTE</i>	<i>SUPERFICIE MQ</i>
1	Magazzino	32.70
2	Magazzino	23.70
TOTALE SUP. UTILE		56.40
SUPERFICIE LORDA		67.28
3	Legnaia	16.90

LOTTO N°4:

<i>N°</i>	<i>AMBIENTE</i>	<i>SUPERFICIE MQ</i>
<i>PIANO TERRA</i>		
1	Pranzo/soggiorno	19.90
2	Cucina	11.40
3	Cantina	12.20
4	Stanza/ampliamento	31.00
5	Scala	7.60

TOTALE SUP. UTILE PIANO TERRA		82.10
SUPERFICIE LORDA PIANO TERRA		110.10
6	Portico	13.30
<i>PIANO PRIMO</i>		
7	Letto	18.70
8	Letto	9.60
9	Salotto	21.50
10	Bagno	5.30
11	Ripostiglio	1.60
12	Corridoio	10.20
TOTALE SUP. UTILE PRIMO PIANO		66.90
SUPERFICIE LORDA PRIMO PIANO		87.00
13	Balcone	9.4
TOTALE SUP. UTILE		149.00
TOTALE SUPERFICIE LORDA		197.10

LOTTO N°5:

TERRENO IN ZONA "E-AGRICOLA" DEL P.R.G.:

- SUPERFICIE PARTICELLA 38 =	MQ	680,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 67 =	MQ	130,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 68 =	MQ	740,00
- SUPERFICIE PARTICELLA EX 174 =	MQ	590,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 177 =	MQ	300,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 178 =	MQ	1.060,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 301 =	MQ	460,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 302 =	MQ	80,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 303 =	MQ	320,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 311 =	MQ	170,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 312 =	MQ	140,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 313 =	MQ	970,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 318 =	MQ	1.350,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 319 =	MQ	70,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 349 =	MQ	30,00
TOTALE=	MQ	7.090,00

TERRENO IN ZONA "Ba-COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE NUCLEI RURALI" DEL P.R.G.:

- SUPERFICIE PARTICELLA 38 =	MQ	700,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 56 =	MQ	88,00

- SUPERFICIE PARTICELLA EX 174 =	MQ	700,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 210 =	MQ	29,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 298 =	MQ	200,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 299 =	MQ	120,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 300 =	MQ	230,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 304 =	MQ	62,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 305 =	MQ	110,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 306 =	MQ	560,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 307 =	MQ	260,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 308 =	MQ	90,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 309 =	MQ	140,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 310 =	MQ	120,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 314 =	MQ	50,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 315 =	MQ	200,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 316 =	MQ	510,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 317 =	MQ	20,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 326 =	MQ	240,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 327 =	MQ	230,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 328 =	MQ	70,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 329 =	MQ	210,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 330 =	MQ	250,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 341 =	MQ	105,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 342 =	MQ	420,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 343 =	MQ	50,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 344 =	MQ	25,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 345 =	MQ	7,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 346 =	MQ	348,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 347 =	MQ	5,00
- SUPERFICIE PARTICELLA 348 =	MQ	210,00
TOTALE=	MQ	6.359,00
- SUPERFICIE TOTALE = 7090,00 + 6359,00 = MQ 13.449,00		

Lotto n°1:

- SUPERFICIE UTILE =	MQ	127.00
- SUPERFICIE LORDA =	MQ	148.68
- SUPERFICIE BALCONI =	MQ	59.70
- AREA DI PERTINENZA =	MQ	175.00
- SUPERFICIE COMMERCIALE = [SUP. LORDA + 1/3 SUP. BALCONI] = MQ 168.58		

Lotto n°2:

- SUPERFICIE UTILE =	MQ	93.50
- SUPERFICIE LORDA =	MQ	104.36
- SUPERFICIE SCALA =	MQ	5.30
- AREA DI PERTINENZA =	MQ	175.00
- SUPERFICIE COMMERCIALE = [SUP. LORDA + 1/5 SUP. SCALA] = MQ 105.42		

Lotto n°3:

- SUPERFICIE UTILE =	MQ	56.40
- SUPERFICIE LORDA =	MQ	67.28
- SUPERFICIE LEGNAIA =	MQ	16.90
- SUPERFICIE COMMERCIALE = [SUP. LORDA + 1/3 SUP. LEGNAIA] =	MQ	72.91

Lotto n°4:

- SUPERFICIE UTILE =	MQ	149.00
- SUPERFICIE LORDA =	MQ	197.10
- SUPERFICIE PORTICO =	MQ	13.30
- SUPERFICIE BALCONI =	MQ	9.40
- SUPERFICIE COMMERCIALE = [SUP. LORDA + 1/5 SUP. PORTICO + 1/3 SUP. BALCONI] =	MQ	202.89

Lotto n°5:

- SUPERFICIE ZONA "E" =	MQ 7090,00
- SUPERFICIE ZONA "Ba" =	MQ 6359,00

Il parametro unitario prescelto che presenta stretta relazione con il mercato della zona è il metro quadrato di superficie. Il probabile valore commerciale si determina dal prodotto della quantità di superficie per il prezzo a metro quadro. Il valore unitario per mq si ritiene pari a:

Lotto n°1:

- superficie commerciale = €/mq 720,00;
- area di pertinenza = €/mq 30,00.

Lotto n°2:

- superficie commerciale = €/mq 550,00;
- area di pertinenza = €/mq 30,00.

Lotto n°3: superficie commerciale = €/mq 360,00

Lotto n°4: superficie commerciale = €/mq 470,00

Lotto n°5:

- superficie zona "E" = €/mq 1,70
- superficie zona "Ba" = €/mq 25

Il valore del bene si determina moltiplicando la quantità di superficie da valutare per il prezzo unitario:

Lotto n°1:

-	168.58 mq x 720,00 €/mq =	€	121.377
-	175.00 mq x 30,00 €/mq =	€	5.250,00

Totale = € 126.627,60 **arrotondato a 126.500,00 €**

Lotto n°2:

- 105.42 mq x 550,00 €/mq = € 57.981,
- 175.00 mq x 30,00 €/mq = € 5.250,0

Totale = € 63.231,00 **arrotondato a 63.200,00 €**

Lotto n°3:

- 72.91 mq x 360,00 €/mq = € 26.247,

Lotto n°4:

- 202.89 mq x 450,00 €/mq = € 91.300,

Lotto n°5:

- 7090 mq x 1,70 €/mq = € 12.053,
- 6359 mq x 25 €/mq = € 158.975

Totale = € 171.028,00 **arrotondato a 171.000,00 €**

Valore delle singole quote :

Stella Antonio:

Lotto n°1: € 126.500 x 1/2 = € **63.250,00**

Lotto n°2: € 63.200 x 1/2 = € **31.600,00**

Lotto n°3: € 26.200 x 1/2 = € **13.100,00**

Lotto n°4: € 91.300 x 1/2 = € **45.650,00**

Lotto n°5: € 171.000 x ²²⁰/1000 = € **37.620,00**

Butera Saveria:

Lotto n°1: € 126.500 x 1/2 = € **63.250,00**

Lotto n°2: € 63.200 x 1/2 = € **31.600,00**

Lotto n°3: € 26.200 x 1/2 = € **13.100,00**

Lotto n°4: € 91.300 x 1/2 = € **45.650,00**

Lotto n°5: € 171.000 x ⁷⁸⁰/1000 = € **133.380,00**

QUINDI IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI È PARI A

€ 478.200 (DICONSI EURO QUATTROCENTOSETTANTOTTOMILADUECENTO/00)

Risposta al quesito 14.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO 1° LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato a complessivi tre livelli fuori terra, così composto: ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, due stanze da letto, una stanza studio/ricreativa, due bagni, due ripostigli, quattro balconi. E' compresa una quota dell'area di pertinenza del fabbricato.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Lamezia Terme Località S. Lucia.
CONFINI	Gli immobili confinano a sud e ad est con strada comunale a nord con part. di terra n°281.
DATI CATASTALI	Censiti al N.C.U. comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, Foglio 8, part. 429, sub 4, categoria, A/2, classe 1 ^a , consistenza 6.5 vani.
PROPRIETÀ	1. OMISSIS, quota ½; 2. OMISSIS, quota ½.
PROVENIENZA DEL BENE	Il bene è stato realizzato con <i>concessione edilizia in sanatoria</i> dalla sig.ra OMISSIS, coniugata con OMISSIS in regime di comunione legale dei beni. Il suolo fu acquistato con atto rog. Notaio ... in data 10/12/1975, rep. n° 11183, registrato a Lamezia Terme il 22/12/1975 al n°2696.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Trascrizioni</p> <p>Trascrizioni contro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto unilaterale d'obbligo edilizio - nota n° 56 del 04/06/2003, Reg. Gen. 10065, Reg. Part. 6728; a favore del Comune di Lamezia Terme; contro OMISSIS; - Atto esecutivo o cautelare, - nota del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712; verbale di Pignoramento immobili; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena; contro OMISSIS; OMISSIS. <p>Iscrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria, nota del 02/11/2007, Reg. Gen. 19970, Reg. Part. 3765; concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore di Unicredit Banca S.p.A., sede di Bologna; contro OMISSIS; OMISSIS;
OCCUPAZIONE	Attualmente l'immobile risulta occupato dalla nuora dei proprietari.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	<p>L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n° 261 del 7/7/2003. Il fabbricato ricade in zona E1 (zona agricola ordinaria) dell'attuale P.R.G.</p> <p>Sono state riscontrate delle difformità. La cucina-pranzo è stata ricavata chiudendo in muratura una parte del terrazzo situato sul lato est dell'edificio; la divisione degli spazi interni è lievemente differente dall'originario progetto, ma senza aumento di superficie utile.</p> <p>Le variazioni di opere interne, è sanzionata nella misura minima di € 516,00. Per il locale cucina, non essendo sanabile si dovrà</p>

	provvedere alla demolizione e messa in pristino dello stato dei luoghi (si stima la somma di ca. 2500,00÷3000,00 €).
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 126.500,00 (Euro CENTOVENTISEIMILACINQUECENTO/00)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO 2° LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un magazzino posto al piano terra di un fabbricato a complessivi tre livelli fuori terra. Il magazzino è suddiviso in due grandi locali, il primo è attrezzato con mobili da cucina, camino in muratura e bagno, con tanto di impianti idraulici ed elettrici, il secondo locale è ad uso garage/dispensa. E' compresa una quota dell'area di pertinenza del fabbricato.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Lamezia Terme Località S. Lucia.
CONFINI	Gli immobili confinano a sud e ad est con strada comunale a nord con part. di terra n°281.
DATI CATASTALI	Censiti al N.C.U. comune di Lamezia Terme, sezione di Nicastro, Foglio 8, part. 429, sub 8, cat. C/6, classe 3 ^a , cons. 95 m ² .
PROPRIETÀ	1. OMISSIS, quota ½; 2. OMISSIS, quota ½.
PROVENIENZA DEL BENE	Il bene è stato realizzato con <i>concessione edilizia in sanatoria</i> dalla sig.ra OMISSIS, coniugata con OMISSIS in regime di comunione legale dei beni. Il suolo fu acquistato con atto rog. Notaio ... in data 10/12/1975, rep. n° 11183, registrato a Lamezia Terme il 22/12/1975 al n°2696.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<p>Trascrizioni Trascrizioni contro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto unilaterale d'obbligo edilizio - nota n° 56 del 04/06/2003, Reg. Gen. 10065, Reg. Part. 6728; a favore del Comune di Lamezia Terme; contro OMISSIS; - Atto esecutivo o cautelare, - nota del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712; verbale di Pignoramento immobili; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena; contro OMISSIS; OMISSIS. <p>Iscrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria, nota del 02/11/2007, Reg. Gen. 19970, Reg. Part. 3765; concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore di Unicredit Banca S.p.A., sede di Bologna; contro OMISSIS; OMISSIS.
OCCUPAZIONE	Attualmente l'immobile risulta occupato dalla nuora dei proprietari.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n° 261 del 7/7/2003. Il fabbricato ricade in zona E1 (zona agricola ordinaria) dell'attuale P.R.G. La divisione degli spazi interni è lievemente differente dall'originario progetto, ma senza aumento di superficie utile. Le variazioni di opere interne, è sanzionata nella misura minima di € 516,00.
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 63.200,00 (Euro SESSANTATREMILADUECENTO/00)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO 3° LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un magazzino rifinito al rustico, posto al piano seminterrato di un fabbricato a complessivi tre livelli fuori terra. Il magazzino è suddiviso in due locali, con in più un terzo locale aperto su un lato ed utilizzato come deposito di legname.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Platania, contrada Rito.
CONFINI	Gli immobili confinano con terreni di proprietà degli esecutati.
DATI CATASTALI	Censiti al N.C.U. comune di Platania, Foglio 29, part. 295, sub 1, categoria C/2, classe 2 ^a , consistenza 55 m ² ; foglio 29, part. 295, sub 2, in corso di costruzione.
PROPRIETÀ	1. OMISSIS, quota ½; 2. OMISSIS, quota ½.
PROVENIENZA DEL BENE	Il bene è stato realizzato con <i>concessione edilizia in sanatoria</i> dalla sig.ra OMISSIS, coniugata con OMISSIS in regime di comunione legale dei beni. Il suolo è stato acquistato con atto del Notaio ..., in data 5/8/1977, rep. n° 12352, registrato a Lamezia Terme il 25/8/1977 al n° 1905.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Trascrizioni Trascrizioni contro: - Atto unilaterale d'obbligo edilizio , nota n° 76 del 09/06/1998, Reg. Gen. 10689, Reg. Part. 8777; a favore del Comune di Platania; contro OMISSIS; OMISSIS; - Atto esecutivo o cautelare , - nota del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712; verbale di Pignoramento immobili; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena; contro OMISSIS; OMISSIS.
OCCUPAZIONE	Attualmente l'immobile risulta occupato dai proprietari.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia in sanatoria n°109 del 17/12/98. Il fabbricato ricade in zona "Ba" "Completamento e Ristrutturazione Nuclei Rurali) dell'attuale P.R.G.
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 26.200,00 (Euro VENTISEIMILADUECENTO/00)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO 4° LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di una casa a due piani distribuiti in zona giorno al primo livello e zona notte al piano superiore, collegati da una scala posta centralmente alla costruzione. Al piano terra è annessa una cantina. E' così composta: piano terra: soggiorno, cucina, cantina, stanza (ampliamento); piano primo: stanza matrimoniale, stanza da letto, ripostiglio, salotto, bagno;
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Platania, contrada Rito.
CONFINI	Gli immobili confinano con terreni di proprietà degli esecutati.
DATI CATASTALI	Censiti al N.C.U. comune di Platania, foglio 29, part. 429, part. 350, cat. C/2, classe 2 ^a , consistenza 5.5 vani.
PROPRIETÀ	1. OMISSIS, quota ½; 2. OMISSIS, quota ½.
PROVENIENZA DEL BENE	Il bene è stato acquistato dalla sig.ra OMISSIS con atto rog. Notaio ..., in data 7/2/1986, rep.n° 108048, registrato a Lamezia Terme il 20/2/1986 al n° 675.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Trascrizioni Trascrizioni contro: - Atto esecutivo o cautelare , - nota del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712; verbale di Pignoramento immobili; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena; contro OMISSIS; OMISSIS.
OCCUPAZIONE	Attualmente l'immobile risulta occupato dai proprietari.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	L'edificio è stato realizzato antecedentemente alla data del 01/09/1967. Il fabbricato ricade in zona "Ba" "Completamento e Ristrutturazione Nuclei Rurali) dell'attuale P.R.G. Sono stati abusivamente realizzati un locale ed un portico al piano terra, uniti all'edificio esistente. È possibile poter regolarizzare l'abuso previo pagamento delle sanzioni e dei contributi, oltre al costo del professionista incaricato (si stima la somma di ca. 6000,00÷8000,00 €).
AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 91.300,00 (Euro NOVANTUNOMILATRECENTO/00)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO 5° LOTTO	
DESCRIZIONE SINTETICA	Trattasi di un terreno di superficie complessiva pari a 13.449 mq, di cui 7.090 mq si trovano in zona E"-agricola" e 6.359 mq in zona "Ba-di completamento". Una parte del fondo è coltivato ad uliveto.
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	Comune di Platania, contrada Rito.
CONFINI	Gli immobili confinano ad ovest con strada comunale "Nicastro-Mercuri-Rito", a nord, ad est e a sud con altre particelle di terreno.
DATI CATASTALI	Censiti al N.C.T. comune di Platania, foglio 29, particelle 38-56-67-68-177-178-210-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-326-327-328-329-330-331-332-333-334-335-336-341-342-343-344-345-346-347-348-349, superficie complessiva 13.449 m ² .
PROPRIETÀ	1. OMISSIS, quota ⁷⁸⁰ /1000; 2. OMISSIS, quota ²²⁰ /1000.
PROVENIENZA DEL BENE	Il bene è stato acquistato dalla sig.ra OMISSIS in tempi successivi: con atto rog. Notaio ..., in data 5/8/1977, rep. n° 12352, registrato a Lamezia Terme il 25/8/1977 al n° 1905; con atto rog. Notaio ..., in data 23/8/1983, rep.n° 75791, registrato a Lamezia Terme il 2/9/1983 al n°2420; con atto rog. Notaio ..., in data 7/2/1986, rep.n° 108048, registrato a Lamezia Terme il 20/2/1986 al n° 675.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	Trascrizioni Trascrizioni contro: - Atto esecutivo o cautelare , - nota del 13/05/2008, Reg. Gen. 7494, Reg. Part. 4712; verbale di Pignoramento immobili; a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena; contro OMISSIS; OMISSIS.
OCCUPAZIONE	Attualmente l'immobile risulta occupato dai proprietari.
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	I terreni in oggetto ricadono in Z.T.O. del vigente P.R.G. definita "E- agricola" per 7.090 mq, ricadono in zona "Ba-Completamento e ristrutturazione nuclei rurali" per 6.359 mq. Dagli accertamenti effettuati si evince che sul terreno in questione non sono stati commessi abusi, né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.
VALORE	Il valore dell'immobile è stimato in € 171.000,00 (Euro CENTOSETTANTUNOMILA/00)

Risposta al quesito 15.

La documentazione fotografica, descrittiva dello stato attuale dei luoghi oggetto di perizia, è riportata nell'Allegato n°2 (Rilievo grafico e fotografico).

5. - CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig. G.E. per ogni ulteriore chiarimento.

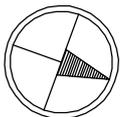
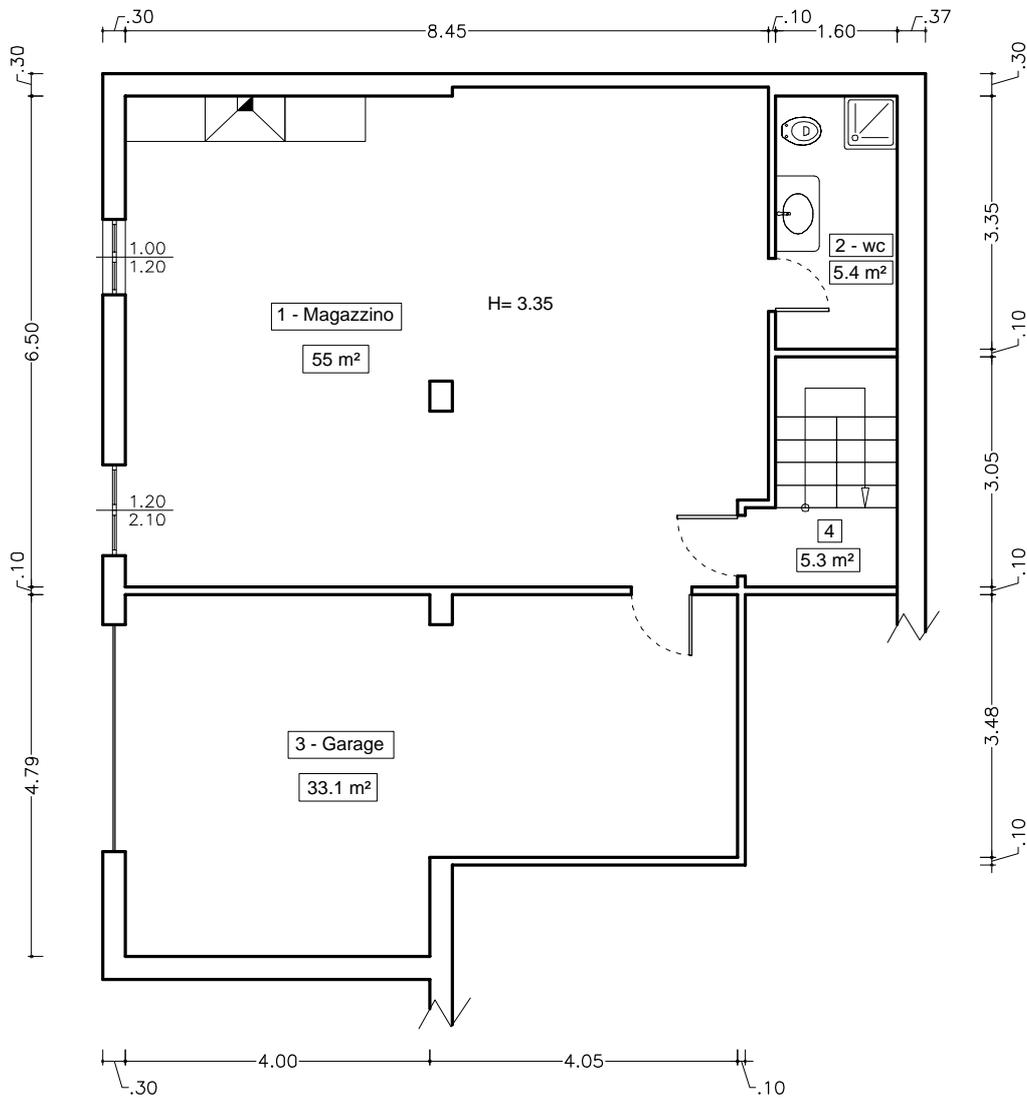
Lamezia Terme, 17 gennaio 2009

Il C.T.U.

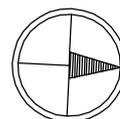
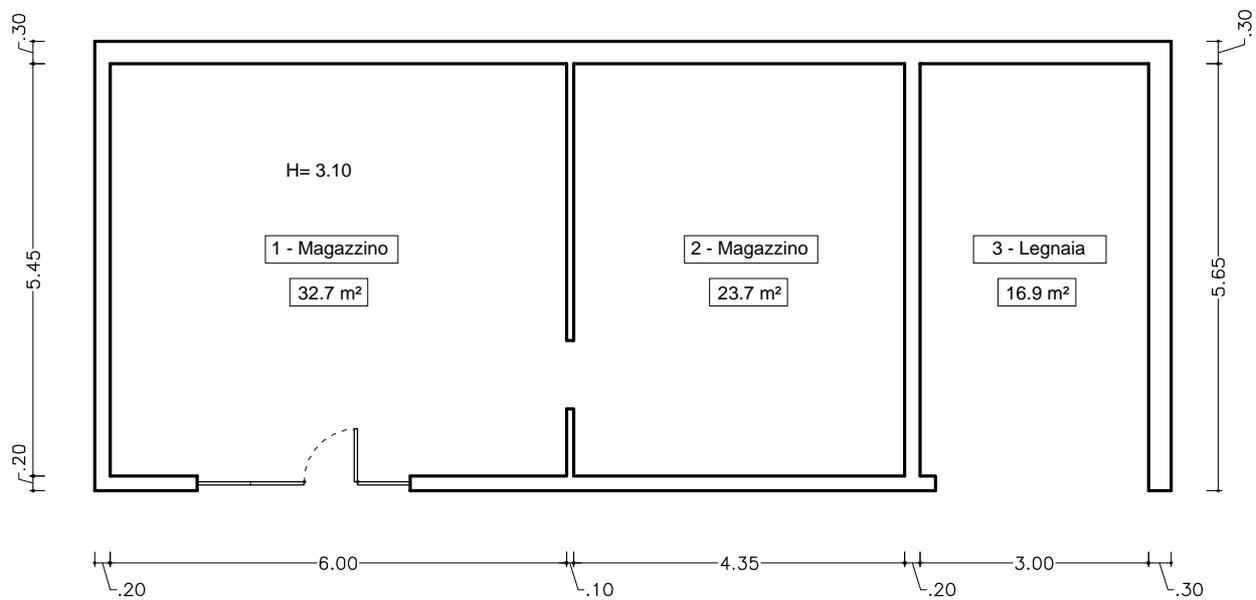
Arch. Nicola ARPAIA

Pianta magazzino, piano terra - scala 1:100

Id. catastali: Nicastro, fg. 8, part. 429, sub 8



Pianta magazzino, piano seminterrato - scala 1:100
Id. catastali: Platania, fg. 29, part. 295, sub 1 e sub 2



RILIEVO GRAFICO

Pianta casa unifamiliare, piano terra - scala 1:100

Id.catastali: Platania, fg. 29, part. 350

