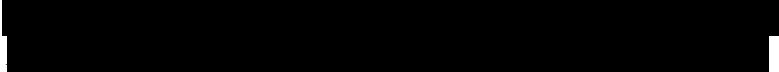


ESECUZIONE N°: 62/2023 R.G.E.I.

Promosso da: Creditore Esecutante:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTO TIRRENO DELLA CALABRIA -
SOCIETÀ COOPERATIVA (c.f. 00945950780)**

Contro: Debitori Esecutati:



PREMESSA

In data 13/07/2023 il sottoscritto *Ing. Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in data 28/07/2023, lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

A - Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

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 a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .

4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);

- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole ;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

C - Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

D - Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di

conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi 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.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

F - Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

G - Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua

demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

DISPONE

- che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;
- che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni;
- che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc;
- che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione:
- della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
- della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della 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 di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.

INVITA

l'Esperto:

- ad intervenire alla prima udienza di comparizione delle parti, nonché alla successiva udienza fissata in caso di esito infruttuoso delle operazioni di vendita ed ad ogni udienza successiva per le quali venga richiesta la sua presenza, per rendere gli opportuni chiarimenti, anche in ipotesi di invio di note critiche alla relazione; nonché a rendere direttamente al delegato alla vendita e/o al custode giudiziario tutti i chiarimenti che gli venissero richiesti in merito ai beni pignorati;
- a richiedere le proprie competenze mediante compilazione dell'istanza di liquidazione in uso presso l'Ufficio.

AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice).

DISPONE

che il creditore procedente e gli uffici pubblici interessati al rilascio della necessaria documentazione forniscano sollecitamente all'esperto ogni opportuna assistenza ai fini del migliore espletamento dell'incarico.

ORDINA

al debitore, quale custode ex lege del bene pignorato, di consentire la visita dell'immobile all'esperto.

ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 500,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore pignorante.

RISERVA

previo deposito di apposita istanza, di autorizzare l'esperto ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali.

L'Ill.mo G.E., a seguito istanze di proroga motivata e depositate dallo scrivente (cft. All. n. 8), ha concesso il termine ultimo per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo entro la data del **14/06/2025**, tenendo in considerazione che l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 26/09/2025.

ATTIVITÀ PERITALE

Tutto ciò premesso, esaminato il contenuto del fascicolo di causa e avvalendosi delle autorizzazioni concesse per l'espletamento dell'incarico, lo scrivente C.T.U. ha intrapreso le indagini volte a verificare le documentazioni ipocatastali e ad individuare, descrivere e valutare i beni pignorati, così come descritto nell'atto di pignoramento immobiliare in danno di [REDACTED] e [REDACTED]:

“... intende sottoporre a pignoramento, con tutti i relativi diritti, pertinenze ed accessori, i seguenti cespiti immobiliari:

- ***Immobile sito in Diamante (CS) alla via Armando Diaz, Piano T-1, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Diamante al foglio 3, part. 44, cat. A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Euro 154,94;***
- ***Immobile sito in Diamante (CS) alla via Armando Diaz n. 8, Piano 1, identificato N.C.E.U. del Comune di Diamante al foglio 3, part. 45, sub 5, Cat. A/5, classe 3, consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 51,65;***
- ***Immobile sito in Diamante (CS) alla via Armando Diaz n. 10, Piano T, identificato N.C.E.U. del Comune di Diamante al Foglio 3, Part. 45, Sub 6, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1 vani, Rendita Catastale Euro 30,99;***
- ***Immobile sito in Diamante (CS) alla Via Vittorio veneto, scala d, interno 6, piano 3, identificato N.C.E.U. del Comune di Diamante al Foglio 3, Part. 372, Sub 18, Cat. A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 153,65;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 280, Cat. Canneto, classe U, consistenza 264 mq, R.D. Euro 3,00 – R.A. Euro 0,89;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 491, Cat. Seminativo Irriguo, classe 1, consistenza 68 mq, R.D. Euro 0,42 – R.A. Euro 0,12;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 844, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 42 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 850, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 2 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 851, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 1 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 852, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 6 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;***
- ***Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 854, Cat. Seminativo Irriguo, classe 1, consistenza 790 mq, R.D. Euro 4,90 – R.A. Euro 1,43;***

- *Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 868, Cat. Incolto Sterile, classe 1, consistenza 30 mq;*
- *Terreno sito in Diamante (CS) identificato nel catasto Terreni del Comune di Diamante al Foglio 1, Part. 870, Cat. Seminativo Irriguo Arborato, classe 1, consistenza 10 mq, R.D. Euro 0,09 – R.A. Euro 0,03;*
- *Terreno sito in Grisolia (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Grisolia al Foglio 15, Part. 1009, Cat. Agrumento, classe 2, consistenza 1430 mq, R.D. Euro 59,08 – R.A. Euro 26,59;*
- *Terreno sito in Grisolia (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Grisolia al Foglio 15, Part. 1013, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 1855 mq, R.D. Euro 6,23 – R.A. Euro 1,53;*
- *Terreno sito in Grisolia (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Grisolia al Foglio 15, Part. 1015, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 440 mq, R.D. Euro 1,48 – R.A. Euro 0,36;*
- *Terreno sito in Grisolia (CS) identificato nel Catasto Terreni del Comune di Grisolia al Foglio 15, Part. 1017, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 760 mq, R.D. Euro 2,55 – R.A. Euro 0,63;*

tutti di proprietà di [REDACTED], per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, nonché il seguente cespite immobiliare:

- *Immobile sito in Belvedere Marittimo (CS) Contrada Castromurro, piano T, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, Part. 295, Sub 1, Cat. A/3, Zona 2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 197,54 di proprietà di [REDACTED], per la quota pari as 1/1 del diritto di proprietà.*

I beni immobili sono pignorati per i diritti e le quote sopra specificate.”

Svolgimento delle indagini di consulenza

Oltre a predisporre ricognizione sui luoghi di causa, sono state svolte una serie di indagini suppletive, che si sono protratte in tempi anche successivi al sopralluogo medesimo, così come elencate di seguito:

- In data 07/10/2023, lo scrivente ha eseguito il primo accesso sui luoghi di procedura, in presenza del Custode Giudiziario Avv. Eva NAPOLITANO ed in presenza di una delle esecutate – [REDACTED]; durante tale sopralluogo, avvenuto nello specifico presso l’immobile residenziale e relative pertinenze nel Comune di Belvedere Marittimo – Contrada Castromurro n. 255 (fg. 17, p.lle 295 sub 1), sono state svolte operazioni peritali consistenti in ispezione generale dei luoghi, rilievi fotografici interni ed esterni all’immobile e rilievi dimensionali (cft. *Verbale* in *All. n. 5*).
Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 20/10/2023 presso il corpo di fabbrica sito in Via Armando Diaz n. 59 del Comune di Diamante – Località Cirella (censito con p.lle 44-45 del foglio di mappa n. 3), in presenza del [REDACTED] in qualità di coniuge delegato dalla esecutata [REDACTED]: le operazioni peritali sono consistite in rilievi fotografici e dimensionali dei locali a destinazioni abitative, riscontrati tuttavia in fase di ristrutturazione ed allo stato rustico (cft. sempre il *Verbale*, vedi trattazione successiva).

Il terzo sopralluogo è avvenuto in data 16/11/2023 unitamente al Custode Giudiziario, al Sig. [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED], quest'ultima in qualità di conduttrice dell'immobile in accertamento ubicato in Diamante (CS) - Frazione Cirella, Via Vittorio Veneto n. 225, esattamente all'interno del Parco Cirella – Fabbricato B – Scala D – Piano 3° int. 6 (censito con Part. 372, Sub 18 del Foglio di mappa n. 3); come di consueto, il sottoscritto ha proceduto al rilievo fotografico e dimensionale (misurazioni), effettuando un confronto con la planimetria catastale dell'appartamento. È stata rilasciata anche copia del contratto di locazione (cft. All. n. 9/b).

Durante lo stesso sopralluogo, i presenti si sono recati presso i terreni ubicati in Diamante – Loc. Cirella, censiti al fg. 1 – p.lle nn. 280-491-844-850-851-852-854-868-870, i quali si raggruppano complessivamente in tre porzioni distinte: è stato prima necessario rintracciare ed identificare le medesime e poi effettuare ispezione e rilievi fotografici.

Considerati i vari immobili e l'ubicazione in diversi comuni, è stato successivamente necessario recarsi durante le stesse operazioni peritali, nel Comune di Santa Maria del Cedro, al fine di individuare, ispezionare e produrre documentazione fotografica dei terreni censiti al foglio di mappa n. 15 – p.lle nn. 1009-1013-1015-1017 (Comune Censuario di Grisolia).

Infine è stato eseguito un quarto sopralluogo in data 06/12/2024 presso il richiamato fabbricato ubicato in Via Armando Diaz n. 59 del Comune di Diamante (CS) – Loc. Cirella, sempre in presenza del Custode Giudiziario e del [REDACTED], ove è stato anche possibile appurare che i lavori di ristrutturazione non hanno avuto seguito e che, di fatto, gli immobili sono rimasti allo stato rustico.

- Nel contempo si sono svolti gli accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio le visure aggiornate, nonché la Planimetrie Catastali dei vari immobili residenziali in interesse; mentre le planimetrie catastali degli immobili nel Comune di Diamante – foglio 3 particella 44 e foglio 3 particella 45 sub 6 non sono evincibili dagli Atti Catastali, inoltre non è stato effettuato l'aggiornamento della mappa catastale rispetto al fabbricato di cui alla particella n. 372 (tali circostanze saranno meglio descritte nel seguito della trattazione - cft. All. 1/d ed 1/b).
- Sono state presentate molteplici istanze presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Diamante – Belvedere Marittimo – Santa Maria del Cedro (CS) rispettivamente alle date 13/06/2024 – 30/07/2024 – 20/11/2024, 30/07/2024, 29/07/2024, oltre ad ulteriori solleciti via pec, per verificare la regolarità urbanistica dei beni residenziali oggetto di pignoramento, nonché per richiedere i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni in esecuzione, ottenendo infine documentazioni e/o attestazioni a vario titolo (nel Comune di Diamante alle date del 09/08/2024 e del 17/12/2024, nel Comune di Belvedere in data 09/09/2024 per via telematica, nel Comune di Santa Maria del Cedro in data 11/12/2024, ancora per via telematica - cft. All. n. 6).
- Ai fini del soddisfacimento del *punto 2) Lett. A* del Conferimento d'Incarico di C.T.U., in data 12/09/2024 è stata presentata istanza all'Archivio Notarile – Distrettuale di Cosenza, per l'ottenimento (in data 16/09/2024) di copia autentica di (cft. All. n. 7):
 - Atto di vendita per Notar ORDINE Vittorino del 20/10/1970, Trascr. il 20/10/1970 ai nn. 15761 R.G. – 160214 R.P. – a favore di [REDACTED];
 - Atto di Donazione per Notar AMATO Stanislao del 10/09/2002, Rep. 98053, a favore di [REDACTED];
 - Atto di Donazione e Divisione per Notar TITOMANLIO Vincenzo del 22/09/1995, Rep. n. 66018, tra i soggetti a favore: [REDACTED] nata a Diamante (CS) il 13/05/1932;

- successivamente è stata acquisita digitalmente la Nota di Trascrizione della Sentenza di Usucapione trascr. il 26/07/2006 ai nn. 17053 R.P./25407 R.G., a favore di [REDACTED].
- Inoltre, in base allo stesso punto precedente, in data 28/11/2024 è stata presentata istanza via PEC all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, reperendo copia digitale (in data 27/12/2024) della Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED] – registrata il 28/04/2020 al Vol. 88888 – N. 125102 - Successione Testamentaria apertasi il 06/07/2020 (la relativa Accettazione Tacita di eredità risulta trascritta il 04/04/2022 ai numeri 7905 R.P. – 9752 R.G.).
- È stata esaminata la documentazione allegata agli Atti d'Ufficio, **accertando l'esatta corrispondenza tra l'Atto di Pignoramento e la Nota di Trascrizione**, con specifico riferimento alle proprietà sugli immobili di LAINO Marisa e CAROPRESE Giuseppina (cft. analisi nel paragrafo successivo).

Pertanto, una volta in possesso di ogni informazione e documentazione necessaria, il sottoscritto C.T.U. presenta la:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Facendo riferimento agli allegati contenuti nella presente relazione, ivi compreso le certificazioni e gli estratti in copia, di seguito il sottoscritto *C.T.U.* provvede per ordine al soddisfacimento dei singoli quesiti posti dal *G.E.* .

QUESITO LETT. A - <i>Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc</i>

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le dovute ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare l'esatta corrispondenza tra l'Atto di Pignoramento e la relativa Trascrizione ai RR.II. degli immobili pignorati, coerentemente con quanto risulta, in particolar modo, nel Certificato Notarile presente in Atti (cft. All. n. 1/d).

Oltre a questa documentazione già presente il sottoscritto ha acquisito e/o redatto (tra le altre):

- Visura catastale storica aggiornata delle unità immobiliari (sia C.F. che C.T.);
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari (solo quelle reperibili);
- Estratti di mappa;
- Elenco subalterni (ove possibile rintracciarli);
- Documentazione fotografica;
- Piante in scala 1:100 delle n° 5 unità immobiliari, redatte in base ai rilevamenti effettuati;
- Attestato rilasciato dal Comune di Belvedere Marittimo in relazione all'immobile residenziale di cui al fg. di mappa n. 17, p.lla 295 sub 1;

- Autorizzazione Edilizia n. 12 del 29/10/1998 rilasciata dal Comune di Diamante, ai sensi dell'O.M. N. n. 933/FPC/ZA del 24/03/1987, ad oggetto lavori di riparazione del fabbricato danneggiato dal sisma del 21/03/1982, ubicato in Via Armando Diaz – Fraz. Cirella;
- Concessione Edilizia n. 2926 del 14/06/1991 rilasciata dal Comune di Diamante, ai sensi dell'O.M. N. n. 933/FPC/ZA del 24/03/1987, ad oggetto lavori di riparazione del fabbricato danneggiato dal sisma del 21/03/1982, ubicato in Via Armando Diaz – Fraz. Cirella;
- C.I.L.A. con inizio lavori in data 04/10/2021, ad oggetto ristrutturazione facciate esterne – ristrutturazione interna - Bonus 50% dell'immobile sito in via Armando Diaz n. 51 – Fraz. Cirella del Comune di Diamante, censito al fg. 4 – p.lle 44-45, nonché tutte le documentazioni tecniche a corredo (il modulo C.I.L.A. acquisito all'U.T.C. risulta tuttavia privo di dati protocollari);
- Concessione Edilizia n. 81 – Prot. 7010 del 23/10/1982 per la costruzione di un residence da realizzare in località Cirella (in rif. all'immobile di cui alla p.lla n. 372 sub 18), con tutte le documentazioni tecniche e amministrative allegate;
- Domanda di Condonio Edilizio Prot. n. 11100/1/12 LE. 47/85 in Ditta [REDACTED], compresi tutti gli elaborati tecnici, relazioni e documentazioni amministrative a corredo (in rif. all'immobile di cui alla p.lla n. 372 sub 18);
- Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni siti nel Comune di Diamante, rilasciato il 09/08/2024 – prot. n. 16886;
- Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni siti nel Comune di Santa Maria del Cedro, rilasciato in data 11/12/2024 – prot. n. 0022855;
- Atto di Vendita per Notar ORDINE Vittorino del 20/10/1970, Rep. 60207;
- Atto di Donazione per Notar AMATO Stanislao del 10/09/2002, Rep. 98053;
- Atto di Donazione e Divisione per Notar TITOMANLIO Vincenzo del 22/09/1995, Rep. n. 66018;
- Nota di Trascrizione della Sentenza di Usucapione trascr. il 26/07/2006 ai nn. 17053 R.P./25407 R.G.;
- Dichiarazione di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED], apertasi il 06/07/2020;
- Contratto di Locazione, datato 03/01/2023, dell'immobile ubicato in Località Cirella del Comune di Diamante (fg. 3 – p.lla 372 sub 18) – Conduttore [REDACTED].

Gli immobili in oggetto sono pervenuti ai debitori della procedura - [REDACTED]
[REDACTED], in virtù dei seguenti titoli, ordinati cronologicamente (cft. per maggiori dettagli il *Certificato Notarile Ventennale*, presente in Atti ed in All. n. 1/d):

RIF. IMMOBILI PERVENUTI A LAINO MARISA:

- **Atto di vendita** per Notar ORDINE Vittorino del 20/10/1970, Rep. 60207 - Trascr. il 20/10/1970 ai nn. 15761 R.G. / 160214 R.P. – a favore di [REDACTED] nata a Diamante (CS) il 13/05/1932;
- **Atto di Donazione e Divisione** per Notar TITOMANLIO Vincenzo del 22/09/1995, Rep. n. 66018, tra i soggetti a favore: [REDACTED] nata a Diamante (CS) il 13/05/1932;

[REDACTED] **Dichiarazione di Successione** in morte di [REDACTED] nata a Diamante (CS) il 13/05/1932, apertasi il 06/07/2020 – Tra i soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED]

- **Sentenza di Usucapione** emessa dal Tribunale di Paola, trascr. il 26/07/2006 ai nn. 17053 R.P. - 25407 R.G., a favore di [REDACTED].

RIF. IMMOBILI PERVENUTI A [REDACTED]:

- **Atto di Donazione** per Notar AMATO Stanislao del 10/09/2002, Rep. 98053, a favore di [REDACTED] nata a Belvedere Marittimo (CS) il 03/12/1974;
- **Atto di Divisione** per Notar ORDINE Vittorino del 12/12/1963, trascr. 07/01/1964 a nn. 234 R.G. / 33712 R.P. – tra i soggetti a favore: [REDACTED] (in rif. al terreno su cui si erge il fabbricato e l’immobile in Belvedere M.mo).

Gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione dei seguenti beni:

COMUNE DI DIAMANTE – LOCALITÀ CIRELLA:

1.1) Immobile residenziale censito nel N.C.E.U. del Comune di Diamante in via Armando Diaz, Piano T-1, al foglio di mappa n. 3:

- *particella n. 44 categoria A/3 classe 1 vani 5 rendita catastale euro 154,94, unito a*
- *particella n. 45 sub 5 categoria A/5 classe 3 vani 2 rendita catastale euro 51,65, unito a*
- *particella n. 45 sub 6 categoria A/3 classe 1 vani 1 rendita catastale euro 30,99.*

1.2) Appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Diamante in Via Vittorio Veneto, Scala D – interno 6, piano 3, al foglio di mappa n. 3, particella n. 372 sub 18 categoria A/3 classe 3 vani 3,5 rendita catastale euro 153,65.

1.3) Terreni parzialmente edificabili siti in Diamante (CS) censiti nel C.T. del Comune di Diamante al foglio di mappa n. 1:

- *Particella n. 280, Cat. Canneto, classe U, consistenza 264 mq, R.D. Euro 3,00 – R.A. Euro 0,89;*
- *Particella n. 491, Cat. Seminativo Irriguo, classe 1, consistenza 68 mq, R.D. Euro 0,42 – R.A. Euro 0,12;*
- *Particella n. 844, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 42 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;*
- *Particella n. 850, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 2 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;*
- *Particella n. 851, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 1 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;*
- *Particella n. 852, Cat. Incolto Produttivo, classe U, consistenza 6 mq, R.D. Euro 0,01 – R.A. Euro 0,01;*
- *Particella n. 854, Cat. Seminativo Irriguo, classe 1, consistenza 790 mq, R.D. Euro 4,90 – R.A. Euro 1,43;*
- *Particella n. 868, Cat. Incolto Sterile, classe 1, consistenza 30 mq, R.D. n.d. – R.A. n.d. .*
- *Particella n. 870, Cat. Seminativo Irriguo Arborato, classe 1, consistenza 10 mq, R.D. Euro 0,09 – R.A. Euro 0,03.*

COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO (CENSUARIO DI GRISOLIA):

2) Terreni agricoli siti in Santa maria del Cedro (CS) censiti nel C.T. del Comune di Grisolia al foglio di mappa n. 15:

- Particella n. 1009, Cat. Agrumento, classe 2, consistenza 1430 mq, R.D. Euro 59,08 – R.A. Euro 26,59;

- Particella n. 1013, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 1855 mq, R.D. Euro 6,23 – R.A. Euro 1,53;

- Particella n. 1015, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 440 mq, R.D. Euro 1,48 – R.A. Euro 0,36;

- Particella n. 1017, Cat. Seminativo Irriguo, classe 2, consistenza 760 mq, R.D. Euro 2,55 – R.A. Euro 0,63.

COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO – CONTRADA CASTROMURRO:

3) Immobile residenziale e relative pertinenze censito nel N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio di mappa n. 17, particella n. 295 sub 1, categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale euro 197,54.

Come desumibile dalla Relazione Notarile Ventennale e dall'Atto di Pignoramento, presenti nel Fascicolo Telematico, nonché come desumibile dalle allegate Visure Catastali, il pignoramento immobiliare risulta trascritto per l'intero diritto di proprietà di [REDACTED] sull'immobile ubicato nel Comune di Belvedere Marittimo, nonché per l'intero diritto di proprietà di [REDACTED] su tutti gli altri immobili (cft. elenco alle pagg. 6-7).

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (A FAVORE E CONTRO)

Dalle Relazione Notarile Ventennale emerge inoltre che gli immobili sono soggetti alla seguente unica formalità **contro** [REDACTED] e [REDACTED] (cft. sempre per i dettagli Nella Relazione Notarile in All. n. 1/d al presente Elaborato Peritale):

- Atto esecutivo – Pignoramento Immobiliare** trascr. il 21/06/2023 ai nn. 15517 R.P. – 20176 R.G. - a danno di [REDACTED] e [REDACTED] (riferito alla presente procedura esecutiva).

QUESITO LETT. B - *Identificazione e descrizione attuale dei beni*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI DIAMANTE –
LOCALITÀ CIRELLA, FORMANTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE N° 1**



1- Vista satellitare dei corpi di fabbrica dei quali fanno parte le unità immobiliari nn. 1.1 – 1.2 in oggetto



2 - Vista satellitare 3D dei terreni costituenti le unità immobiliari di cui al n. 1.3 in oggetto (tranne la p.lla 491)

Premesso che la presente procedura presenta un compendio immobiliare complessivamente complesso e variegato, interessando tre comuni differenti (Diamante – Belvedere – Santa Maria del Cedro) e diverse tipologie di immobili (fabbricato in corso di costruzione, appartamento, terreni parzialmente edificabili, terreni agricoli), con specifico riguardo al Comune di Diamante

– Località Cirella, si evidenzia che nel foglio di mappa n. 3 sono presenti, rispettivamente su Via Armando Diaz e su una traversa di Via Vittorio Veneto, un corpo di fabbrica attualmente in corso di ristrutturazione ai fini residenziali (p.lle 44-45) ed un immobile residenziale (appartamento) all'interno di un fabbricato condominiale (cft. fig. 1 nella pagina precedente, cft. *gruppo foto nn. 1 - 2* in All. n. 3).

Queste due proprietà si posizionano nel centro urbano della località Cirella, dotato di servizi ed a poca distanza dal mare, che si configura come area turisticamente appetibile nel periodo estivo, trattandosi di una località balneare molto frequentata.

Circa 1 km più a Nord di tali immobili, a poca distanza dalla S.S. 18, si posizionano la gran parte dei terreni di cui al foglio di mappa n. 3 (cft. fig. 2, cft. *gruppo foto n. 3*), in un'area un po' più isolata e distante dal centro abitato (sebbene poco più a nord sia presente un altro centro residenziale).

Si procederà di seguito alla descrizione specifica dei singoli immobili ricadenti nel Comune di Diamante.

U.I. n° 1.1 - Immobile residenziale censito nel N.C.E.U. del Comune di Diamante in via Armando Diaz, Piano T-1, al foglio di mappa n. 3, particella n. 44, patìcella n. 45 sub 5, particella n. 45 sub 6.



3 - Vista del prospetto principale – visibile il portico con il soprastante terrazzo e la scala esterna comunicante.

Sebbene si individuino catastalmente tre differenti unità immobiliari, si può considerare come un unico immobile a destinazione residenziale, posto su due piani fuori terra (cft. *gruppo foto n. 1*). L'individuazione catastale dello stesso è disomogenea e poco chiara, ancora più accentuata dall'assenza certificata delle planimetrie catastali che possano individuare univocamente la p.lla n. 44 e il sub 6 della p.lla n. 45:

Convenzione: MARTELLO PANNI ANDREA (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI) Codice di Richiesta: C00182182014						
Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 196793214 Numero di richieste presentate: 2						
Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T422976	COMUNE DIAMANTE FGL 3 PART 44	19/10/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non abbinata.	A4
T422977	COMUNE DIAMANTE FGL 3 PART 45 SUB 6	19/10/2023	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2 Planimetria non abbinata.	A4

Oltretutto, per ragioni incomprensibili, non è stato possibile individuare catastalmente la particella n. 46 che, sebbene non risulti oggetto di pignoramento immobiliare nella presente procedura, dallo stato dei luoghi è di fatto accorpata alle unità immobiliari richiamate di cui alla U.I. n° 1.1 (cft. *foto nn. 1.27, 1.40, 1.41*).

Eseguendo una necessaria verifica sulla particella n. 46, è emerso che la medesima risulta visibile nell'Estratto di Mappa, tuttavia risulta censita solo come "Ente Urbano" al C.T., occupando una superficie di consistenza catastale di mq. 40, mentre risulta del tutto inesistente al C.F. :

Convenzione: **MARTELLO PANNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00182132014**

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**
Comune di: **DIAMANTE** Codice: **D289**
Foglio: 3 Particella: **46**

Elenco Immobili

NESSUNA CORRISPONDENZA TROVATA

Ufficio provinciale di: COSENZA Territorio

Situazione aggiornata al : 10/05/2025

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **DIAMANTE** Codice: **D289**

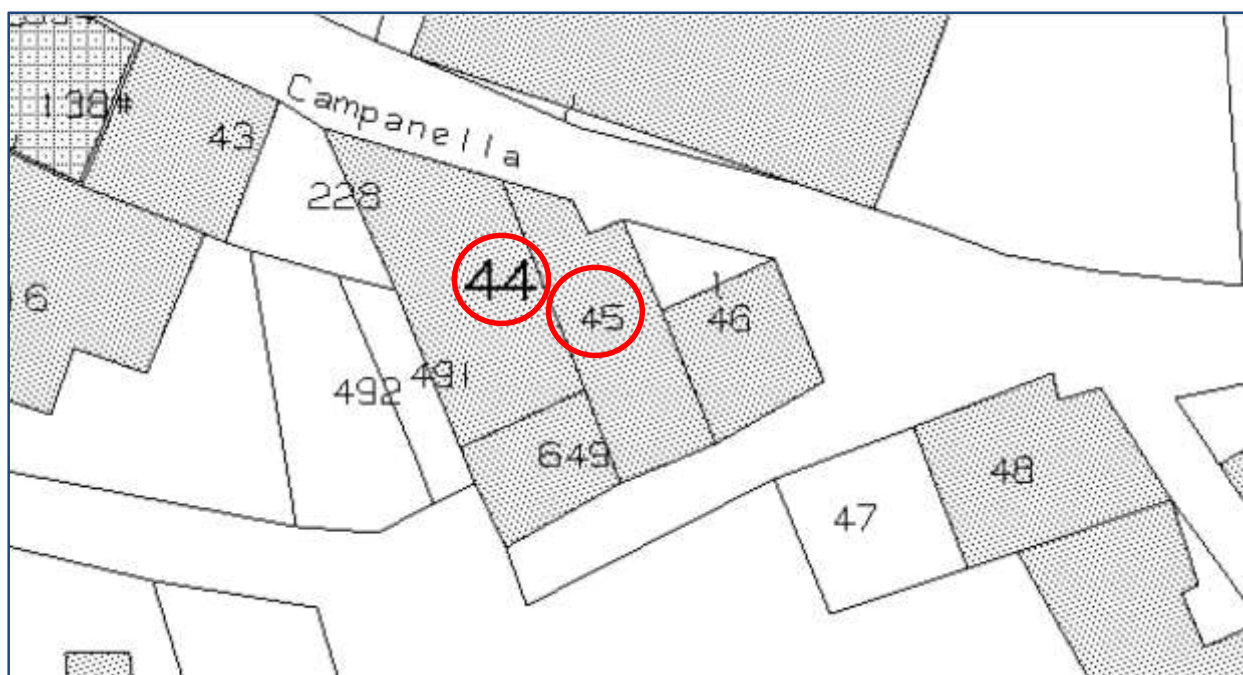
Foglio: **3** Particella: **46**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
☒	3	46		ENTE URBANO		0	0	40			0000001

Eseguendo una visura storica al C.T., la p.lla n. 46 non riporta modifiche pregresse, né alcun intestato, sebbene i relativi vani sovrapposti su 2 piani, adiacenti la p.lla n. 45, sono di fatto nel pieno possesso della esecutata [REDACTED], essendo stata anch'essa oggetto di ristrutturazione ed accorpata agli altri immobili in procedura sulla via Armando Diaz:



4 – Estratto Mappale con indicazione delle particelle in interesse

Come si evince dalla sovrapposizione tra l'estratto di mappa e la pianta stato dei luoghi oggetto di rilievo (cft. All. n. 2), si rileva che le due non sono del tutto coerenti pertanto sarebbe necessario un aggiornamento catastale.

Lo stesso estratto di mappa evidenzia inoltre importanti problematiche sul diritto all'accesso all'immobile in esame.

Infatti l'ingresso principale ai due piani avviene tramite il portico con sovrastante terrazzo, dotato di scala esterna per l'accesso al piano superiore (cft. fig. 4 di cui alla presente Relazione), pur tuttavia dette porzioni sono incluse all'interno della particella n. 491, che risulta censita solo al C.T. e risulta ancora intestata a [REDACTED] (la quale è deceduta), genitrice dell'esecutata [REDACTED] (cft. All. nn. 1/a, 2), in tutti i casi non è stata oggetto di pignoramento immobiliare e resta dunque esclusa dalla presente procedura.

Inoltre sempre in relazione a tale prospetto lato Ovest, le corti di accesso al corpo di fabbrica sono la p.lla n. 492 (accesso carrabile), intestata attualmente a [REDACTED], e la p.lla n. 228 (accesso pedonale con cancello), intestata attualmente a [REDACTED], in tutti i casi entrambe non oggetto di pignoramento immobiliare, restando parimenti escluse dalla presente procedura:



5 –Portico e terrazzo occupanti la p.lla n. 491, corti private con accesso carrabile e pedonale – p.lle nn. 492-228



6 – (sx) Cannello di accesso pedonale alla strada pubblica (Via Armando Diaz), su corte con p.lla n. 228



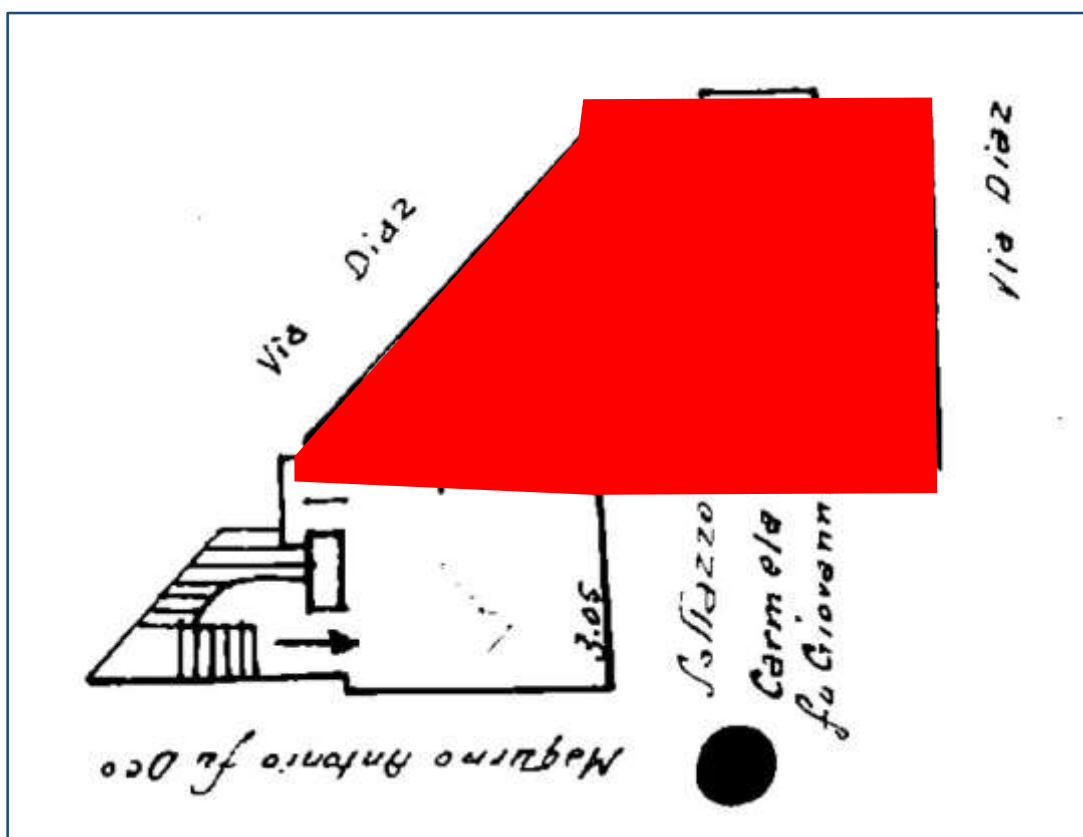
7 – (dx) Ingressi alla proprietà in esecuzione direttamente dalla via Armando Diaz

Pertanto ne consegue che, **almeno lungo il fronte Ovest, l'immobile in esecuzione di cui alle p.lle nn. 44-45 ha gli accessi su corti private.**

Altro accesso è riscontrabile nella p.lla n. 46 verso la strada pubblica, anch'essa non in esecuzione. Pertanto **l'unico accesso utile alla proprietà in esecuzione resta quello riscontrabile direttamente sulla strada pubblica – Via Armando Diaz**, con ingressi sia diretti su strada, sia indiretti accessibili tramite scalette esterne collegate al piano superiore, precisando che le medesime scale ed accessi superiori sono interamente ricompresi nella particella n. 45 sub 5 (cft. anche *Planimetria Catastale* della p.lla 45 sub 5 in All. n. 1/a).

Come si può osservare dalla suddetta planimetria catastale risalente alla data del 28/06/1940, in realtà anche il vano posto al piano primo, che ricade sul terreno censito con particella n. 46, appartiene di fatto all'unità immobiliare di cui alla particella n. 45 sub 5.

Tale stato di fatto è ulteriormente avvalorato dalla visura catastale aggiornata, che riporta una superficie catastale totale pari a mq. 60, superficie questa che si può raggiungere solo annettendo suddetto vano:



8 – Planimetria catastale particella 45 sub 5 – Visibile il vano ricadente in area occupata dalla prticella n. 46

Al contrario dai dati desumibili dalla visura catastale della particella n. 45 sub 6, che riporta una consistenza di vani 1 (senza dichiarazione di superficie catastale), considerate anche le indicazioni desumibili dall'estratto di mappa, si può stabilire che il corrispondente vano al piano terra non faccia parte di quest'ultima unità immobiliare (cft. *piante rilievi stato di fatto*, contenenti le indicazioni corrette delle particelle occupanti, riportato in All. n. 2).

Si deve aggiungere che i due piani sono collegati solo tramite le scale esterne, mentre non è mai stata realizzata la scala interna originariamente prevista dal progetto di risanamento statico dal sisma del 21 marzo 1982, risalente all'anno 1998 (cft. All. n. 6/b).

Ad ogni modo, l'intero corpo di fabbrica è stato oggetto di un unico intervento anche a seguito della presentazione della pratica C.I.L.A. (cft. All. n. 6/b).

Quest'ultima pratica edilizia, presentata a nome di [REDACTED], con inizio lavori indicato sul modulo C.I.L.A. per la data del 04/10/2021, non è stata mai portata a termine, tanto che gli stessi lavori sono stati sospesi dall'esecutata a seguito dell'apertura del procedimento esecutivo.

Infatti allo stato attuale quasi tutti i vani si riscontrano allo stato rustico, mancando le finiture come la pavimentazione e l'intonaco fino, nonché gli impianti e le porte interne (cft. gruppo foto n. 1). Il corpo di fabbrica, di remota origine, ha una struttura in muratura portante.

Come facilmente riscontrabile sia dai documenti catastali che dai progetti allegati alle pratiche edilizie presentate, il cespite descritto ha destinazione residenziale, benché l'ultima pratica C.I.L.A. non definisce la destinazione dei singoli vani.

Effettuando un calcolo delle superfici utili al netto dei vani e delle superfici non residenziale esclude dal pignoramento immobiliare, si otterrà il seguente calcolo:

Superficie utile abitabile unità immobiliare, Piano Terra - (Sr) = m² 61,06

Superficie utile abitabile unità immobiliare, Piano Primo - (Sr) = m² 96,10

Superficie balconi (Snr) m² 2,05

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 158,39

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 204,3**

U.I. n° 1.2 - Appartamento censito nel N.C.E.U. del Comune di Diamante in Via Vittorio Veneto, Scala D – interno 6, piano 3, al foglio di mappa n. 3, particella n. 372 sub 18 categoria A/3 classe 3 vani 3,5.



9 - Fabbricato con indicazione dell'unità immobiliare n° 1.2 in procedimento – Vista lato Nord/Est

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile indicato col n. 1.2, ubicato in una traversa di Via Vittorio Veneto – Località Cirella, è composto di n. 3 piani fuori terra ed un piano seminterrato (cft. foto nn. 2.2, 2.3).

Detto stabile fa parte di un'area residenziale composta da n° 3 corpi di fabbrica (fabbricato A – B – C), eseguiti con un progetto di nuova costruzione su un lotto di terreno edificabile, realizzato in base alla Concessione Edilizia n° 81 – Prot. n° 7010 del 23/10/1982.

Il fabbricato in interesse è individuato con la lettera “B” ed occupa la posizione centrale rispetto agli altri due, come si evince dalla foto satellitare e dall'Estratto di Mappa.

L'area residenziale individua un condominio denominato “*Parco Cirella*”, con numero civico 225, dotato di corti esterne con posti adibiti al parcheggio dei veicoli (cft. *foto n. 2.2*).

Lo stabile in esame è dotato di due corpi scala per l'accesso alle proprietà, nello specifico il vano scala indicato con la lettera “D” consente il raggiungimento dell'appartamento in espropriazione, posizionato al terzo nonché ultimo piano, in posizione Nord/Est (cft. fig. 9 di cui sopra).

L'appartamento in esame, di piccole dimensioni, è composto da una zona giorno in unica soluzione (ingresso – cucina – sala pranzo – salotto), un locale WC, due camere da letto ed un comodo terrazzo (cft. *gruppo foto n. 2*).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (INTERNE ED ESTERNE)

Da quello che si è potuto accertare, anche con l'ausilio dei titoli edilizi di provenienza, le caratteristiche dell'appartamento si possono così descrivere (*All. n. 6b*):

- struttura portante in calcestruzzo armato, solai in laterocemento;
- manto di copertura in tegole di laterizio (coppi);
- compagnatura del tipo a cassa vuota con laterizi forati (spessore c.ca cm. 24);
- tramezzi interni in laterizi forati sp. cm. 10-12 (compreso intonaco);
- intonaci esterni in malta cementizia del tipo graffiato plastico, con colorazioni tenue (giallo – bianco);
- intonaci interni del tipo civile liscio;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile (colorazioni varie);
- canalizzazione delle acque meteoriche tramite pluviali e discendenti metallici di colore testa di moro, comprese scossaline metalliche e canali di gronda;
- infissi esterni di balconi e finestre a battente, in legno vecchio verniciato di colore bianco o effetto legno con vetro singolo semplice e avvolgibili in PVC, con unica eccezione per una camera da letto, dotata invece di infisso a pannello scorrevole in alluminio senza taglio termico e vetrocamera semplice;
- davanzali e cornici finestre in pietra;
- pavimentazioni interne in piastrelle di monocottura;
- rivestimenti locali WC e cucina in mattonelle di cotto;
- battiscopa interni e balconi in monocottura;
- pavimentazione balconi in piastrelle monocottura;
- portoncino caposcala di ingresso all'appartamento in legno, porte interne in legno tamburato;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia;

- parapetti del terrazzo in muretti di laterizio rivestiti con intonaco come le facciate, sormontati da tavelle in cotto;
- presente boiler elettrico per l'acqua calda ed una unità di climatizzazione nella zona giorno (assenti impianti termici).

Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 42,93

Superficie terrazzo (Snr) m² 9,05

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 48,36

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni e superfici accessorie:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Ingresso - cucina – pranzo – soggiorno	22,12	da 2.4 a 2.11
WC	3,35	2.17 - 2.18 - 2.19
Camera	9,00	2.12 – 2.13
Camera	8,46	2.14 – 2.15 – 2.16
Terazzo	9,05	2.20 – 2.21

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 53,8**

U.I. n° 1.3 - Terreni parzialmente edificabili siti in Diamante (CS) censiti nel C.T. al foglio di mappa n. 1



10 - Terreno non edificabile censito con particella n. 280- Sovrapposizione mappa catastale / foto satellitare



11 – Particella di terreno n. 280 – Verde di arredo urbano e porzione di strada pubblica

La **particella n. 280**, isolata da tutte le altre in esecuzione, affaccia sulla Via Riviera Azzurra, occupando anche una porzione di questa medesima medesima strada (cft. fig. 10).

Tale particella, di mq. 264 di consistenza catastale, ha una forma allungata e disomogenea, non risulta delimitata né individuabile con precisione; ad ogni modo fa parte una più vasta area adibita a verde di arredo urbano (così come in effetti prescritto dal P.S.C. vigente – cft. All. n. 6/c), caratterizzata da un giardino su cui insiste una pineta, mentre la porzione più arretrata risulta visibilmente incolta (cft. fig. 11, *foto nn. da 3.1 a 3.4*).

La particella, che investe anche porzione della suddetta strada e del marciapiede, sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata [REDACTED], con ogni probabilità è stata soggetta ad esproprio per pubblica utilità e pertanto annessa alla restante area comunale.

In tutti i casi, il Comune di Diamante occupa stabilmente la particella, rendendola del tutto inutilizzabile sia ai fini edificatori che per la coltivazione e comunque attualmente non usufruibile per uso privato, pertanto si consiglia all'Ill.mo G.E. di emettere un provvedimento di estinzione dalla presente procedura, data la sostanziale in commerciabilità del bene, nonché l'inappetibilità di mercato.



12 – Particella di terreno n. 491 – individuazione su foto satellitare nel contesto territoriale



13 – Particella di terreno n. 491 - Sovrapposizione mappa catastale / foto satellitare

La **particella n. 491**, isolata anch'essa da tutte le altre in esecuzione, ha una consistenza catastale di soli mq. 68 ed ha una forma triangolare (cft. fig. 13).

Si posiziona nei pressi di un'area residenziale, ma è raggiungibile solo attraversando una strada carrabile sterrata e non illuminata, che percorre parallelamente al rilevato ferroviario (cft. fig. 12, cft. *foto nn. da 3.5 a 3.9*).

Sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata [REDACTED], con ogni probabilità dovrebbe trattarsi solo di un reliquato di terreno già venduto o acquisito da terzi soggetti, rispetto alla quale non è avvenuto l'aggiornamento catastale.



14 – Particella di terreno n. 491 – Porzione di terreno occupata e resa inaccessibile

Infatti la medesima particella è parte integrante e sostanziale di un lotto di terreno molto più grande ed interamente recintato, contenente delle abitazioni a carattere isolato, alcuni terreni coltivati e delle corti private.

In particolare, l'area triangolare della particella n. 491 occupa un ingresso cancellato alla proprietà privata, porzione di un capanno, o meglio un deposito realizzato in muro di calcestruzzo vibrocompresso e coperto da una lamiera grecata, nonché una piccola porzione di terreno incolto posto al di sotto di un albero di quercia (cft. fig. 13 e fig. 14, cft. *foto nn. da 3.5 a 3.9* in All. n. 3). Considerato che la particella è, in tutti i casi, nel pieno possesso di terzi soggetti, considerato inoltre la sua consistenza insignificante (mq. 68) e la sua posizione complessivamente isolata, si consiglia anche in tal caso all'Ill.mo G.E. di emettere un provvedimento di estinzione dalla presente procedura, data la sostanziale in commerciabilità del bene, nonché la completa inappetibilità di mercato.



15 – Particelle nn. 844 – 852 - Sovrapposizione mappa catastale / foto satellitare con indicazione posizioni



16 – Particelle nn. 844 – 852 – Estratto di mappa catastale con indicazione posizioni delle particelle

Le **particelle nn. 844-852**, isolate anch'esse da tutte le altre in esecuzione, hanno una consistenza catastale rispettivamente di soli mq. 42 e mq. 6, ed hanno una forma irregolare (cft. figg. 15-16). Secondo il P.S.C. vigente (cft. All. n. 6/c) le stesse ricadono in gran parte in “Zona VI – Verde di Arredo Urbano”, in minor porzione anche in “Zona IS – Infrastrutture Stradali”, dunque come tali sono del tutto inservibili ai fini privati.

L'inservibilità delle stesse è accentuata ulteriormente dalla posizione dell'area in cui ricadono, ovvero una scarpata al di sotto della Strada Statale 18, ponendosi a confine con una strada sterrata adatta solo al passaggio pedonale (cft. fig. 17, cft. foto nn. 3.11 – 3.12):



17 – Indicazione puntuale della Particella nn. 844

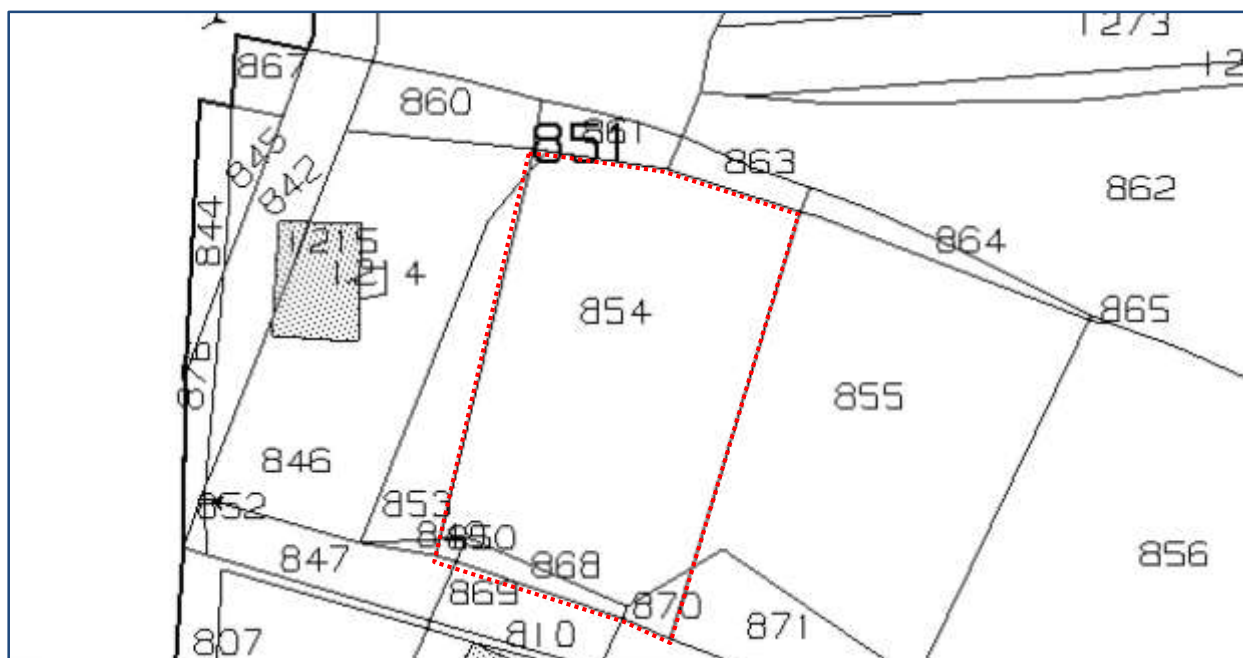


18 – Indicazione puntuale della Particella nn. 852

Considerato che le due particelle sono isolate ed hanno sua consistenza insignificante (mq. 42 e mq. 6), data anche la loro destinazione e posizione nel territorio e dunque la loro sostanziale inservibilità, anche in tale circostanza si consiglia all'Ill.mo G.E. di emettere un provvedimento di estinzione delle medesime dalla presente procedura.



19 – Particelle nn. 850-851-854-868-870 - Sovrapposizione mappa catastale / foto satellitare



20 – Particelle nn. 850-851-854-868-870 – Estratto di mappa catastale con indicazione posizione particelle



21 – Particelle nn. 850-851-854-868-870 – Indicazione puntuale delle particelle

Le **particelle nn. 850-851-854-868-870** costituiscono nel loro insieme un unico lotto di terreno, dalla forma omogenea (quasi rettangolare) avente consistenza catastale complessiva pari a mq. 833.

Secondo il P.S.C. vigente tale porzione di fondo rientra per la quasi totalità in “Zona B7.1 – Aree che il precedente piano individuava come «Zona C1 – Edilizia Residenziale» e per le quali stabiliva i parametri riportati nel Regolamento edilizio e urbanistico dell’art. 89 lettera a”.

Per la parte residuale, l’area ricade in “Zona IS – Infrastrutture Stradali”.

Pertanto trattasi di un’area edificabile, precisando ad ogni modo che un progetto di edificazione richiederebbe l’approvazione del P.A.U., ovvero un piano attuativo per l’urbanizzazione dell’area, giacché è posizionato in un’area isolata un poco distante dal centro abitato, pertanto non servito da servizi di urbanizzazione primaria (cft. Estratto del R.E.U. in All. n. 6/c).

Infatti è presente solo una strada carrabile sterrata che passa al di sotto della S.S.18 tramite un cavalcavia e raggiunge l’area in esame (cft. figg. 21-19, cft. *foto nn. 3.13, 3.11*).

Allo stato attuale il terreno in esame, anche risultando in gran parte incolto, risulta praticabile ed è accessibile tramite il vicino sentiero sterrato, inoltre è stato inglobato in un appezzamento di terreno più ampio che comprende le particelle nn. 853-846 estranee alla procedura, ed insieme a queste ultime risulta recintato lungo i lati esterni.

Secondo quanto riferito dal Sig. [REDACTED], in qualità di Delegato della moglie esecutata ([REDACTED] – cft. Verbale in All. n. 5), il proprietario del fondo adiacente sarebbe un loro parente, al quale sarebbe stato reso utilizzabile l’appezzamento in pignoramento.

Si riscontra nella particella n. 854 qualche albero da frutto isolato ed è presente il collegamento funzionante con il Consorzio di Bonifica Valle Lao (cft. *foto nn. 3.15, 3.16, 3.19*).

Ad ogni modo non è apprezzabile l’uso agricolo del fondo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO / COMUNE CENSUARIO DI GRISOLIA, VIA DELLE LIBELLULE, FOGLIO DI MAPPA N° 15, FORMANTI IL COMPENDIO IMMOBILIARE N° 2



22 - Vista satellitare del terreno costituente il compendio immobiliare n° 2 in oggetto

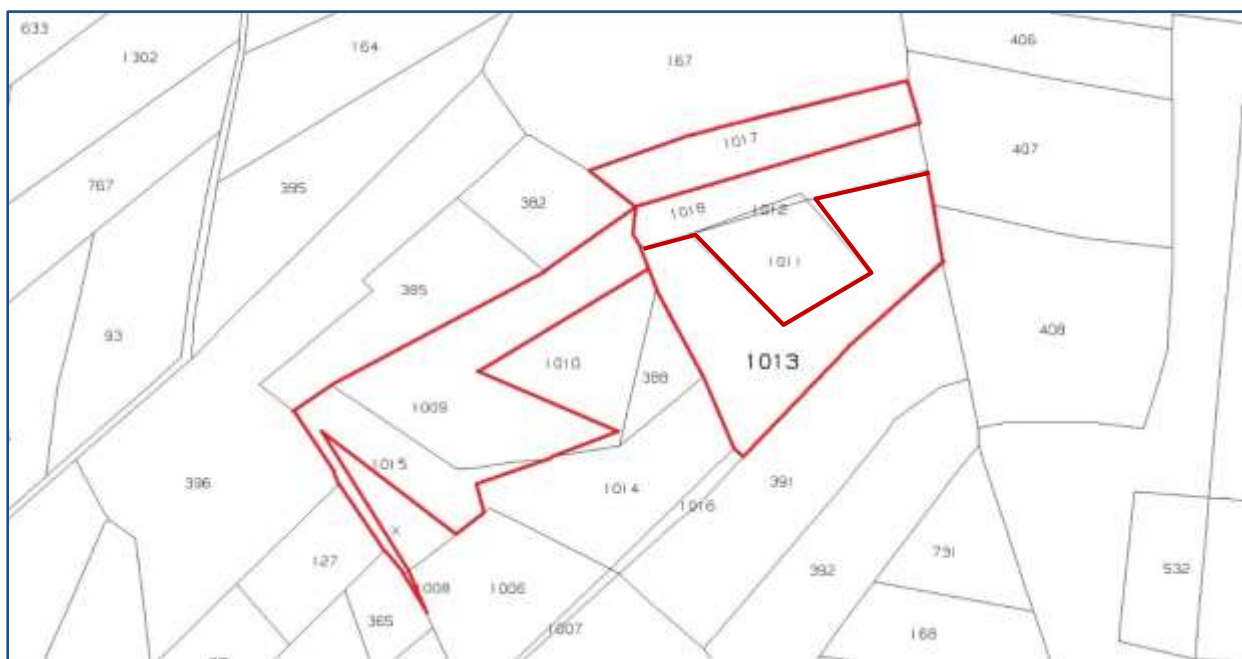
A soli metri 300 dall’area residenziale più vicina, il fondo in esame è raggiungibile percorrendo la Via delle Libellule e altra piccola porzione di stradina sterrata di proprietà privata (cft. fig. 22, cft. *gruppo foto n. 4*).

Trattasi di una zona prettamente agricola e periferica, però ben collegata al centro cittadino ed alla Strada Statale 18 – tirrena Inferiore.

U.I. n° 2 - Terreni agricoli siti in Santa Maria del Cedro (CS) censiti nel C.T. del Comune di Grisolia (CS) al foglio di mappa n. 15, particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017



23 – Particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017 - Sovrapposizione mappa catastale / foto satellitare



24 – Particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017 – Estratto mappa catastale con indicazione posizione particelle

Le **particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017** costituiscono nel loro insieme un lotto di terreno dalla forma disomogenea e frastagliata, benché confinanti tra loro per brevi tratti (cft. figg. 23 – 24); nel loro insieme hanno una consistenza catastale complessiva pari a mq. 4'485.

Le particelle di terreno si trovano in un fondo complessivamente abbandonato, di fatto non recintato ed incolto, oltretutto inaccessibile per la presenza di arbusti spinosi e canne molto alte.

Ad ogni modo, la particella n. 1015 ha un tratto sottile di particella ricadente lungo la strada sterrata di confine, che si collega alla vicina strada pubblica asfaltata (Via delle Libellule):



25 – Particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017 – Vista Satellitare da Google Maps



26 – Particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017 – Vista lungo l'area di confine tra la strada sterrata e la p.lla 1015

Secondo il P.R.G. vigente nel Comune di Santa Maria del Cedro, tale porzione di fondo rientra interamente in “Zona omogenea E – Agricola”, legittimando la vocazione agricola dell’area, che si presenta complessivamente pianeggiante benché incolta.

Si scorge inoltre la presenza di una vecchia porzione di recinzione e di un vecchio cancello di accesso alla proprietà, che affaccia a detta stradina privata, riscontrato in uno stato di totale abbandono (cft. *foto n. 4.7*).

Data la forma articolata e disomogenea del fondo agricolo in esecuzione e la sostanziale acclarata assenza di opere di recinzione e delimitazione, nonché lo stato di totale abbandono, si ritiene possa essere comunque scarsamente appetibile a livello di mercato.

DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE RICADENTE NEL COMUNE DI BELVEDERE MARITTIMO – CONTRADA CASTROMURRO, FORMANTE IL COMPENDIO IMMOBILIARE N° 3



26, 27- Viste satellitari del corpo di fabbrica del quale fa parte l’unità immobiliare n. 3

U.I. n° 3 - Immobile residenziale e relative pertinenze ubicato in Contrada Castromurro del Comune di Belvedere Marittimo, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa n. 17, particella n. 295 sub 1, categoria A/3 classe 2 vani 4,5 rendita catastale euro 197,54.



28, 29 - Viste del corpo di fabbrica del quale fa parte l'U.I. n. 3 (occupante il piano terra – sottostrada)

Il fabbricato in esame è ubicato in Contrada Castromurro, che rappresenta certamente un'area periferica ma non isolata, ove insistono episodi edilizi frequenti a carattere prevalentemente residenziale (cft. figg. 26-27).

Apprezzabile la vicinanza, con immediato accesso, alla Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore, quale asso viario principale, nonché la presenza del limitrofo cavalcavia sotto la Superstrada e sotto il parallelo rilevato ferroviario, che consente un agevole e quasi immediato accesso ad una striscia di area costiera con affaccio diretto sul mare, rilevando anche la presenza di moli per piccole imbarcazioni, difese da opere di protezione dall'erosione costiera (cft. *Ortofoto n. 5.1*).

Il fabbricato, ad uso residenziale, è composto da n 2 piani, nello specifico l'immobile in esame occupa l'intero piano terra, ad una quota tuttavia inferiore rispetto al piano stradale di C.da Castromurro.

L'abitazione in questione può essere agevolmente raggiunta dalla strada principale per mezzo di una rampa carrabile ed una piccola corte, pavimentate in cemento battuto, (cft. elaborato Planimetrico in All. n. 1/c, cft. *foto nn. da 5.3 a 5.10*).

Il corpo di fabbrica è a pianta isolata e confina direttamente con la strada pubblica.

L'unità immobiliare in trattazione è dotata anche di alcuni vani pertinenziali non direttamente collegati con i vani principali, per i quali è necessario accedere ad una corte privata, attualmente adibiti rispettivamente a cucina / sala pranzo (*foto nn. da 5.13 a 5.17*), cantina (quest'ultima anche dotata di vasca per l'ammontamento dell'uva per il vino - cft. *foto nn. da 5.18 a 5.24*), ed un locale WC (*foto nn. da 5.25 a 5.30*), oltre ad un'area di servizio dotata di lavabo, ricavata al di sotto della scala esterna che accede al piano superiore (cft. *foto n. da 5.31 a 5.34*).

I due vani principali sono invece adibiti a zona giorno e zona notte (cft. sempre *foto nn. da 5.35 a 5.44*), tuttavia l'unico locale WC è quello precedentemente richiamato, con accesso indiretto su corte privata (cft. *foto n. 5.25*).

Il fabbricato, di antica costruzione (ante 1967), ha una struttura in muratura portante e si riscontra complessivamente ancora allo stato originario, risultando parzialmente fatiscente lungo l'intonaco di facciata.

Alcuni locali interni risultano in stato di fatiscenza lungo gli intonaci corticali, causato presumibilmente anche e soprattutto da fenomeni di risalita capillare, tipici dei vecchi impianti.

Lo stato dei locali fa presumere che attualmente non sia abitato, ad ogni modo le finiture sono scadenti e datate, così come gli impianti.

Infatti l'immobile è privo di impianto termico e di climatizzazione, inoltre il portone di ingresso e gli infissi, entrambi in legno del vecchio tipo, sono in ampio ed evidente stato di degrado.

Tale immobile, diversamente da tutti gli altri, è in proprietà all'esecutata [REDACTED].

Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 52,11

Superficie cantina (Snr) = m² 20,61

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 64,48

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni ed aree pertinenziali:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina – pranzo - soggiorno	20,43	5.35 – 5.36 – 5.37
Camera	22,41	5.42 – 5.43 – 5.44
WC	2,46	da 5.25 a 5.30
Cantina	20,61	da 5.19 a 5.24
Cucina esterna di servizio	6,81	da 5.13 a 5.17
Corte di pertinenza	34,00	da 5.9 a 5.12, 5.32

Da notare come lo stato dei luoghi non corrisponde con esattezza alle planimetrie catastali.

In particolare, non si riscontra il vano interno di collegamento tra la cantina e la zona giorno, inoltre la misura dei vani non corrisponde con esattezza, in quanto la cucina esterna di servizio è molto più piccola, mentre i muri portanti interni, che dividono la cantina e i vani principali, hanno una posizione “sfalsata” di circa cm. 60, comportando una differente larghezza interna dei locali (cft. *foto n. 5.22*, cft. planimetria catastale in All. n. 1/c con Pianta stato dei luoghi in All. n. 2).

Ne consegue che sarà necessario presentare, presso l’Agenzia delle entrate – Ufficio Territorio, una Variazione Catastale con aggiornamento della planimetria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (INTERNE ED ESTERNE)

Da quello che si è potuto accertare ad occhio nudo durante il sopralluogo, (non essendo stati rintracciati elaborati tecnici e relazioni descrittive dell’impianto strutturale - cft. *All. n. 6/b*), le caratteristiche dell’immobile si possono così complessivamente descrivere:

- struttura portante in muratura, presumibilmente di pietrame e calce o mista, di spessori variabili (anno di costruzione ante 1967);
- copertura mista a lastrico solare e a falde inclinate con sovrastruttura in tegole di cotto;
- muri interni divisorii principali sempre in muratura portante, presumibilmente di pietrame e calce;
- intonaci esterni in malta bastarda del tipo liscio;
- intonaci interni in malta bastarda del tipo liscio;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile di colorazione bianca;
- canalizzazione delle acque meteoriche tramite pluviali discendenti di colore bianco;
- infissi esterni a battente, quasi tutti con telaio in legno deteriorato, dotati di vetro singolo semplice e persiane a pannello richiudibile dello stesso materiale;
- finestrella locale WC in PVC e vetro singolo;
- davanzali finestre e porte ingresso in marmo bianco;
- portoncini di ingresso ai vani principali in pannelli di legno deteriorati, verniciati con doppia colorazione bianco – testa di moro;
- pavimentazioni interne in piastrelle di granigliato di cemento;

- pavimenti cantina in battuta di cemento;
- rivestimenti locali WC e cucina in piastrelle maiolicate di vecchio tipo;
- battiscopa interni in monocottura;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia.

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 89,8**

PARTI COMUNI E DIRITTI CONDOMINIALI

È stato possibile accertare, in base allo stato dei luoghi avvenuto in occasione del primo accesso agli immobili, che **sussiste un Condominio costituito solo per l'appartamento sito in Via Vittorio Veneto n. 225 del Comune di Diamante (U.I. n. 1.2).**

Secondo quanto riferito nel Verbale di Sopralluogo del 16/11/2023 (cft. All. n. 5) dal Sig. [REDACTED] (Delegato della esecutata Sig.ra [REDACTED] in quanto coniuge della medesima), “... *l'immobile fa parte del Condominio denominato Parco Cirella, avente un proprio Regolamento di cui il medesimo è amministratore. Il Sig. [REDACTED] dichiara altresì che il conduttore è in regola con il pagamento delle spese condominiali, che ammontano mediamente intorno a € 450 / 500 annui.*”

Lo scrivente ha pertanto acquisito il Regolamento di Condominio dallo stesso Dott. [REDACTED] (cft. All. n. ...), ove sono specificati i diritti sulle parti comuni.

Ad ogni modo, secondo quanto risulta dagli Atti di provenienza (cft. pag. 4 del Rogito per Notar TITOMANLIO Rep. 66018 del 22/09/1995 in All. n. 7), “*Costituiscono pertinenze della scala D del fabbricato B connesse alle porzioni immobiliari sopra descritte l'area di corte della superficie di circa mq. 25 dichiarata all'UTE di cosenza il 18/2/1984 con scheda n. 1060 e le due aree di corte di circa mq. 45 e l'altra di circa mq. 120 individuate catastalmente con i seguenti dati del quadro B sulla denuncia di variazione presentata all'UTE di Cosenza il 26/10/1994 Prot. 6061: Partita 1099 di provenienza foglio 3 p.lla 381 sub 1 corte di mq. 45 e particella 381 sub 2 corte di mq. 120.*”

Come si evince dallo stesso Verbale, l'immobile è regolarmente locato alla Sig.ra [REDACTED] secondo apposito Contratto di Locazione, iniziato in data 03/01/2023 con scadenza 01/01/2027 (cft. All. n. 9/b).

Per quanto concerne il fabbricato in via Armando Diaz (U.I. n° 1.1), come già descritto, alcuni accessi all'immobile non sono stati oggetto di pignoramento, con specifico riferimento alla scala esterna con terrazzo che funge anche da portico per il piano sottostante, posizionato lungo il fronte Ovest (cft. foto nn. da 1.11 a 1.15).

Inoltre le corti pertinenziali su tale fronte non sono ad uso comune, ma sono intestati a terzi soggetti (parenti dell'esecutata [REDACTED]).

Ad ogni modo sono presenti ulteriori accessi diretti sui due piani prospicienti la strada pubblica (Via A. Diaz). Rispetto alle altre unità immobiliari del corpo di fabbrica, non ci sono spazi o accessi condivisi; resta invece il problema della particella n° 46, che occupa due vani del piano terra, la quale non è stata oggetto di pignoramento immobiliare, sebbene sia nel pieno possesso della debitrice [REDACTED].

Infatti tale particella è stata accorpata e resa comunicante con le unità immobiliari in procedura (cft. trattazione nei precedenti paragrafi per tutti i dettagli), pertanto sarebbe necessario eseguire una parete divisoria per separare, al piano terra, i due vani occupanti la particella n. 46 dalla n. 45 (cft. foto nn. 1.38 – 1.40 – 1.41).

Ad ogni modo, con riferimento alla particella n. 45 sub 6 in via Armando Diaz (facente parte della U.I. n° 1.1), secondo quanto riportato in modo generico nell'Atto di provenienza - pag. 5 - art. terzo del Rogito per Notar ORDINE Vittorino Rep. 60207 del 20/09/1970, *“Gli immobili sopra venduti vengono trasferiti alle acquirenti nello stato di possesso di fatto e di diritto in cui essi attualmente si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze e dipendenze relative, così per come alla venditrice pervenuti come sopra richiamato atto a mio rogito del 10 giugno 1962, servitù che qui s'intendono testualmente riportate e trascritte.”*

In effetti, dal primitivo progetto di risanamento statico del corpo di fabbrica in esame, risalente al 1998, il portico con soprastante terrazzo e la scala esterna erano già presenti, sebbene facciano parte di una particella separata e distinta dalle particelle nn. 44-45.

Per quanto riguarda invece l'immobile in Contrada Castromurro del Comune di Belvedere Marittimo (U.I. n° 3), confermando l'inesistenza di un Condominio costituito, si riscontrano tuttavia alcune dipendenze accessorie comuni, tra cui una corte esterna censita con il sub 3 della particella n. 295 (identificata come corte comune al sub 1 e 2 – bene non censibile – cft. Elaborato Planimetrico in All. n. 1/c), nonché una scala esterna che consente una comunicazione diretta tra il piano terra ed il piano primo del fabbricato (e quindi mette in comunicazione le due abitazioni). Ad ogni modo, secondo quanto riportato in modo generico nell'Atto di provenienza - pag. 6 del Rogito per Notar AMATO Stanislao Rep. 98053 del 10/09/2002, *“Gli immobili vengono donati nello stato di fatto e di diritto nel quale attualmente si trovano, ... Omissis ..., con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, pertinenze, accessioni e servitù attive e passive esistenti e, relativamente alle porzioni di fabbricato, quote di comproprietà spettanti sulle parti e sui servizi comuni, quali risultano dalla legge.”*

Su tutti i terreni in esecuzione (U.I. n° 1.3, U.I. n° 2) non si riscontrano parti comuni, né opere condivise con i terreni limitrofi.

Le Piante dello stato dei luoghi, così come si presentavano i cespiti alla data del sopralluogo, si riportano in *All. n. 2*; la relativa rappresentazione fotografica si riporta invece in *All. n. 3*.

Identificazione pregressa dei beni (di cui alla lett. B)

Sono state reperite in *All. n. 1* al presente Elaborato Peritale, nei limiti del possibile, gli Estratti di Mappa, le Planimetrie Catastali dei cespiti in pignoramento al C.F., nonché le Visure Catastali Storiche per immobile, quant'anche l'Elaborato Planimetrico e l'Elenco Subalterni delle particelle lì dove evadibili. Lo stato dei luoghi è rappresentato con le piante in *All. n. 2*.

Dal confronto tra le planimetrie catastali e quella dello stato attuale dei luoghi, si rilevano alcune difformità su alcuni immobili, nonché alcune anomalie, così come descritto di seguito puntualmente (cft. *All. n. 1/b* - cft. gruppo foto nn. 1 – 2 - 5 in *All. n. 3*):

U.I. N. 1.1 – DIAMANTE – FG. 3 - P.LLA 44, P.LLA 45 SUB 5, P.LLA 45 SUB 6 (abitazione)
Planimetrie mancanti (cft. analisi già svolte a pag. 15-16): Non sono evadibili le Planimetrie catastali della particella n. 44 e della particella n. 45 sub 6, ne consegue che sarà necessario effettuare delle operazioni di aggiornamento catastale e formazione di nuova planimetria catastale prima di poter mettere in vendita dette unità immobiliari.

Come già precisato, risulterebbe accorpata attualmente anche la particella n. 46, che occuperebbe due vani al piano terra del corpo di fabbrica (cft. Pianta stato dei luoghi in *All. n. 1/a*), tuttavia la relativa visura per immobile risulta irrintracciabile, in quanto del tutto mancante.

Estratto di Mappa non aggiornato (cft. analisi già svolte a pag. 16): L'Estratto di Mappa raffigura una porzione della particella n. 46 “graffata” come corte di pertinenza, mentre dallo stato dei luoghi risulta edificato e sul medesimo ingombro è stata realizzata una camera per piano, di forma pressoché triangolare (cft. Estratto di Mappa e Pianta stato dei luoghi – *All. n. 1/a*).

La presenza del vano triangolare è raffigurato anche nella Planimetria Catastale della particella n. 45 – sub 5 del piano primo, che andrebbe ad occupare il suolo di cui alla particella n. 46 (cft. Planimetria Catastale in *All. n. 1/a*).

Ne consegue che sarebbe necessario un aggiornamento della Mappa Catastale per difformità di rappresentazione del corpo di fabbrica di cui alla U.I. n. 1.1.

I costi delle operazioni necessarie possono essere sinteticamente e indicativamente quantizzati in:

- Tributi Catastali: circa € 300;

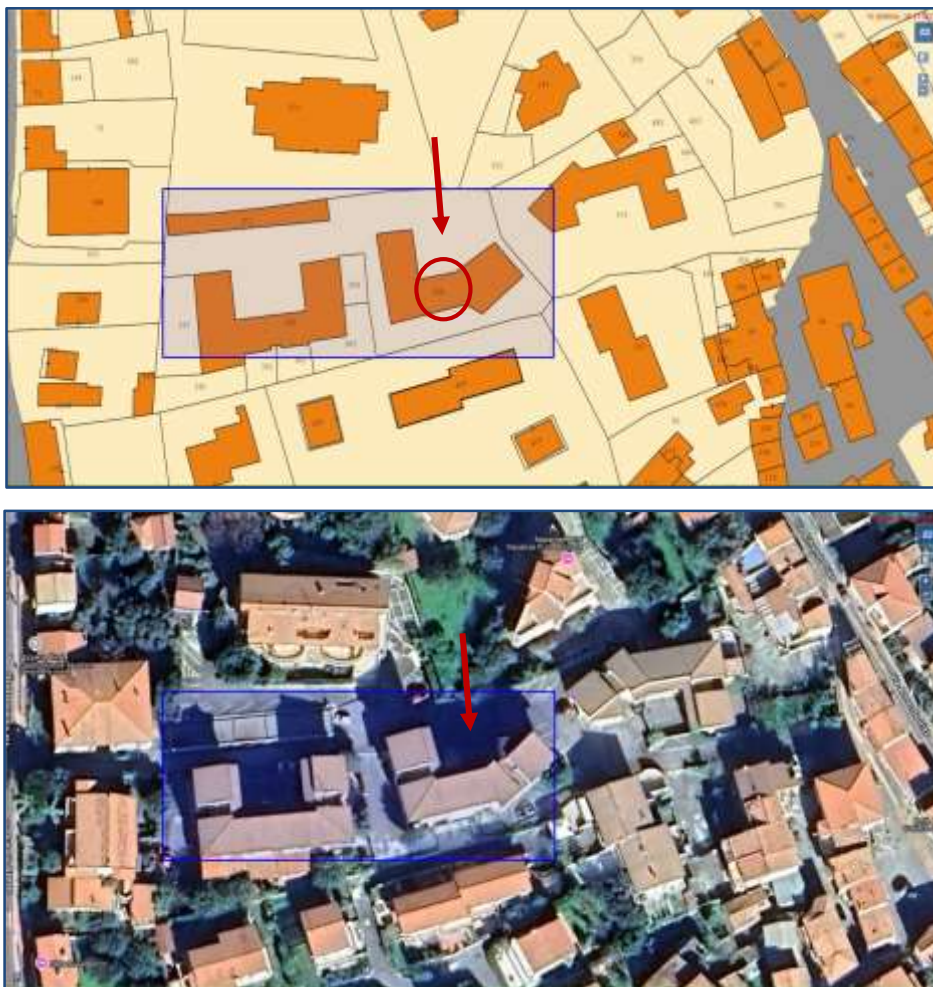
- Spese tecniche per la presentazione delle suddette pratiche: € 1'700;

TOTALE COSTI = € 2'000

U.I. N. 1.2 – FG. 3, P.LLA 372 SUB 18 (appartamento) – Estratto di Mappa

Mentre la planimetria catastale è verosimilmente corrispondente, nei limiti delle tolleranze di legge, con lo stato dei luoghi (cft. Planimetria catastale in All. n. ... con Pianta stato dei luoghi in All. n. 2), si riscontra invece differente indicazione della particella indicante il corpo di fabbrica in esame sulla Mappa Catastale.

Dalla visura Storica per Immobile e dalla Planimetria Catastale della U.I. in esame si evince, conformemente alle indicazioni riportate nell'Atto di Pignoramento e nella relativa nota di Trascrizione, che il Fabbricato B del Parco Cirella sito in via Vittorio Veneto n. 225, è identificabile univocamente con la **particella n. 372**, mentre l'Estratto di Mappa la identifica con il **mappale n. 350**:



30, 31 – Confronto tra Mappa Catastale e foto satellitare, con individuazione del fabbricato in esame.

Dalle ricerche eseguite è emerso che i rogiti di provenienza (cft. All. n. 7), a nome di [REDACTED] (genitrice di [REDACTED]), riportano il numero di particella 372 sub 18; mentre annessi agli stessi rogiti si riscontrano i corrispondenti modelli delle Domande di Condono Edilizio, anche in relazione al sub 18 in esecuzione (modello sottoscritto in data 01/12/1986), rispettivamente ai quali viene indentificato col mappale ai terreni n. 350.

Al di là della differente identificazione del fabbricato, non vi è dubbio che l'appartamento resta correttamente censito con il numero 372 sub 18.

U.I. N. 3 – BELVEDERE M.MO – FG. 17 P.LLA 295 SUB 1 (abitazione P.T) –

Diversa distribuzione degli spazi interni e destinazione d'uso dei singoli ambienti non precisata, nonché variazione della consistenza catastale dell'intero immobile al piano terra.

Come già descritto, si riscontrano talune differenze tra lo stato dei luoghi e la Planimetria catastale, presumibilmente per errata o imprecisa rappresentazione grafica (cft. pag. 36, cft. All. nn. 1/c - 2).

Pertanto sarà necessario redigere un Atto di Aggiornamento Catastale della Planimetria.

I costi delle operazioni necessarie possono essere sinteticamente e indicativamente quantizzati in:

- Tributi Catastali: circa € 75;
- Spese tecniche per la presentazione delle suddette pratiche: € 700;

TOTALE COSTI = € 775

L'individuazione numerica catastale degli immobili pare non abbia subito variazioni nel tempo, almeno a giudicare dalle Visure Storiche (cft. All. n. 1/a).

Gli identificativi catastali sono inoltre congruenti con quelli riportati nella descrizione dell'Atto di Pignoramento, come nella relativa Nota di Trascrizione.

L'intera descrizione dei beni ed anche i dati catastali risultano complessivamente aderenti alla realtà attuale dei luoghi, facendo tuttavia alcune eccezioni, che sono state già rilevate nelle singole descrizioni dei beni in pignoramento (cft. la sintesi nella pagina precedente).

Si precisa che, allo stato attuale, si riscontrano indicazioni che consentono di individuare univocamente le unità immobiliari delle eseguite, sebbene i numeri civici indicati nello stato di fatto spesso non corrispondono a quelli indicati in visura o nell'elenco subalterni, soprattutto in riferimento agli immobili ubicati in Via Armando Diaz del Comune di Diamante – foglio di mappa n. 3 (cft. foto nn. 1.5, 1.50, 1.51).

Ad esempio la Particella n. 45 sub 6 – P.T. riporta sullo stato dei luoghi il numero civico 53, mentre la particella n. 46 sub 5 – P.1 riporta il numero civico 55, ancora la particella n. 44 riporta

l'indicazione del numero civico 57 al portoncino dislocato presso il piano primo (cft. *foto nn. 1.50, 1.51*).

Il "Parco Cirella", da cui si accede al fabbricato condominiale avente particella n. 372 del Comune di Diamante, riporta il numero civico comune 225, inoltre risulta corretta l'indicazione della Scala D, Piano 3° interno 6 per individuare l'appartamento in esecuzione (sub 18).

Il fabbricato ubicato nel Comune di Belvedere - C.da Castromurro (U.I. n° 3) riporta l'indicazione di un numero civico comune alle sue abitazioni in corrispondenza del muretto d'ingresso alla rampa carrabile, che consente l'accesso al piano sottostrada (piano terra), tuttavia non risulta leggibile in modo chiaro (cft. *foto n. 5.4*).

QUESITO LETT. C – Stato di possesso
--

Durante i vari sopralluoghi, avvenuti a partire dal 07/10/2023 fino al 06/12/2024 presso gli immobili staggiati (cft. pagg. 7-8), è stato possibile accedere all'interno di tutti i locali, di cui solo uno è risultato occupato, ed un terreno è risultato utilizzato da terzo soggetto.

U.I. N. 1.1 – DIAMANTE – FG. 3 - P.LLA 44, P.LLA 45 SUB 5, P.LLA 45 SUB 6 (abitazione)

Risulta allo stato rustico ed in via di ristrutturazione, motivo per cui non può essere occupato perché del tutto inagibile (cft. Documentazione fotografica in All. n. 3 - *gruppo foto n. 1*).

I lavori sono stati intrapresi dalla Ditta "██████████" – P. Iva ██████████, con sede in Diamante (CS) alla Via Armando Diaz, il cui legale rappresentante è ██████████ (coniuge della esecutata - cft. pratica C.I.L.A. in All. n. 6/b), e sono allo stato sospesi a seguito della procedura esecutiva.

Si precisa nuovamente che le unità immobiliari costituiscono sostanzialmente un unico immobile nel loro insieme, sebbene i due piani del corpo di fabbrica sono collegati solo tramite scale esterne.

U.I. N. 1.2 – DIAMANTE - FG. 3, P.LLA 372 SUB 18 (appartamento)

Secondo quanto risulta dal Verbale di Sopralluogo del 16/11/2023 (cft. All. n. 5), era presente durante l'accesso all'immobile la Sig.ra ██████████ (c.f. ██████████) "*... quale conduttrice dell'immobile, giusta contratto corrente con la sig.ra ██████████ in data 03.01.2023 opponibile alla procedura del 30.05.23 con scadenza 01.01.2027, canone annuo € 3'000,00.*"

Nello stesso Verbale "*Il Sig. ██████████ dichiara altresì che il conduttore è in regola con il pagamento delle spese condominiali, che ammontano mediamente intorno a € 450 / 500 annui.*"

Successivamente è stato dunque possibile acquisire il relativo **Contratto di Locazione** (cft. All. n. 9/b), da cui in effetti risulta un canone mensile di € 250,00 (corrispondenti ad € 3'000,00 annui).

Nell'Art. 1 – *Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto*, viene correttamente identificato l'immobile in termini catastali, specificando che *“l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di DIAMANTE (COSENZA) Sezione: _____, Foglio: 03, Particella: 372, Subalterno 18, categoria A/3, Classe 3, Rendita Catastale Euro: 153,65.”*

Al contrario, è evidente l'errore di identificazione a livello descrittivo, dove viene specificato che *“L'immobile è ubicato all'interno del Condominio Parco Cirella Fabbricato “A” Scala “D” interno “5”. ”*

In realtà trattasi, come già rilevato nel corso della trattazione e così come anche specificato nella medesima visura catastale e planimetria catastale come prima identificata, del Fabbricato B (definito anche Lotto B) – Scala D piano 3° Interno 6.

Ad ogni modo fa fede la corretta identificazione catastale e la corrispondenza univoca dell'immobile locato ed occupato con quello staggito, come confermato nel verbale di Sopralluogo sopra richiamato.

U.I. N. 3 – BELVEDERE M.MO – FG. 17, P.LLA 295 SUB 1 (abitazione con pertinenze)

Come risulta dal Verbale di Sopralluogo del 07/10/2023, secondo quanto dichiarato dall'esecutata Sig.ra [REDACTED] presente in loco, *“L'immobile, benché rappresenti la residenza della Sig. Caroprese, non risulta dalla medesima abitato”*.

Per quanto concerne i terreni, si rimanda per tutti i dettagli alle descrizioni già fornite durante la trattazione, precisando solo quanto segue.

La **p.lla n. 280 del fg. 1 – Diamante (di cui alla U.I. n. 1.3)**, sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata LAINO Marisa, con ogni probabilità è stata soggetta ad esproprio per pubblica utilità e pertanto annessa alla restante area comunale.

In tutti i casi, il Comune di Diamante occupa stabilmente la particella, rendendola del tutto inutilizzabile sia ai fini edificatori che per la coltivazione e comunque attualmente non usufruibile per uso privato.

La **particella n. 491 del fg. 1 – Diamante (di cui alla U.I. n. 1.3)**, sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata LAINO Marisa, con ogni probabilità dovrebbe trattarsi solo di un reliquato di terreno già venduto o acquisito da terzi soggetti, rispetto al quale non è avvenuto l'aggiornamento catastale

Infatti la medesima particella è parte integrante e sostanziale di un lotto di terreno nel pieno possesso di terzi soggetti, molto più grande ed interamente recintato, contenente delle abitazioni a carattere isolato, alcuni terreni coltivati e delle corti private.

Le **particelle nn. 844-852 del fg. 1 – Diamante (di cui alla U.I. n. 1.3)** secondo il P.S.C. vigente (cft. All. n. 6/c) ricadono in gran parte in “*Zona VI – Verde di Arredo Urbano*”, in minor porzione anche in “*Zona IS – Infrastrutture Stradali*”, dunque come tali sono del tutto inservibili ai fini privati.

L’inservibilità delle stesse è accentuata ulteriormente dalla posizione dell’area in cui ricadono, ovvero una scarpata al di sotto della Strada Statale 18.

Le **particelle nn. 850-851-854-868-870 del fg. 1 – Diamante (di cui alla U.I. n. 1.3)** formano nel loro complesso un unico fondo omogeneo e di forma regolare, che tuttavia è stato inglobato in un appezzamento di terreno più ampio, comprendente anche le particelle nn. 853-846 estranee alla procedura, ed insieme a queste ultime risulta recintato lungo i lati esterni.

Secondo quanto riferito dal Sig. [REDACTED], il proprietario del fondo adiacente sarebbe un loro parente, al quale sarebbe stato reso utilizzabile l’appezzamento in pignoramento.

Nello specifico, infatti, le particelle catastali nn. 853-846 risultano intestate a [REDACTED] [REDACTED] nata a Diamante (CS) il [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), quale germana di [REDACTED] – a sua volta genitrice di [REDACTED] (non sono state aggiornate le intestazioni agli eventuali eredi).

Le **particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017 del fg. 15 – Santa Maria del Cedro – Cens. di Grisolia (di cui alla U.I. n. 2)** si trovano in un fondo complessivamente abbandonato, di fatto non recintato ed incolto, oltretutto inaccessibile per la presenza di arbusti spinosi e canne molto alte.

QUESITO LETT. D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Effettuando le dovute indagini presso gli U.T.C. di Diamante, Belvedere Marittimo e Santa Maria del Cedro, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Alla data di trascrizione del pignoramento ed all’attualità non si riscontrano diritti reali, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano ai debitori in procedura per le loro rispettive proprietà.

In particolare, [REDACTED] è la piena proprietaria dell’immobile ubicato a Belvedere Marittimo – C.da Castromurro, identificata al N.C.E.U. con il FG. 17, P.LLA 295 SUB 1.

Invece [REDACTED] è piena proprietaria di tutti gli altri cespiti in esecuzione.

- Non sussistono servitù attive e passive, tuttavia sussistono diritti pro-quota sulle parti comuni dei due fabbricati di cui alla U.I. n° 1.1 e U.I. n° 3: è stato accertato nel corso della trattazione, ed all'interno dei precedenti quesiti (cft. per ulteriori dettagli la *Lettera B* – pag. 37-38-39 - *Parti Comuni e Diritti Condominiali*), che i proprietari in questione debbano attraversare ed accedere ad alcuni spazi comuni (in alcuni casi anche aree pertinenziali esclusive) per poter raggiungere i propri immobili (cft. *gruppo foto nn. 2, 5*).

Sebbene non esista un Condominio costituito, tali parti comuni rientrano presumibilmente nelle spese di suddivisione necessarie alla manutenzione e pulizia, come previsto dal codice civile.

Per ciò che concerne invece il fabbricato con particella n. 372 (U.I. n° 1.2), si distinguono la corte comune ed il vano scala “D” (cft. descrizioni a pag. 37).

- Non vi sono giudizi in corso oltre quello di cui al presente procedimento esecutivo immobiliare; solo in favore del creditore di cui al presente giudizio pende la formalità ipotecaria riportata sinteticamente alla pag. 12 di codesta trattazione.
- I beni pignorati non sono sottoposti, per quanto è dato sapere, a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici; inoltre, mancando un Condominio regolarmente costituito, non risultano addebiti in ordine alle spese condominiali.
- Fa eccezione l'appartamento di cui alla U.I. n° 1.2 nel Comune di Diamante – Via Vittorio Veneto n. 225, facente parte invece del “Parco Cirella”, rispetto al quale pure essendo costituito un Condominio, non si riscontrano addebiti in ordine alle spese condominiali, ad oggi regolarmente saldate dalla attuale locataria (Sig.ra [REDACTED] – cft. Verbale in All. n. 5). A riguardo, si deve ricordare che il contratto di locazione è opponibile alla procedura poiché riporta una data anteriore di sottoscrizione e registrazione rispetto a quella di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche.
- Secondo il precedente P.R.G. del Comune di Diamante (cft. *Stralcio P.R.G. e stralcio N.T.A.* in All. n. 6/c), l'area su cui ricadono i due fabbricati di cui al foglio di mappa n. 3 (U.I. n° 1.1, U.I. n° 1.2) rientrava nella **Zona “B3” – di Completamento residenziale**; nel Piano Strutturale Comunale (cft. *Stralcio P.S.C.* in All. n. 6/c), nel quadro Strategico Dispositivo – Carta degli Ambiti Territoriali Unitari, è in **Zona “B2” – Tessuti urbani consolidati – saturi di Cirella**.
- Secondo il precedente P.R.G. del Comune di Diamante (cft. C.D.U. rilasciato dal Comune di Diamante in All. n. 6/b, cft. *Stralcio P.R.G.* in All. n. 6/c), l'area in cui ricadono le particelle di terreno di cui alla U.I. n° 1.3 (foglio di mappa n. 1) rientravano, nella maggiore consistenza catastale, nella **Zona “C1” – Edilizia Residenziale**; nel Piano Strutturale Comunale (cft.

sempre Stralcio P.S.C. in All. n. 6/c), nel quadro Strategico Dispositivo – Carta degli Ambiti Territoriali Unitari, sono in **“Zona B7.1 – Aree che il precedente piano individuava come «Zona C1 – Edilizia Residenziale» e per le quali stabiliva i parametri riportati nel Regolamento edilizio e urbanistico dell’art. 89 lettera a”**.

Per la parte residuale, l’area ricade invece in **“Zona IS – Infrastrutture Stradali”** e **“Zona VI – verde di arredo urbano”**.

- Come specificato nel suddetto C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica), tutti gli immobili in Diamante (compresi ad ogni modo quelli su cui insistono i due fabbricati in località Cirella), sono sottoposti al Vincolo Paesaggistico Ambientale, ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – **“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”**, nonché al Vincolo sismico ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.
- Secondo il P.R.G. del Comune di Santa Maria del Cedro (cft. C.D.U. in All. n. 6/b Rilasciato dal relativo Comune), l’area su cui ricadono i terreni di cui al foglio di mappa n. 15 (U.I. n° 2) rientra nella **“Zona Omogenea E Agricola”**; nel Piano Strutturale Comunale in adozione (cft. sempre All. n. 6/b), l’area ricade in **“Zona TAF – Territorio Agricolo Forestale”**.
In tal caso, l’unico vincolo esistente certificato è il vincolo sismico ai sensi degli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001.
- Secondo il precedente P.R.G. del Comune di Belvedere Marittimo approvato con D.P.G.R. n. 729 del 18/05/1988 (cft. C.D.U. rilasciato dal relativo Comune in All. n. 6/c), l’area su cui ricade il fabbricato di cui al foglio di mappa n. 3 (U.I. n° 3) ricade nella **“Zona B/2 di Completamento: adeguamento e sostituzione edilizia”**.
- La stessa area risulta sottoposta a tutti i seguenti vincoli (cft. sempre C.D.U. in All. n. 6/b):
 - Sismico di cui all’art. 94-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. – D.M. 30/04/2020 ovvero alle Linee Guida e ai Regolamenti Regionali;
 - Paesaggistico ambientale di cui all’art. 142 co. 1 lett. a) e c) del D. L.vo n. 42/2004 e s.m.i.;
 - Idrologico – forestale di cui al R.D. n. 3267/1923 e s.m.i. – L.R. . 30/2022 e s.m.i.;
 - Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), zone attenzione rischio idraulico art. 24 N.T.A. del PAI di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Diamante e Belvedere, tanto risulta specificatamente sui vari fabbricati in procedura, secondo uno sviluppo punto per punto (cft. All. n. 6).

U.I.N. 1.1 – DIAMANTE – FG. 3 - P.LLA 44, P.LLA 45 SUB 5, P.LLA 45 SUB 6 (abitazione)

- Secondo quanto risulta dal rogito per Notar ORDINE Vittorino Rep. 60207 del 20/09/1970, a pag. 4 Lett. b), viene citato l'immobile sito in Cirella – frazione di Diamante, alla Via Diaz, annotato nel catasto fabbricati alla partita n° 461, foglio 3 particella 45 sub 6, piano terra di vani 1. A pag. 5 risulta che i fabbricati in vendita sono pervenuti alla venditrice con Atto eseguito dallo stesso rogante, risalente all'anno 1962: pertanto l'immobile richiamato esisteva già prima della legge urbanistica (ante 1967), come l'intero complesso edificato risulta di antica ed imprecisata datazione.
- Il primo titolo edilizio dell'immobile in questione, rinvenuto all'U.T.C. di Diamante (cft. All. n. 6/b), è rappresentato dall'**Autorizzazione Edilizia n. 12 – Unità strutturale n. 73 del 29/10/1998**, rilasciata ai sensi dell'O.M.N. 933/FPC/ZA del 24/03/1987, a nome dei richiedenti [REDACTED] e [REDACTED], *“relativamente ai lavori di riparazione di un fabbricato ad uso abitazione, rimasto danneggiato dal sisma del 21.3.1982, ed ubicato in Via Diaz della Frazione Cirella di questo comune”*.
- Detto titolo perveniva a seguito della precedente **Concessione rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Diamante n. 2926 del 14/06/1991**, sempre in relazione alla suddetta Ordinanza Ministeriale.

Il progetto di risanamento statico, eseguito in base al titolo edilizio del 1998, come visibile dagli elaborati grafici riportati in All. n. 6/b, ha interessato l'intero corpo di fabbrica in proprietà ai suddetti richiedenti, includendo l'insieme delle particelle nn. 44-45-46.

- Successivamente, l'attuale proprietaria in esecuzione ([REDACTED]) ha presentato una pratica **C.I.L.A. con inizio lavori a far data dal 04/10/2021**, ad oggetto *interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, co. 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001* (Attività n. 3, Tab. A, sez. II, D.lgs. 25/11/2016 n. 222), consistenti in *“ristrutturazione facciate esterne (bonus facciata), ristrutturazione e rifacimento bagni e pavimentazione interna”* (cft. All. n. 6/b).
- I lavori sono stati ad oggi sospesi a seguito dell'intervenuta procedura esecutiva immobiliare, pertanto l'immobile si presenta attualmente in gran parte allo stato rustico, mancando impianti e finiture (cft. gruppo foto n. 1).

Ad ogni modo risultano già ultimate in gran parte le opere di ripartizione degli spazi interni (tramezzi), nonché i rinforzi alla muratura portante con rete elettrosaldata; inoltre i lavori di ristrutturazione delle facciate esterne si sono già conclusi, ivi comprese le opere di finitura e colorazione delle stesse, mancando tuttavia gli infissi e le porte interne di comunicazione tra i vani (cft. sempre *gruppo foto n. 1*).

- Considerato lo stato di cantierizzazione e l'attuale inagibilità dei locali, considerato inoltre che è esposto il termine ultimo per il completamento dei lavori (dovevano essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio lavori dichiarata nel modulo C.I.L.A., ovvero la suddetta data del 04/10/2021), sarà pertanto necessario presentare una nuova pratica edilizia, il quale stato futuro potrebbe anche essere variato a piacimento, nei limiti della normativa di settore.

In tutti i casi, lo stato di fine lavori dovrà corrispondere ai grafici di progetto che verranno eventualmente presentati.

Inoltre sarà necessario successivamente presentare, ai fini di una completa regolarità edilizia dell'immobile, la pratica Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.), a cui andranno necessariamente allegati tutti i certificati sugli impianti, un A.P.E. aggiornato (Attestato di Prestazione Energetica), nonché un Certificato di Idoneità Statica che deve essere rilasciato da un tecnico strutturista abilitato (ingegnere o architetto).

Si deve aggiungere che, dovendo escludere i due vani al piano terra ricadenti nella particella n. 46 (cft. Pianta Stato dei luoghi in All. n. 2), il nuovo progetto da presentare per l'ultimazione delle opere dovrebbe inoltre prevedere la chiusura del vano di comunicazione con detti locali, che si può anche eseguire con muratura in laterizi forati, per uno spessore complessivo minimo preferibilmente non inferiore a cm. 20, finalizzato a garantire il minimo isolamento termo-acustico (v. vano da chiudere nelle *foto nn. 1.38, 1.41*)

È inoltre bene precisare che la chiusura del vano comunicante non comporterà affatto l'inaccessibilità della particella n. 46, né l'interclusione, poiché è dotato di accesso diretto su Via Armando Diaz tramite un portone lungo il lato opposto (cft. *foto nn. 1.6, 1.8*).

La pratica edilizia per l'ultimazione delle opere (C.I.L.A. o S.C.I.A.) deve essere presentata al Comune competente, corredata di idonea documentazione redatta da tecnico abilitato, riportante principalmente i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico – descrittiva dello stato dei luoghi;
- Elaborati grafici (disegni) previsti dal Regolamento Edilizio.

Vanno quindi aggiunti i costi dei diritti di segreteria, le spese vive ed il costo dell'onorario tecnico per l'istruttoria della pratica progettuale.

I suddetti compensi sono a discrezione del tecnico; tuttavia, considerando l'entità di tale tipologia di pratiche, si può approssimativamente ipotizzare un importo complessivo, per la singola **pratica C.I.L.A. /S.C.I.A.**, di circa € 2'000,00, incluso spese, tasse e diritti istruttori.

Per la **pratica S.C.A.** su richiamata, considerati tutti i necessari allegati ed escludendo il solo costo delle certificazioni d'impianto (che devono essere rilasciati dai tecnici preposti dalla ditta esecutrice dei lavori, rientrando di diritto nel costo dei lavori di ristrutturazione), annettendo dunque il costo per il rilascio dell'A.P.E. e del Certificato di Idoneità Statica del corpo di fabbrica, a vantaggio cautelativo (vigendo sempre il libero mercato sui compensi tecnici), si stima un costo omnicomprensivo di circa € 2'500,00, incluso spese, tasse e diritti istruttori.

In definitiva, si raggiungerà il seguente importo totale per ogni singola pratica da istruire:

Costo totale delle pratiche = € (2'000 + 2'500) = € 4'500

Per quanto concerne invece l'atto di aggiornamento delle planimetrie catastali, comunque da presentare prima della pratica S.C.A., si rinvia a quanto già analizzato alle pagg. 39-40 della presente Relazione, sia a livello di pratiche, sia a livello di costi di tipo istruttorio ed a livello di compensi tecnici (ricordando che, ad ogni modo, sussiste il libero mercato e che pertanto trattasi di cifre puramente indicative).

U.I. N. 1.2 – FG. 3, P.LLA 372 SUB 18 (appartamento)

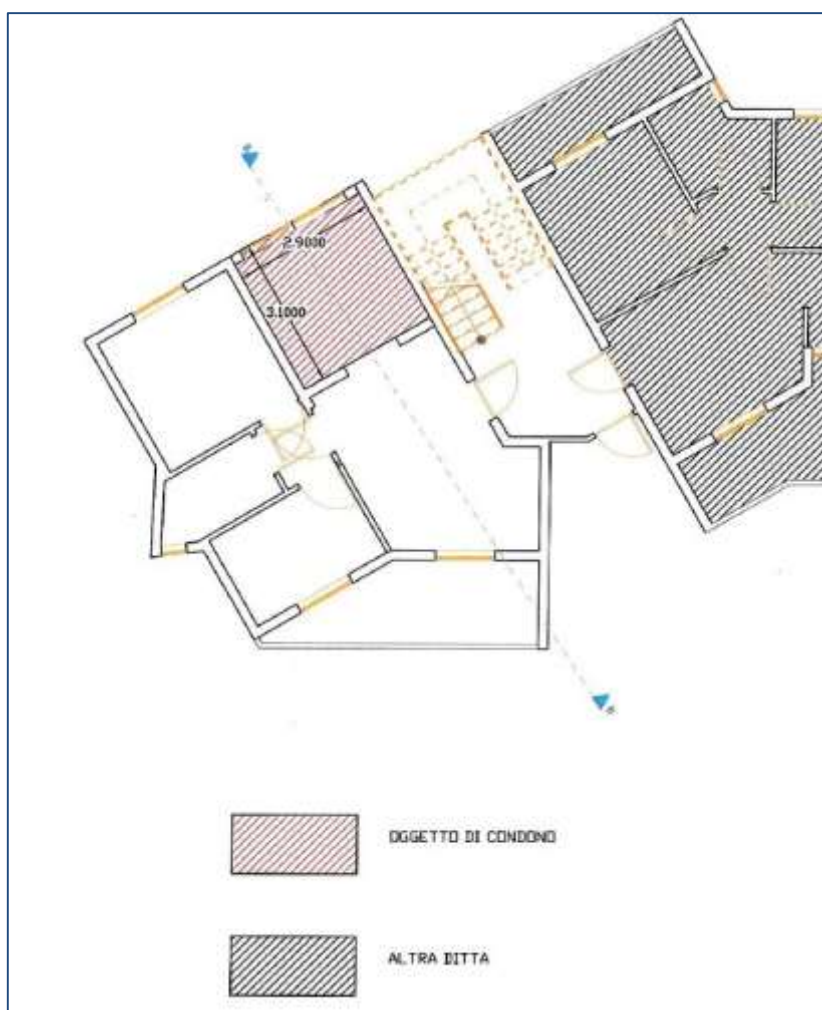
- Il corpo di fabbrica indicato con la lettera "B", di cui fa parte l'immobile in esame, è stato realizzato con unico progetto insieme ai corpi di fabbrica indicati con lettere "A" e "C", a formare un parco residenziale oggi denominato "Parco Cirella". Tale complesso edificatorio è stato oggetto di **Concessione Edilizia n° 81 – Prot. n° 7010 del 23/10/1982**, su istanza di VALENTE Salvatore Antonio per la Società "EDIL CIRELLA S.A.S.", con oggetto ***"Costruzione di un residence, composto da tre corpi di fabbrica (corpoA-corpoB-corpoC), da realizzare in località Cirella di questo comune"***.

Tra i terreni su cui si dovevano costruire i tre corpi, compare in effetti anche quella censita al foglio di mappa n. 3 – particella n. 350, ancora oggi rintracciabile sulla Mappa Catastale.

Per i dettagli sulla realizzazione delle opere si rimanda alla *Relazione Tecnica* del progettista (cft. All. n. 6/b).

Dalla *Tavola n° 2 – Pianta Tipo*, si evince che originariamente la camera angolo Sud doveva essere un terrazzo.

- Pertanto la successiva proprietaria, [REDACTED], ha presentato **Domanda di Condono Edilizio Prot. n. 11100 del 01/12/1986**, per lavori eseguiti al piano terzo (oltre ad altro locale al piano seminterrato) in difformità alla Concessione edilizia n. 81 del 23/10/1982.
- Come specificato nella *Relazione Tecnica* allegata, l'istanza è stata inoltrata "... in relazione alla chiusura del terrazzo", inoltre "... è stata realizzata una nuova finestra che affaccia nella corte condominiale ..."; tanto si evince a chiare lettere anche dagli elaborati grafici progettuali allegati alla presente pratica di Condono ai sensi della L. 47/85 (cft. pratica completa in All. n. 6/b).
- Sebbene in riferimento a tale procedimento di sanatoria sia stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica dalla Provincia di Cosenza insieme al Nulla Osta della Soprintendenza (cft. All. n. 6/b), allo stato attuale **non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Diamante**. Ne consegue che **la pratica è ancora in itinere e necessita di una definizione, mancando ad oggi il versamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione**, in relazione al volume di costruzione ottenuto rispetto alla originaria superficie terrazzata ed aperta.



32 – Estratto Tavola Disegni Tecnici – Stato Futuro, con indicazione del vano da condonare

Il volume da sanare, così come da elaborati tecnici allegati alla pratica di Condono, corrisponde a:

$$\text{mc. } (3,1 \times 2,9 \times 2,7) = \text{mc. } 24,3$$

Allo stato attuale non è possibile stimare con esattezza a quanto corrisponderanno gli oneri concessori all'atto del rilascio della Concessione in Sanatoria, in quanto il costo a metro cubo / metro quadrato degli oneri viene rivalutato periodicamente in base alle Delibere del Consiglio Comunale.

Considerato il volume modesto da sanare, sempre a vantaggio cautelativo, considerando che si dovranno versare anche i diritti di segreteria per l'istruttoria pari, nel caso di specie, ad € 100,00 (per volumi fino a 100 mc.), in base all'ultimo tariffario per le pratiche messo a disposizione dal Comune, considerando che ad ogni modo non sarà necessario provvedere ad un nuovo incarico tecnico, **si stima approssimativamente un costo complessivo, per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, pari a circa € 600,00.**

La planimetria catastale invece risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, essendo già stata aggiornata in considerazione della difformità per cui è stato richiesto il Condono Edilizio.

U.I. N. 3 – BELVEDERE M.MO – FG. 17, P.LLA 295 SUB 1 (abitazione con pertinenze)

Su richiesta del sottoscritto, in data 09/09/2024 l'Ufficio Tecnico Comunale di Belvedere Marittimo ha rilasciato un Certificato con cui attesta *“Che per il corpo di fabbrica interessato dalla procedura esecutiva in premessa indicata, dopo diverse ricerche di archivio a nome dei Sigg. Caroprese Giuseppina e Laino Marisa Antonella, non sono stati reperiti fascicoli edilizi”* (cft. All. n. ...).

Non a caso, sull'Atto di provenienza – Rogito per Notar AMATO Stanislao Rep. 98053 del 10/09/2002 (cft. All. n. ...), a pag. 167 il sig. [REDACTED] (venditore) tanto dichiara: *“ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, che la costruzione delle porzioni di fabbricato risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.”*

Inoltre viene dal medesimo specificato che lo stesso avrebbe acquistato l'area di sedime in data 12/12/1963 con Atto di Divisione a rogito notaio Vittorino Ordine.

Da ciò si intende che il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esecuzione, ubicato nel Comune di Belvedere M.mo, è stato realizzato dello stesso Sig. Caroprese presumibilmente tra il 1963 (anno di acquisto del terreno di sedime) ed il 1966 (anno precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica), trattandosi dunque di un fabbricato di antica datazione.

L'unico elaborato tecnico che ad oggi rappresenta l'unità immobiliare in interesse è rappresentato dunque dalla planimetria catastale, la cui data di presentazione risalirebbe al 05/09/1988.

Al di là delle imprecisioni rinvenibili nella rappresentazione grafica della planimetria catastale (cft. valutazioni eseguite alle pagg. 36 e 41), l'unica differenza significativa rispetto allo stato attuale dei luoghi può essere rappresentata solo dalla chiusura dell'apertura esistente tra il locale cantina e quello principale adibito a zona giorno (cft. *foto nn. 5.35, 5.20, 5.22*).

Ne consegue che sarebbe necessario ripristinare lo stato dei luoghi oppure presentare una pratica denominata “**C.I.L.A. in Sanatoria**” (v. **art. 32 co. 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Testo Unico dell’Edilizia**), rispetto alla quale è possibile sanare la difformità di tipo non sostanziale appena enucleata.

Detta difformità deve seguire le indicazioni riportate nel nell'art. 37 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (DPR 6 giugno 2001 n. 380) – aggiornato al Decreto Salva Casa.

La sanzione pecuniaria a titolo di oblazione è calcolata, secondo il *comma 1* del predetto articolo di legge, “... *pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.*”.

L'istanza per la sanatoria deve essere presentata al Comune competente, corredata di idonea documentazione redatta da tecnico abilitato, riportante principalmente i seguenti elaborati:

- Relazione tecnico – descrittiva dello stato dei luoghi;
- Elaborati grafici (disegni) previsti dal Regolamento Edilizio.

Vanno quindi aggiunti, alle sanzioni amministrative pecuniarie da corrispondere, i costi relativi alle spese e all'onorario tecnico per l'istruttoria della pratica progettuale.

I suddetti compensi sono a discrezione del tecnico; tuttavia, considerando l'entità di tale tipologia di abusi, si può approssimativamente ipotizzare un importo complessivo, per una pratica di sanatoria di questa tipologia, di circa € **600,00**, incluso spese, tasse e diritti istruttori, valutato a vantaggio cautelativo.

In definitiva, si raggiungerà il seguente importo totale per ogni singola pratica da istruire:

Costo totale della singola pratica di Sanatoria edilizia = € (1'032 + 600) = € **1'632**

Per quanto concerne invece l'atto di aggiornamento delle planimetrie catastali, si rinvia a quanto già analizzato a pag. 41 della presente Relazione, sia a livello di pratiche, sia a livello di costi di tipo istruttorio ed a livello di compensi tecnici (ricordando che, ad ogni modo, sussiste il libero mercato e che pertanto trattasi di cifre puramente indicative).

QUESITO LETT. F – *Formazione dei lotti*

Prima di formare i singoli lotti di vendita, è necessario puntualizzare di seguito determinate circostanze di merito per i casi trattati.

- Le unità immobiliari ricadenti nella U.I. n° 1.1 (Comune di Diamante, località Cirella, Via Armando Diaz – fg. 3 - p.lla 44, p.lla 45 sub 5, p.lla 45 sub 6) costituiscono, nel loro insieme, un unico immobile a destinazione residenziale, per il quale lo scrivente ritiene di dovere esprimere giudizio di indivisibilità, sebbene i due piani del corpo di fabbrica non siano collegati tramite scala interna, ma esclusivamente tramite scale esterne ai locali. Inoltre farebbe parte dell'abitato anche la particella n° 46, che occupa due vani presso il piano terra, la quale tuttavia non è soggetta al pignoramento immobiliare, così come la scala esterna con portico e terrazzo soprastante, che ricadono nella adiacente particella n. 491. È bene precisare che le due suddette particelle sono nel pieno possesso dell'esecutata, la quale infatti li ha inseriti nella pratica C.I.L.A. per la ristrutturazione del 2021.
- Tutti gli altri immobili in esecuzione non sono fattivamente divisibili in natura, in quanto a livello economico – funzionale non rispondono oggettivamente ai criteri di comoda divisibilità.
- Il sottoscritto C.T.U. esprime pertanto il giudizio di indivisibilità sugli immobili esaminati, ovvero essi non sono ulteriormente divisibili in natura; di conseguenza si procederà alla stima dei lotti, specificando in seguito gli eventuali costi da supportare per ognuno di essi, ai fini della vendita.

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

**LOTTO N° 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE: COMUNE DIAMANTE – LOCALITÀ CIRELLA, VIA ARMANDO DIAZ, P.T + P.1°
FG. 3, P.LLA 44 (A/3) – INTERA PROPRIETÀ +
FG. 3, P.LLA 45 SUB 5 (A/5) – INTERA PROPRIETÀ +
FG. 3, P.LLA 45 SUB 6 (A/3) – INTERA PROPRIETÀ**

**LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO: COMUNE DIAMANTE – LOCALITÀ CIRELLA, VIA VITTORIO VENETO N. 225 – FABBR. B, SCALA D – INT. 6, P. 3°
FG. 3, P.LLA 372 SUB 18 (A/3) – INTERA PROPRIETÀ +**

**LOTTO N° 3 – LOTTO DI TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE
COMUNE DIAMANTE – FG. 1 – INTERA PROPRIETÀ DI:
P.LLE NN. 280-491-844-850-851-852-854-868-870**

LOTTO N° 4 – LOTTO DI TERRENO AGRICOLO

COMUNE SANTA MARIA DEL CEDRO / CENSUARIO GRISOLIA

FG. 15 – INTERA PROPRIETÀ DI: P.LLE NN. 1009-1013-1015-1017

LOTTO N° 5 – IMMOBILE RESIDENZIALE: COMUNE BELVEDERE MARITTIMO

CONTRADA CATROMURRO S.N.C., P.T.

FG. 17, P.LLA 295 SUB 1 (A/3) – INTERA PROPRIETÀ

QUESITO LETT. G – <i>Valore dei beni e costi</i> – <u>Immobili ad uso abitativo</u>

La valutazione delle unità immobiliari ad uso residenziale (Lotti nn. 1-2-5), finalizzata alla loro possibile vendita, verrà eseguita considerando, come risultato finale, il valore calcolato attraverso il metodo di **stima comparativa (sintetica)**. Tale metodo, notoriamente usato nella realtà professionale, si basa sui valori normali di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali.

La presente stima è stilata secondo criteri prudenziali, sulla base delle informazioni attraverso indagini ricognitive, in modo specifico facendo espresso riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Segue quindi la descrizione della letteratura di riferimento e la relazione di stima, come sopra preannunciata.

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

- “*Codice delle valutazioni immobiliari (Italian Property Valuation Standard)*”- Terza Edizione – Tecnoborsa.
- “*Stima degli immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare*”- Seconda edizione – Autore: Graziano Castello, Dario Flaccovio Editore.
- “*Estimo professionale – economico – tecnico – giuridico – sociale*” – Quinta edizione – Autore: Giuseppe Carraro Moda, Edizione di Legislazione Tecnica – Libreria professionale.
- Banca dati “*quotazioni immobiliari* - Agenzia delle Entrate e del Territorio”.

RELAZIONE DI STIMA

MOTIVAZIONE DELLA STIMA: Procedimento Esecutivo n. 62/2023 R.G.E.I. promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DELL'ALTO TIRRENO DELLA CALABRIA - SOCIETÀ COOPERATIVA (c.f. 00945950780), nei confronti di

[REDACTED] e [REDACTED].

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di Diamante (CS), Loc. Cirella – Via Armando Diaz;

Comune di Diamante (CS), Loc. Cirella – Via Vittorio Veneto;

Comune di Belvedere M.mo, C.da Castromurro

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI:

Unità negoziali site nel Comune di Diamante, censite nel N.C.E.U. come segue:

LOTTO N° 1 - Foglio di mappa n. 3 particella n. 44 + particella n. 45 sub 5 + particella n. 45 sub 6;

LOTTO N° 2 - Foglio di mappa n. 3 particella n. 372 sub 18;

Unità negoziale sita nel Comune di Belvedere Marittimo, censita nel N.C.E.U. come segue:

LOTTO N° 5 - Foglio di mappa n. 17 particella 295 sub 1

STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

a) Località e quotazione immobiliare

Il primo passo consiste nello stabilire il *valore unitario*, ovvero il costo per unità di superficie (un metro quadrato) per le abitazioni nella zona considerata; tale valore è stato desunto in seguito a un'indagine ricognitiva condotta nella zona, supportata dall'analisi delle quotazioni di mercato, presenti in alcune banche dati per l'area in esame (cft. tra le altre fonti l'O.M.I. – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio).

Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in seguito) ad *aumentare o diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche specifiche dell'immobile.

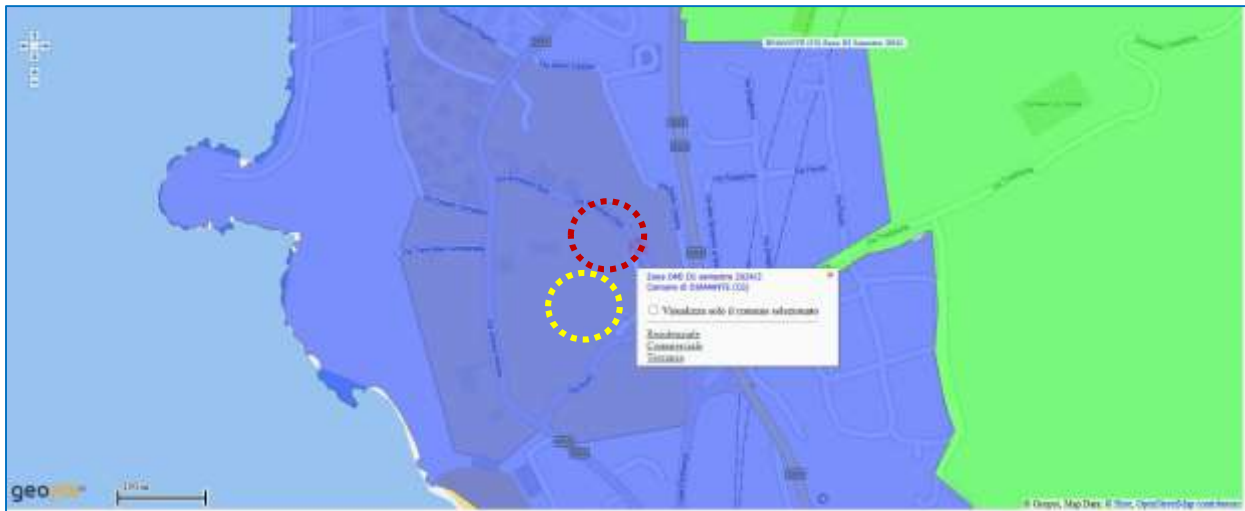
Il prezzo medio è diviso in due grandi categorie: per abitazioni nuove (costruite da meno di 20 anni) e per abitazioni usate (tutte le altre); si distinguono inoltre, all'interno di queste, tre tipologie di riferimento: abitazioni popolari (con rifiniture economiche e scarsa qualità progettuale e

architettonica), abitazioni civili (con qualità ordinarie e rifiniture dignitose), e abitazioni signorili (con rifiniture di qualità, architettonicamente emergenti).

Il caso nella fattispecie classifica catastalmente le abitazioni in esame in gran parte come **A/3 (economico)**.

Per gli immobili o i singoli locali riscontrati ancora allo stato rustico, naturalmente, detto importo deve essere svalutato in base ad appositi coefficienti correttivi.

Alla luce di tali considerazioni, si riportano di seguito le classificazioni inerenti gli immobili da stimare, con il relativo prezzo medio di mercato, sulla base della posizione occupata:



LOTTI NN° 1-2 (DIAMANTE - LOC. CIRELLA)

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: DIAMANTE

Fascia/zona: Periferica/LUNGO%20MARE%20NORD%20PARTE-LUNGO%20MARE%20SUD%20P-CIRELLA

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1550	L	4,1	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1200	L	3,2	4,7	L
Box	Normale	360	520	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	Normale	1200	1700	L	4,6	6,8	L

56



LOTTO N° 5 (BELVEDERE MARITTIMO – C.DA CASTROMURRO)

agenzia entrate							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: BELVEDERE MARITTIMO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA%20MARINA%20-%20VIA%20DELLA%20REPUBBLICA,%20FORTUATO,%20GROSSI							
Codice zona: D1							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1450	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,2	4,5	L
Box	Normale	465	650	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,1	6,1	L

In definitiva, applicando un valore intermedio a quelli appena esposti, si ottiene la seguente tabella:

LOTTO N°	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)
1 - 2	Abitazione economica	NORMALE	1'050	4,0
5	Abitazione economica	NORMALE	1'035	3,9

Lo stato conservativo indicato si riferisce a quello più frequente di zona; il Valore di Mercato ed il Valore di Locazione sono espressi in Euro al metro quadrato e si riferiscono alla *superficie commerciale*, come descritto di seguito.

b) Superficie commerciale

Per *superficie commerciale* di un'unità immobiliare si intende quella corrispondente all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compresa degli stessi) e considerando per metà i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali.

A questa va aggiunta, inoltre, la superficie commerciale dei servizi accessori, quali portici, balconi e corti di pertinenza esclusiva; queste si ricavano moltiplicando la sua superficie in pianta per un coefficiente correttivo, che la rapporti in modo ponderato alla superficie abitativa o a destinazione commerciale.

Si riporta di seguito la formula analitica generica, corrispondente a quanto detto:

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

- $S_p = 0,00 \text{ m}^2$ (*superficie commerciale della proprietà per unità abitative*);
- K_n = *coefficiente correttivo, specifico per ogni tipologia di superficie accessoria*;
- S_n = *superficie accessorio (lastrico, corte, coperture, sottotetti, portici, balconi, etc.)*
- S_c = *superficie commerciale complessiva (da determinare)*.

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base ai risultati delle operazioni di rilievo effettuate sui luoghi di causa, con l'ausilio delle piante catastali (cft. *elaborati grafici e planimetrie catastali – All. n. 1/b, All. n. 2*).

Verranno eseguiti i calcoli singolarmente, differenziando ogni tipologia di superficie da stimare.

c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva

Per la determinazione delle superfici commerciali, desunte applicando i relativi coefficienti di ponderazione, si fa riferimento alle seguenti normative:

- ***Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio”***
- ***D.P.R. n. 138/98 Allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”***

La norma che si adatta maggiormente al caso in esame è il D.P.R. n. 138/98, in cui si afferma che:

“L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale ... omissis ...” (art.3, comma 1).

“ Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.” (art. 3, comma 2).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell’*Allegato C*, dove in riferimento ai gruppi “R” e “P” (la prima riferita, come nella presente trattazione, a “*unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari*”), riporta le seguenti testuali parole:

“1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
... omissis ...

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

(comma 1.) - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento ...*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva ... omissis ..., computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino*

alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.
 ... omissis ...”

Inoltre secondo la **Norma UNI 10750/2005**, per il computo delle superfici scoperte possono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati.

Si sono evidenziati, in particolare, le percentuali da ritenersi congrue per il caso di fattispecie.

Si assumeranno, dunque, i seguenti coefficienti:

- Vani accessori a servizio indiretto (cantina, etc.):

$$K_{nacc} = 0,50$$

- Balconi, terrazzo scoperto: $K_{nb} = 0,30$
- Corte di pertinenza esclusiva: $K_{nc} = 0,10$

Si precisa che **non sarà oggetto di stima, nel calcolo della superficie commerciale, il portico con soprastante terrazzo che affaccia lungo il lato opposto alla Via Armando Diaz – Lotto n° 1, in quanto ricadente in una particella non oggetto di esecuzione immobiliare.**

Dunque la superficie commerciale definitiva per ciascun immobile (S_c), computata in metri quadrati, sarà la seguente:

LOTTO N° 1 (*):

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Percentuale (%)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani principali ed accessori – P.T.	79,2	100	79,2
Vani principali ed accessori – P.1	124,3	100	124,3
Balconi – P.1	1,0 + 0,5 + 1,1 = 2,6	30	0,8
TOTALE			204,3

***Tale superficie andrà moltiplicata per il coefficiente globale di completamento, equivalente ad un coefficiente di svalutazione delle opere da eseguire (trattandosi di opere allo stato rustico):**

COEFFICIENTE SVALUTAZIONE OPERE DA ESEGUIRE			
Descrizione dell'opera	liv. popol.	liv. medio	liv. signor.
Scavi e fondamenta	0,940	0,950	0,960
Pilastrature, setti ecc.	0,680	0,740	0,800
Murature di tamponamento	0,920	0,935	0,950
Tramezzature interne	0,960	0,970	0,960
Intonachi interni	0,965	0,960	0,955
Intonachi esterni	0,965	0,960	0,955
Pavimenti	0,940	0,915	0,890
Rivestimenti	0,980	0,975	0,970
Tinteggiature	0,960	0,950	0,940
Infissi e porte	0,930	0,910	0,890
Opere in pietra varie	0,975	0,970	0,965
Cancellate e ringhiere	0,980	0,975	0,970
Impianto fognario	0,970	0,970	0,970
Impianto elettrico tuberia	0,990	0,990	0,990
Impianto elettrico chiusura	0,990	0,985	0,980
Impianto idro-sanitario tuberia	0,985	0,980	0,975
Impianto idro-sanitario sanitari	0,970	0,960	0,950
Impianto riscaldamento tuberia	0,950	0,980	0,990
Impianto riscaldamento elementi	0,970	0,970	0,970
Impianto elevazione	0,980	0,975	0,970

V_{acc} = Valore costruzione

V_{att} = Valore terminato

k = Coefficiente

$$V_{acc} = V_{att} \cdot k$$

Moltiplicando tutti i coefficienti evidenziati nella tabella, corrispondenti a tutte le opere ancora non eseguite, si otterrà pertanto il seguente coefficiente globale:

$$K = 0,965 \cdot 0,94 \cdot 0,98 \cdot 0,96 \cdot 0,93 \cdot 0,99 \cdot 0,99 \cdot 0,985 \cdot 0,97 \cdot 0,95 \cdot 0,97 = \mathbf{0,685}$$

Di conseguenza si utilizzerà la superficie commerciale prima dedotta, già svalutata del presente coefficiente, ottenendo:

$$S_c \cdot K = 204,3 \text{ m}^2 \cdot 0,685 = 139,95 \approx \mathbf{140 \text{ m}^2}$$

- S_c = superficie commerciale complessiva dell'immobile al netto delle opere difformi;
- K = coefficiente di svalutazione per opere da eseguire

LOTTO N° 2:

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Percentuale (%)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani principali ed accessori – P.3	51,1	100	51,1
Terrazzo – P.3	9,1	30	2,7
TOTALE			53,8

LOTTO N° 5:

Destinazione d'uso	Sup. misurata (mq)	Percentuale (%)	Sup. ragguagliata (mq)
Vani principali ed accessori – P.T.	57,0 + 4,6 + 11,4 = 73,0	100	73,0
Vani accessori a serv. indiretto – P.T.	(cantina) 26,8	50	13,4
Corte di pertinenza esclusiva – P.T.	30,1 + 3,9 = 34,0	10	3,4
TOTALE			89,80

Si precisa che **le superfici computate sono quelle scaturite dalle piante dello stato dei luoghi, misurate in loco dallo scrivente durante i sopralluoghi effettuati.**

d) Classificazione dei coefficienti correttivi

Si effettueranno tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, cui competono parametri capaci di incidere sul valore effettivo del bene da stimare: *zona o quartiere* (δ), *edificio* (Δ), *unità immobiliare* (Ω). Si riportano i coefficienti correttivi considerati nel calcolo della stima, classificati in base all'estensione dell'area geografica di riferimento.

ZONA

Con l'ausilio del servizio di mappe satellitari, è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza del bene dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi.

Le caratteristiche posizionali riporteranno due valori differenti: il primo riferito ai Lotti nn. 1-2, entrambi posizionati nella stessa zona a poca distanza l'uno dall'altro (Comune di diamante – Località Cirella), il secondo riferito al Lotto n. 5 ubicato in Contrada Castromurro del comune di Belvedere marittimo (a pochi metri dalla S.S.18).

- Caratteristiche posizionali (δ_1)

Centralità (crocevia – cuore della zona): **1,10 / 1,02** (sotto i mt. 300 / tra km 1,01 e km 3,00 dal lungomare)

Vicinanza (a elementi di pregio): **1,02 / 1,04** (meno di mt. 500 dal Palazzo Ducale di Cirella / meno di 300 metri dal mare, passando sotto il vicino cavalcavia)

- **Caratteristiche funzionali (δ_2)**

Opere di urbanizzazione primaria (adduzione idrica, linea elettrica, gas, telef., etc.):

1,00 / 0,98 (illuminazione urbana esistente / non esistente, strada comoda, presente adduzione idrica, linea elettrica)

Opere di urbanizzazione secondaria (scuole, giardini, linee autobus, uff. pubbl., etc.):

0,95 / 0,92 (complessivamente lontani, Strada Statale e rilevato ferroviario con impatto ambientale medio nel secondo caso)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, impianti sportivi, cinema, etc.):

1,08 / 1,05 (vicini servizi ristoro, turistico – recettivi, negozi, bar, B&B e Hotel / vicini negozi, B&B, supermercato MD e altri servizi)

- **Caratteristiche estetiche (δ_3)**

Di visuale (elemento naturale, panoramicità generale, elemento artificiale predominante.):

1,07 / 1,02 (elemento mare molto vicino, assenza di elementi artificiali predominanti ma panoramicità generale media / elemento mare molto vicino, ma elementi artificiali -S.S.18 e rilevato ferroviario - predominanti)

Di fruizione diretta (verde fruibile, scorci ambientali, strutture artif. da attraversare):

1,03 / 1,00 (presente verde fruibile, presente piccolo scorcio ambientale verso mare e isola di Cirella, strada pubblica interposta tra immobile e mare / assente verde fruibile, assente scorcio ambientale diretto)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il risultato ottenuto dalla seguente formulazione:

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3$$

I risultati verranno calcolati e raccolti in un'unica tabella riepilogativa, considerati i differenti parametri da considerare per ogni caso specifico (zone differenti tra Lotti 1-2 e Lotto 5).

EDIFICIO

Si devono valutare tre fabbricati (LOTTI NN. 1-2-3) completamente differenti, soprattutto sotto il profilo estetico e la qualità delle finiture, oltre che per lo stato conservativo.

- **Caratteristiche funzionali (Δ_1)**

Impianti (elettrico, idraulico, gas, riscaldamento, telefonico, citofonico, ascensore, etc.):

1,04 (LOTTO N. 1: assenti in particolare impianto riscaldamento, condizionatori, imp. telefonico, fabbricato su 2 piani)

1,03 (LOTTO N. 2: assenti impianto riscaldamento, presenti condizionatori, imp. citofonico, assenza di ascensore in fabbricati di n° 3 piani)

1,04 (LOTTO N. 5: assenti in particolare impianto riscaldamento, imp. telefonico, citofonico, condizionatori, fabbricato su 2 piani)

- **Caratteristiche estetiche (Δ_2)**

Elemento architettonico (facciata, scala, accessi e portoni ingresso, progetto, spazi):

0,95 (LOTTO N. 1: complessivamente mediocre in quasi tutti gli aspetti)

1,00 (LOTTO N. 2: in diversi aspetti discreto)

0,95 (LOTTO N. 1: complessivamente mediocre in quasi tutti gli aspetti)

- **Caratteristiche di conservazione (stato manutentivo) rapportate all'età dell'edificio (Δ_3)**

0,85 (LOTTO N. 1: fabbricato ultimato ante '67 ma ristrutturato anche a livello antisismico, qualità discreta, stato manutentivo: ristrutturazione esterna parziale)

0,85 (LOTTO N. 2: fabbricato degli anni '80, qualità discreta, buono stato manutentivo)

0,80 (LOTTO N. 5: fabbricato ultimato ante '67 ma ha subito pochi interventi manutentivi, qualità mediocre, stato manutentivo mediocre)

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il risultato ottenuto dalla seguente formulazione:

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3$$

Anche tali risultati verranno successivamente raccolti in un'unica tabella riepilogativa, considerati i differenti parametri da considerare per ogni caso specifico.

UNITÀ IMMOBILIARI

- Aspetti funzionali (Ω_1)

Illuminazione:	1,00 (Normale – 2 stanze non soddisfano il rapporto di illuminazione) 1,10 (Buona – tutte le stanze soddisfano il rapporto di illuminazione) 1,10 (Buona – tutte le stanze soddisfano il rapporto di illuminazione)
Ventilazione:	1,07 (Buona per tutti i lotti - ambienti con h tra ml. 2,70e ml. 3,50)
Insolazione:	1,00 (Normale-soggiorno esposto al sole alm. 6 h/g equin. primav.) 1,00 (Normale-soggiorno esposto al sole alm. 6 h/g equin. primav.) 0,95 (Insuff. – soggiorno esposto al sole < 6 h/g equin. primav.)
Dimensione ambienti:	1,05 (Buona – soggiorno e camere sopra i minimi standard) 0,95 (Insuff. – 1 camera sotto i minimi standard) 1,05 (Buona – soggiorno e camera sopra i minimi standard)
Disposizione ambienti:	- (Non valutabile – allo stato rustico) 0,95 (Insuff. – soddisfa 4 parametri essenz. di funzionalità su 9) 0,95 (Insuff. – soddisfa meno di 5 parametri essenz. di funzionalità)
Zone morte:	0,97 (Insuff. – molte zone morte individuabili nell’abitazione) 1,00 (Normale – una zona morta individuabile nell’abitazione) 1,00 (Normale – più di una zona morta individuabile nell’abit.)
Ambienti di deposito:	1,00 (Normale – un locale deposito) 0,95 (Insufficiente – assenza di locali deposito) 1,00 (Normale – almeno un locale deposito)
Qualità servizi:	- (Non valutabile – allo stato rustico) 1,00 (Normale – un bagno con 4 erogatori) 0,92 (Insuff. – un bagno senza bidet – vanto accessorio indiretto)
Qualità cucina:	- (Non valutabile – allo stato rustico) 0,90 (sviluppo continuo cucina arredo min. < ml. 4,20) 1,00 (sviluppo continuo cucina arredo min. > ml. 4,20)

- Varianti estetiche (Ω_2)

Si precisa che per il Lotto n. 1 non sono parametri valutabili in quanto allo stato rustico

Portoni d’ingresso:	1,00 (L.2- Normale – dim. BxH = c.ca 95 x 220 cm.) 0,98 (L.5- Normale – dim. BxH = c.ca 110 x 220 cm. ma deteriorata)
---------------------	--

Porte interne:	1,00 (L2+L.5- Normali – in legno tamburato non di pregio)
Tinte e decori	1,00 (L.2 - Normale – tinteggiatura in tinta lavabile ordinaria) 0,97 (L.5 - Brutta – tinteggiatura non di pregio)
Pavimentazioni	0,95 (L.5 - Brutta - piastrelle in monocottura di vecchia fattura) 0,95 (L.5 - Brutta - piastrelle in granigliato di cemento obsolete)
Piastrelle pareti WC	1,00 (L.2 - Normale – maiolicate, ordinarie e non obsolete) 1,00 (L.5 - Normale – maiolicate, ordinarie)
Piastrelle pareti cucin.	1,00 (L.2 - Normale – in ceramica, ordinarie) 0,98 (L.5 - Brutte – in ceramica, obsolete)
Rubinetteria	1,00 (L.2+L.5 - Normale – con miscelatori)
Finestre	1,00 (L.2 Normale – in PVC e vetrocamera semplice in gran parte) 0,97 (L.5 – Brutte - quasi tutte con telaio in legno deteriorato, dotati di vetro singolo semplice e scuri in legno deteriorato).
Placche elettriche	0,98 (L2 + L.5 - Brutte – complessivamente obsolete e datate)
Altre finiture	1,00 (L2 + L.5 - Normali – soglie di finestre e porte balcone in pietra)

- Varianti posizionali (Ω_3)

Affaccio z. giorno	0,95 (L.1 + L.2 + L.5 - affacci prevalenti tutti su corte interna)
Piano, Esposizione	- (già analizzati in edificio e a livello di funzionalità)

- Varianti dimensionali (Ω_4)

Taglio dim. alloggio	0,90/1,20/1,20 (L.1 tra m ² 151 e m ² 180; L.2+L.5 tra m ² 41 e m ² 60) (cantina esclusa dal computo superficie utile in L.5)
----------------------	---

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, si ottiene il risultato ottenuto dalla seguente formulazione:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4$$

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, specifici e idonei per ogni unità immobiliare, infine si ottiene schematicamente il seguente risultato:

ELENCO COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE (δ , Δ , Ω)			
COEFFICIENTI	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 5
δ_1	1,12	1,12	1,06
δ_2	1,03	1,03	0,95
δ_3	1,10	1,10	1,02
δ	1,27	1,27	1,02
Δ_1	1,04	1,03	1,04
Δ_2	0,95	1,00	0,95
Δ_3	0,85	0,85	0,80
Δ	0,84	0,88	0,79
Ω_1	1,09	0,91	1,03
Ω_2		0,93	0,84
Ω_3	0,95	0,95	0,95
Ω_4	0,90	1,20	1,20
Ω	0,93	0,96	0,98

A questo punto è terminata l'analisi dei coefficienti correttivi, necessaria a determinare *il più probabile valore di mercato* delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

In definitiva il valore unitario (V_u), da moltiplicare alla superficie commerciale, si esprime tramite la seguente formulazione:

$$V_u = V_m * \delta * \Delta * \Omega$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni (vedi chiarimenti alla pag. 47 della presente):

- V_u = *valore unitario dell'unità immobiliare (singolo lotto);*
- V_m = *valore medio di mercato (stabiliti per ogni lotto a pag. 50);*
- δ, Δ, Ω = *coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare).*

Il *valore commerciale presunto dei singoli lotti da porre in vendita* (da V_{a1} a V_{a7}) potrà essere ricavato dal risultato della seguente formulazione:

$$V_a = (V_u * S_c)$$

dove i vari elementi stanno ad indicare:

- V_a = *il più probabile valore di mercato dell'abitazione;*

- V_u = *valore unitario dell'abitazione*;
- S_c = *superficie commerciale complessiva dell'immobile*

Il **valore mensile della locazione**, così come richiesto nei quesiti peritali, con riferimento al valore medio locativo stabilito a *pag. 50*, si determina moltiplicando lo stesso valore per la superficie commerciale e per i coefficienti correttivi stabiliti in precedenza, così come segue:

$$V_{loc.i} = V_{m-loc.i} * \delta * \Lambda * \Omega * S_{ci}$$

Eseguendo tutti i calcoli si otterranno i seguenti risultati, secondo uno schema sintetico riepilogativo:

ELENCO RISULTATI DI STIMA			
IMMOBILE	LOTTO 1	LOTTO 2	LOTTO 5
V_m (€/mq)	1 050	1 050	1 035
V_{m-loc} (€/mq x mese)	4	4	3,9
TOTALE COEFFICIENTI	0,99	1,07	0,80
V_u (€/mq)	1 042	1 124	825
S_c (mq)	140	53,8	89,8
V_{loc} (€ x mese)	556	230	279
V_a (€)	145 937	60 483	74 055

In definitiva, al **valore commerciale complessivo dei beni in esecuzione (V)**, almeno per quel che concerne le abitazioni, dovrà essere successivamente sottratto, a secondo dei casi di specie, il costo della pratica di condono / sanatoria e/o della pratica catastale.

Inoltre, per quanto concerne il Lotto n° 1 (Immobile in via Armando Diaz – Diamante), bisogna considerare il costo necessario alla separazione dei locali da quelli ubicati al piano terra ed appartenenti alla particella n. 46 (cft. trattazione a pagg. 48-49 della presente, *foto nn. 1.38, 1.41*). L'opera di chiusura del vano di comunicazione, con apposita parete rifinita di spessore non superiore a cm. 20, ha un costo omincomprensivo, a vantaggio cautelativo, di circa **€ 800**.

Tutti gli altri costi sono stati già stimati nel corso della trattazione ed ora necessitano di essere raccolti schematicamente.

In definitiva, il **valore commerciale dei beni pignorati (V_i)** è così stabilito:

$$V_i = V_{a-i} - C_i - C_{ci}$$

Dove si è indicato con:

- **C_i** - Il costo d'incidenza dell'i-esimo immobile, ai fini della pratica di sanatoria edilizia, o in alternativa i costi di ripristino dello stato legittimo dell'immobile (comprensivo di spese istruttorie – nel caso del Lotto n. 1 si annetterà anche il costo dell'opera di chiusura del vano);
- **C_{ci}** - Il costo d'incidenza dell'i-esimo immobile, dovuto alle spese tecniche per la pratica di regolarizzazione catastale;
- **V_{a-i}** - Il valore commerciale stimato sull'i-esimo immobile, al lordo dei costi (eventuali) di sanatoria, di aggiornamento catastale e/o per opere di ripristino stato dei luoghi;
- **V_i** - Il valore commerciale complessivo dell'i-esimo immobile, eventualmente al netto (a seconda dei casi) dei costi di condono / sanatoria, delle spese tecniche per l'istruttoria della pratica catastale e/o dei costi per opere di ripristino dello stato dei luoghi.

Ancora una volta, i risultati di calcolo saranno esposti sinteticamente nella seguente tabella riepilogativa:

Immobile	Destinaz.	Piano	Sc [mq]	Va [€]	Ci [€]	Cc [€]	Va-C [€]
LOTTO N° 1	A/3 - A/5	T-1°	140	145 937	5 300	2 000	138 637
LOTTO N° 2	A/3	3°	53,8	60 483	600	0	59 883
LOTTO N° 5	A/3	T	89,8	74 055	1 632	775	71 648

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, saranno espresse in sintesi in quadri prospettici riepilogativi, da predisporre per ogni singolo lotto, che verranno allegati all'atto del deposito dell'elaborato peritale.

Si procederà di seguito alla stima dei terreni, in parte edificabili con alcune limitazioni (site nel Comune di Diamante – Lotto n° 3), in parte agricole (Comune territorialmente competente di Santa Maria del Cedro – Comune Censuario di Grisolia – Lotto n° 4).

LOTTO N° 3 – TERRENO EDIFICABILE

STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

Bisogna preliminarmente escludere per intero, dal calcolo delle superfici commerciali, le seguenti particelle per le varie motivazioni che saranno illustrate, con riferimento alle considerazioni già effettuate alle pagg. da 22 a 28, nonché alla planimetria con indicazione delle particelle in esame (All. n. ...):

La **particella n. 280**, di mq. 264 di consistenza catastale, ha una forma allungata e disomogenea, non risulta delimitata né individuabile con precisione; ad ogni modo fa parte una più vasta area adibita a verde di arredo urbano (così come in effetti prescritto dal P.S.C. vigente – cft. All. n. 6/b), caratterizzata da un giardino su cui insiste una pineta (cft. fig. 11, *foto nn. da 3.1 a 3.4*).

La particella, che investe anche porzione della suddetta strada e del marciapiede, sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata [REDACTED], con ogni probabilità è stata soggetta ad esproprio per pubblica utilità e pertanto annessa alla restante area comunale.

Ne consegue che alla stessa particella si deve attribuire un valore commerciale nullo, non essendo assoggettabile ad un uso privato.

La **particella n. 491** è un reliquato di consistenza catastale di soli mq. 68 ed ha una forma triangolare.

Sebbene risulti ancora catastalmente intestata all'esecutata [REDACTED], con ogni probabilità dovrebbe trattarsi solo di un reliquato di terreno già venduto o acquisito da terzi soggetti, rispetto alla quale non è avvenuto l'aggiornamento catastale.

Infatti la medesima particella è parte integrante e sostanziale di un lotto di terreno molto più grande ed interamente recintato, nel pieno possesso di terzi soggetti, ne consegue che non è commerciabile o comunque se ne deve attribuire valore commerciale nullo ai fini della vendita nell'ambito delle Esecuzioni Immobiliari.

Le **particelle nn. 844-852** sono reliquati di consistenza catastale irrilevante, ovvero rispettivamente pari a mq. 42 e mq. 6, ed hanno una forma irregolare (cft. figg. 15-16).

Secondo il P.S.C. vigente (cft. All. n. ...) le stesse ricadono in gran parte in “Zona VI – Verde di Arredo Urbano”, in minor porzione anche in “Zona IS – Infrastrutture Stradali”, dunque come tali sono del tutto inservibili ai fini privati. Pertanto si attribuirà anche in tale circostanza un valore commerciale nullo.

A parere del sottoscritto si potrebbe anche ritenere utile, se non necessario, dichiarare l'estinzione parziale della procedura per tutte le particelle appena elencate.

Prima di poter proseguire nella stima, si deve necessariamente individuare l'ambito in cui ricadono le restanti particelle di terreno ubicate nel Comune di Diamante.

Le particelle nn. 850-851-854-868-870 costituiscono nel loro insieme un unico lotto di terreno, dalla forma omogenea (quasi rettangolare) avente **consistenza catastale complessiva pari a mq. 833**.

Secondo il P.S.C. vigente tale porzione di fondo rientra per la quasi totalità in “Zona B7.1 – Aree che il precedente piano individuava come «Zona C1 – Edilizia Residenziale» e per le quali stabiliva i parametri riportati nel Regolamento edilizio e urbanistico dell'art. 89 lettera a”.

Per la parte residuale, l'area ricade in “Zona IS – Infrastrutture Stradali”.

Pertanto trattasi di un'area edificabile, precisando ad ogni modo che un progetto di edificazione richiederebbe l'approvazione di un piano attuativo per l'urbanizzazione dell'area, giacché quest'ultima è più isolata e distante dal centro abitato, pertanto carente di servizi di urbanizzazione (cft. Estratto del R.E.U. in All. n. 6/c).

Ne consegue che la vocazione principale del fondo appena individuato, ai fini della possibile vendita immobiliare, è correlata alle potenzialità edificatorie dell'area residenziale d'interesse.

Si riportano pertanto di seguito i parametri urbanistici di zona, da ritenersi indispensabili anche ai fini estimativi, in quanto condizionano le potenzialità edificatorie del Lotto n° 3 (cft. All. n. 6/b):

IET (Indice Edificabilità Territoriale) :	0,6 mc/mq
IEF (Indice di Edificabilità Fondiaria):	0,9 mc/mq
RC (Rapporto di Copertura):	30%
H (Altezza massima):	7,5 m
N (Numero piani):	2
Ds (Distanza dal filo stradale):	5 m
Dc (Distanza dai confini):	6 m
Df (Distanza tra le fronti):	10 m
Lm (lotto minimo):	-

Pertanto vi sono le condizioni necessarie alla realizzazione di un potenziale progetto di edificazione lungo l'appezzamento in esame, che tuttavia devono considerare anche la necessità di operare degli interventi di urbanizzazione.

Infatti, sebbene il fondo sia servito sostanzialmente da una stradella sterrata carrabile, quindi è facilmente raggiungibile, mancano tutt'ora una serie di elementi programmatici, quale soprattutto di tipo impiantistico (manca l'illuminazione pubblica, impianti di smaltimento e raccolta acque attualmente limitato, sistemazione delle aree adibite a parcheggio dei veicoli, etc.).

Sembra dunque opportuno esaminare quanto riportato all'art. 49 – commi 3-4 del R.E.U. del Comune di Diamante:

“3. Nelle aree B7 è possibile l'intervento diretto nei casi di nuova costruzione, previa approvazione del Progetto Preliminare Urbanistico di cui Art. 244 delle presenti norme che dimostri la disponibilità dei requisiti per l'attuazione in forma diretta (resenza e dimensionamento idoneo delle urbanizzazioni, accessibilità carrabile all'area oggetto di intervento).

4. In assenza dei requisiti minimi di cui al comma precedente o nei casi di interventi che si configurano come ristrutturazione urbanistica, si dovrà procedere attraverso la redazione di un P.A.U..”

Si deve anche considerare l'esiguità della dimensione del fondo in esame, che sommando tutte le superfici di consistenza catastale (esclusi i reliquati prima menzionati) raggiunge un'area complessiva di appena mq. 833.

Sebbene nel R.E.U. non sono state poste particolari limitazioni al lotto minimo (Lm), è fuor di dubbio che un lotto edificatorio di siffatte dimensioni ha una edificabilità molto limitata, considerando oltretutto la distanza dai confini (Dc).

Tale circostanza può incidere sull'appetibilità di mercato, a meno dell'annessione di tale appezzamento ad un fondo attiguo, a formare in definitiva un lotto complessivo di maggiori dimensioni.

Si deve considerare ad ogni modo che il lotto mantiene delle interessanti potenzialità edificatorie (con indice fondiario pari a 0,90 mc./mq di superficie, come si riporterà meglio nel seguito), pur necessitando, allo stato, di opere di riqualificazione a livello urbanistico che la rendano più appetibile nel mercato immobiliare.

Secondo quanto stabilito da accreditati testi di stima immobiliare (cfr. richiami evidenziati), il valore delle aree fabbricabili dipende dal valore dei fabbricati che vi si possono costruire.

Infatti le aree fabbricabili sono un rilevante elemento di costo per la produzione dei fabbricati. Mentre gli altri costi restano grosso modo costanti (costo di costruzione, oneri di vari, concessione a costruire, utile dell'imprenditore), il valore delle aree è approssimativamente proporzionale al valore dei fabbricati costruibili, a parità di categoria economica degli edifici.

Pertanto il valore delle aree fabbricabili è un valore derivato da quelli dei fabbricati; inoltre risente delle condizioni del proprio mercato.

Nello specifico, la stima dei terreni a destinazione residenziale può essere condotta con il **metodo comparativo – sintetico**, nella fattispecie confrontando i valori unitari riferiti non al metro quadrato dell'area, bensì al metro cubo di fabbricato residenziale edificabile, apportando sullo stesso le opportune detrazioni e aggiunte in base alle condizioni reali del terreno per finalità abitative.

L'art. 2 comma b del D.Lgs n. 504 del 30.12.1992 definisce le aree fabbricabili come *“l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità”*

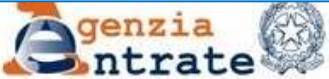
L'art. 5, comma 5 del D.Lgs 504/92, chiarisce che per la determinazione del valore di un'area fabbricabile bisogna avere riguardo dei seguenti criteri:

- Zona territoriale di ubicazione;
- Indice di edificabilità;
- Destinazione d'uso consentita;
- Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi caratteristiche simili.

Per giungere ad una corretta valutazione del valore commerciale del lotto in interesse, ricadente nell'ambito residenziale più volte richiamato, sono state pertanto analizzati tutti i criteri sopra elencati.

Nello specifico, Per determinare il valore commerciale della suddetta area fabbricabile si è assunto come riferimento “ufficiale” la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.):



							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: DIAMANTE							
Fascia/zona: Extraurbana/RURALE							
Codice zona: R1							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Non presente							
Destinazione:							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	450	L			

Estraendo il valore medio, si può ottenere il seguente risultato:

LOTTO N°	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)
3	Abitazione economica	NORMALE	400

Inoltre sono stati presi in considerazione altri elementi, che sono una serie di specifici dati desunti dal Piano Strutturale Comunale per ogni area e dal mercato immobiliare ed in particolare:

- parametri urbanistici-territoriali rappresentati dall'**indice di fabbricabilità** che indica la potenzialità edificatoria e che varia a seconda della situazione urbanistica dell'area di ubicazione e per determinate aree la superficie del lotto minimo, la superficie massima realizzabile ecc...
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito**: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato. Mentre i parametri urbanistici-territoriali sono desumibili e stabiliti dalle disposizioni normative del Regolamento Urbanistico, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che si ipotizza, ai fini della presente stima e secondo criteri prudenziali, corrispondente al **10%**.

In conclusione, per determinare in via generale il valore delle aree seguendo i criteri appena illustrati, saranno considerati i seguenti dati:

S_L = Superficie del lotto edificabile;

$V_{m_{omi}}$ = Valore medio dell'intero edificato;

K = coefficiente correttivo, stabilito in base alle principali caratteristiche intrinseche / estrinseche del fondo relativamente alla finalità residenziale;

I_f = indice fondiario o indice di fabbricabilità;

I_a = incidenza in percentuale del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nelle seguenti formulazioni:

$$V_U = (I_f \times V_{m-OMI} \times I_a \times K)$$

$$V_{f-n} = V_U \times S_L$$

Specificando nondimeno il significato dei seguenti valori:

V_U = Valore unitario del lotto edificabile per metro quadrato di superficie;

V_{m-OMI} = Valore medio unitario del fabbricato ad uso residenziale per metro quadrato di superficie, stabilito in base alle fonti disponibili dalla banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona in interesse - supposto in condizioni di nuova fabbricazione;

V_{f-n} = Valore commerciale complessivo dell'n-esimo lotto edificabile.

Orbene, con riferimento al **Valore di mercato delle aree fabbricabili per unità di superficie** (V_U - al metro quadrato), si definiscono di seguito i valori da adottare secondo la formulazione esposta su esposta:

- **$I_f = 0,9$ mc/mq** (indice fondiario – cft. pag. 71)
- **$V_{m_{omi}} = 400$ €/m²**
- **$I_a = 0,1$** (incidenza in percentuale del terreno rispetto al prezzo dell'edificato -cft.pag. 46)
- **$K = 0,40$**

Coefficiente correttivo, stabilito in base alle principali caratteristiche intrinseche / estrinseche del fondo – tipo, relativamente alla finalità di tipo residenziale.

Tale valore, individuato come coefficiente riduttivo a livello di incidenza sul valore immobiliare complessivo del lotto, è stato stabilito in virtù delle seguenti considerazioni valutative.

- Incidenza degli oneri di urbanizzazione per la riscontrata assenza di opere quali illuminazione pubblica, impianti di scarico e smaltimento rifiuti di tipo industriale, assenza di parcheggi consolidati e sistemazioni a verde pubblico, apprezzabile invece la presenza della strada carrabile, sebbene sterrata e da riqualificare, che consente il raggiungimento del fondo;
- Scarsa presenza di aree lottizzate nella zona immediatamente circostante (terreno un po' isolato);
- Il fondo è recintato e delimitato su tre lati, ma rispetto al quarto lato è stato inglobato in un appezzamento di terreno più ampio che comprende le particelle nn. 853-846 estranee alla procedura, ed insieme a queste ultime risulta recintato lungo i lati esterni. Pertanto l'appezzamento di terreno sarebbe stato reso utilizzabile per il confinante soggetto estraneo (ad ogni modo non è apprezzabile l'uso agricolo del fondo).
- Di contro, si consideri che l'area in esame, nel suo complesso, risulta collegata non con la strada pubblica;
- Il fondo è pianeggiante, il che facilita la realizzazione dei fabbricati e degli spazi pertinenziali;
- La dimensione del lotto è inferiore ai 1000 mq. e pertanto ha potenzialità edificatorie limitate, con notevole incidenza sull'appetibilità di mercato (potrebbe essere di maggiore interesse per i confinanti, ma non per l'acquirente tipo).
- Il terreno affaccia ad una piccola scarpata posta a ridosso della Strada Statale 18 – Tirrena Inferiore, con impatto visivo ed estetico negativo ai fini abitativi.

In definitiva, si assumerà il seguente valore unitario per le aree fabbricabili:

$$V_U = (I_f \times V_{m-OMI} \times I_a \times K) = 0,9 \times \text{€/m}^2 400 \times 0,1 \times 0,305 \approx \text{€/m}^2 12,6$$

Il valore dell'area fabbricabile viene dunque determinato con la formulazione riportata nella pagina precedente:

$$V_{f-n} = V_U \times S_L = \text{€/m}^2 12,6 \times \text{m}^2 833 = \text{€ } 10'495,8 \approx \text{€ } 10'500$$

Dove S_L rappresenta la superficie del Lotto n° 3, al netto dei reliquati privi di commerciabilità.

Di seguito si stimerà distintamente il fondo agricolo ricadente nel Lotto n. 4, costituito dall'insieme delle particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 – 1017 (fg. n. 15, Comune Cens. di Grisolia), ubicate nel Comune territoriale di santa Maria del Cedro.

LOTTO N° 4 – TERRENO AGRICOLO

METODO SINTETICO COMPARATIVO – AREE AGRICOLE

Le **particelle nn. 1009 – 1013 – 1015 - 1017** costituiscono nel loro insieme un lotto di terreno dalla forma disomogenea e frastagliata, benché confinanti tra loro per brevi tratti (cft. figg. 23 – 24); nel loro insieme hanno una consistenza catastale complessiva pari a **mq. 4'485**.

Le particelle di terreno si trovano in un fondo complessivamente abbandonato, di fatto non recintato ed incolto, oltretutto inaccessibile per la presenza di arbusti spinosi e canne molto alte.

Ad ogni modo, la particella n. 1015 ha un tratto sottile di particella ricadente lungo la strada sterrata di confine, che si collega alla vicina strada pubblica asfaltata (Via delle Libellule).

Le particelle che secondo le previsioni del PSC sono interamente adibite a *Zona Agricola di tipo E*, devono essere valutate secondo le proprie vocazioni agricole.

Pertanto l'appezzamento da porre eventualmente in vendita deve essere trattato a tutti gli effetti come fondo agricolo incolto, dunque privo di valore di soprassuolo (cft. *gruppo foto n. 4*).

Il più probabile valore di mercato dei terreni agricoli sarà ricercato attraverso una procedura comparativa di stima per “valori unitari”, **V.A.M (valore agricolo medio)** per la Regione Agraria di appartenenza (R.A. n. 7), ai sensi della *Legge 22/10/1971 n° 865 - art. 16*, modificata dalla *Legge 28/01/1977 n. 10 – Art. 14*.

Il prezzo unitario medio così definito sarà infine opportunamente parametrizzato attraverso coefficienti o punti di merito (basati sulle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo oggetto di stima), utilizzati per il calcolo dell'equo canone dei fitti di fondi rustici relativi alla Regione Agraria interessata, così come previsto dalla *Legge 203/82* e dalla *Commissione Tecnica Provinciale*.

Nella realtà operativa, tanto più per il caso di specie, il procedimento per ***capitalizzazione dei redditi*** risulta impraticabile, anche nella stima di un ipotetico valore di soprassuolo.

Le difficoltà riguardano sia la determinazione del reddito, sia la determinazione del *saggio di capitalizzazione*. Per queste ragioni da molto tempo si discute sulla validità della ***stima analitica*** che, di fatto, soprattutto per i fondi rustici, è spesso inapplicabile e comunque superata per affidabilità dalla ***stima sintetica***.

Ai fini della stima, si deve considerare la coltura più redditizia dell'area (come previsto da normativa tecnica), che nel caso di specie risulta “l'orto irriguo”:

METODO SINTETICO COMPARATIVO - AREE FABBRICABILI

- N. 1 - *Versante meridionale del Pollino*: Laino Borgo, Laino Castello, Morano Calabro e Mormanno.
 N. 2 - *Versante Nord/Est della catena costiera*: Acquafredda, Lungro, Motta Follone, S. Basile, S. Donato Ninna, S. Sosti, S. Agata d'Esaro, Sarnano e Firmo.
 N. 3 - *Sila Greca*: Acri, Bocchigliero, Campagna e Longobucco.
 N. 4 - *Sila Grande*: Celico, Pedace, Pietrafitta, Rose, S. Giovanni in Fiore, S. Pietro in Guarano, Serra Pedace, Spezzano Sila e Spezzano Piccolo.
 N. 5 - *Versante Sud/Ovest della catena costiera*: Attilia, Belisio, Carolei, Cerisano, Dipignano, Domanico, Grimaldi, Malito, Lago, Marano Principato, Mendicino, Paterno Calabro, S. Fili e S. Vincenzo la Costa.
 N. 6 - *Sila Piccola Cosentina*: Aprigliano, Bianchi, Carpanzano, Cellara, Colosimi, Figline Vegliaturo, Mangone, Marzi, Panettieri, Parenti, Pedivigliano, Rogliano, S.to Stefano di Rogliano e Scigliano.
 N. 7 - *Montagna Litoranea del Lao*: Aieta, Grisolia, Orsomarso, Panasidero, Praia a Mare, S. Nicola Arcella, Tortora, S.ta Domenica Talao, **S.ta Maria del Cedro**, Scalea e Verbicaro.
 N. 8 - *Montagna Litoranea del Sangineto*: Belvedere Marittimo, Bonifati, Buonavicina, Cetraro, Diamante, Maierà e Sangineto.
 N. 9 - *Montagna Litoranea di Paola*: Acquappesa, Belmonte Calabro, Falconara Albanese, Fiumefreddo Bruzio, Fuscaldo, Guardia Piemontese, Longobardi, Paola e S. Lucido.
 N. 10 - *Colline di Oriolo*: Alessandria del Carretto, Canna, Castoregio, Oriolo Calabro e Plataci.
 N. 11 - *Colline di Castrovillari*: Castrovillari, Cerchiara di Calabria, Civita, Frascineto e S. Lorenzo Bellizzi.
 N. 12 - *Medio Crati Occidentale*: Altomonte, Cervicati, Cerzeto, Fagnano Castello, Lattarico, Malvito, Mongrassano, Roggiano Gravina, Rota Greca, S. Benedetto Ullano, S. Marco Argentano, S. Martino di Finita, S.ta Caterina Albanese e Torano Castello.
 N. 13 - *Medio Crati Orientale*: Bisignano, Luzzi, S. Demetrio Corone, S.ta Sofia d'Epiro e Tarsia.
 N. 14 - *Colline di Caserta*: Casole Bruzio, Castiglione Cosentino, Castrolibero, Cosenza, Lappano, Marano Marchesato, Montalto Uffugo, Piane Crati, Rende, Rovito, Trenta e Zumparo.
 N. 15 - *Colline Litoranee di Amendolara*: Albidona, Amendolara, Montegiordano, Rocca Imperiale e Roseto Capo Spulico.
 N. 16 - *Colline Litoranee di Rossano*: Caloveto, Corigliano Calabro, Cropalati, Mirto Crocia, Paludi, Rossano, S. Cosmo Albanese, S. Giorgio Albanese e Vaccarizzo Albanese.
 N. 17 - *Colline Litoranee di Cariati*: Calopezzati, Cariati, Mandatoriccio, Pietrapola, Scala Coeli e Terravecchia.
 N. 18 - *Colline Litoranee di Amantea*: Aiello Calabro, Amantea, Cleto, S. Pietro in Amantea e Serra d'Aiello.
 N. 19 - *Piana di Sibari*: Cassano Jonio, Francavilla Marittima, S. Lorenzo del Vallo, Spezzano Albanese, Terranova di Sibari, Trebisacce e Villapiana.

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - COSENZA - ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

Tipi di coltura	R.A. N. 1	R.A. N. 2	R.A. N. 3	R.A. N. 4	R.A. N. 5	R.A. N. 6	R.A. N. 7	R.A. N. 8	R.A. N. 9	R.A. N. 10	R.A. N. 11	R.A. N. 12	R.A. N. 13	R.A. N. 14	R.A. N. 15	R.A. N. 16	R.A. N. 17	R.A. N. 18	R.A. N. 19
Agrarato	—	—	—	—	—	—	—	61.373,90	41.457,13	—	43.485,57	36.164,86	32.930,93	37.343,81	47.382,29	42.889,51	47.382,29	35.503,37	49.791,88
Bosco alto fusto	5.845,13	5.628,65	8.334,73	7.177,83	8.875,34	7.144,35	5.845,13	8.254,23	6.484,59	6.484,59	8.168,86	7.888,78	8.984,18	6.386,35	3.325,58	7.888,78	8.802,00	2.468,78	6.927,57
Bosco ceduo	4.978,19	4.762,70	4.085,00	2.896,76	4.879,19	4.546,22	3.465,70	2.572,81	4.113,24	6.386,35	6.168,86	5.845,13	5.385,92	6.484,59	—	4.437,97	4.113,24	4.762,70	—
Bosco misto	—	—	—	5.845,13	—	7.252,38	—	—	6.927,57	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Casareo	—	—	—	—	—	—	11.690,25	12.888,54	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.938,38
Campagna da fruttu	8.725,48	9.092,43	6.386,35	7.144,35	8.984,19	6.168,86	6.602,84	6.602,84	6.602,84	7.921,75	—	10.174,86	6.927,57	8.984,19	—	6.484,59	6.484,59	6.484,59	—
Frutteto	8.334,73	8.875,34	18.499,59	11.788,51	14.178,86	12.772,36	8.531,21	16.829,32	18.494,18	—	12.334,73	11.349,08	12.334,73	11.911,25	13.538,40	12.334,73	—	18.517,63	13.855,13
Frutteto ad alto fusto	—	—	—	—	—	—	5.736,89	5.365,92	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Frutteto medio	—	13.313,82	17.102,43	17.437,16	13.538,40	16.267,29	21.756,89	21.756,89	17.251,89	17.251,89	16.669,46	14.288,10	14.288,10	14.288,10	19.375,54	14.895,94	13.097,43	14.288,10	17.535,48
Frutteto irriguo	—	34.895,34	23.437,16	30.957,36	29.530,49	25.437,16	25.437,16	34.637,83	28.875,13	25.437,16	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	26.736,07	36.631,30	26.736,07	36.736,07	56.611,30
Incubo produttivo	—	—	2.056,62	—	2.056,62	2.056,62	2.056,62	2.384,86	2.384,86	—	—	2.384,86	2.384,86	—	—	2.384,86	2.384,86	2.384,86	—
Mandorlieto	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15.691,27	—	—	—	—
Orto irriguo	22.514,59	17.535,40	18.617,83	29.725,67	32.581,21	23.924,25	27.277,29	18.684,45	33.121,42	18.617,83	47.085,88	35.091,61	58.234,85	41.240,67	49.683,64	66.828,36	49.683,64	37.985,57	52.388,72
Pascolo	3.463,78	3.896,76	5.628,65	4.113,24	4.805,00	4.762,70	2.814,32	2.814,32	3.463,78	3.070,81	3.463,78	4.221,49	4.005,90	4.005,90	3.788,51	3.788,51	5.628,65	3.463,78	7.253,30
Pascolo arbo	3.413,16	6.484,59	5.845,13	4.879,19	5.412,16	5.412,16	5.395,67	6.961,62	6.484,59	5.087,41	5.628,65	7.792,51	6.927,57	6.484,59	7.571,83	8.984,19	8.984,19	6.278,11	6.386,35
Pascolo eroso	3.463,78	3.896,76	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	3.463,78	4.113,24	3.463,78	3.463,78	4.221,49	4.221,49	4.221,49	4.113,24	4.113,24	4.113,24	3.572,03	4.762,70

COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI - COSENZA - ANNO 2014

Quadro d'insieme dei valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Cosenza.

(V.A.M. - R.A. n° 7 - Montagna Litoranea del Lao) secondo apposita tabella di riferimento.

Coltura più redditizia: Orto irriguo - € 27.277,29 per ettaro;

Conversione in metri quadrati (arrotondato): €/mq (27.277,29 / 10.000) = **€/mq 2,728**

La presente tabella è quella stabilita dalla *Commissione Provinciale Espropri di Cosenza* (anno 2014 – l’ultima pubblicata e resa disponibile), e afferiscono a valori medi di mercato sufficientemente attendibili, validi per “normali condizioni del fondo”. I prezzi, inoltre, si intendono relativi al “Suolo Nudo”, escludendo gli eventuali investimenti fondiari presenti, quali fabbricati rurali, piantagioni, etc. (*Valore del Soprassuolo*).

Quest’ultimo, in assenza di coltivazione di tipo intensivo (il fondo è in uno stato di totale abbandono), sarà valutato all’interno del metodo sintetico, applicando dei coefficienti di differenziazione di tipo amplificativo.

Si precisa che è stata selezionata, tra le possibili colture praticabili nel territorio interessato, quella che esprime le maggiori potenzialità del fondo (orto irriguo).

Come si accennava, il VAM deve essere considerato un valore base di riferimento, che va opportunamente parametrizzato con coefficienti o punti di merito (coefficienti moltiplicatori aggiuntivi - **K**).

Detti coefficienti sono da ricercare in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo (cft. anche le descrizioni contenute nella presente Relazione).

Dunque il probabile valore di mercato è condizionato, in senso positivo o negativo, dalle seguenti caratteristiche specifiche del fondo oggetto di stima:

- assenza totale di recinzioni delimitanti i confini:

$$\mathbf{K = 0,95}$$

- facile ed immediato accesso alla strada di collegamento tramite la strada pubblica
(cft. tabella successiva)

- il fondo agricolo è pressoché pianeggiante ma non facilmente praticabile, ricoperto dalla vegetazione spontanea:

(cft. tabella successiva)

Si valutino, inoltre, i parametri indicati nella seguente tabella:

Fertilità		Giacitura		Accesso	
ottima	1,00	pianeggiante	1,00	buono	1,00
buona	0,90	acclive	0,95	sufficiente	0,95
discreta	0,80	mediocre	0,90	insufficiente	0,90
Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Medio appezz.	1,00
Normale	0,95	Normale	0,95	Piccolo appezz.	0,95
Penalizzante	0,90	Cattiva	0,90	Grande appezz.	0,90

Al terreno oggetto di valutazione competeranno i seguenti livelli di qualità:

Fertilità: ottima	K = 1,00 (livello di fertilità della zona adatto per la coltivazione)
Giacitura: pianeggiante	K = 1,00 (pendenze significative non rilevabili, fondo percorribile)
Accesso: buono	K = 1,00 (facile ed immediato accesso dalla strada pubblica)
Forma: penalizzante	K = 0,90 (il fondo ha una forma in pianta molto disomogenea, con forma molto irregolare)
Ubicazione: eccell.	K = 1,00 (il terreno risulta collegato bene alle strade locali e alla Via delle Libellule fino alla S.S.18)
Ampiezza: piccolo	K = 0,95 (estensione del fondo pari a mq. 4'485, quasi 1/2 ha)

Moltiplicando tutti i coefficienti valutativi elencati, si ottiene infine un coefficiente di apprezzamento pari a:

$$\mathbf{K = 0,812}$$

Pertanto il valore unitario del fondo è stimato in:

$$\mathbf{V_U = K \times V_m = 0,812 \times 2,728 \text{ €/mq.} \approx 2,22 \text{ €/mq.}}$$

Si stima dunque il valore complessivo del fondo agricolo in esecuzione così come segue:

$$\mathbf{V_{fa} = \text{€} (2,22 \text{ €/m}^2 \times 4'485 \text{ m}^2) \approx \text{€} 9'960}$$

LOTTE DA PORRE IN VENDITA E RELATIVI VALORI

IN DITTA [REDACTED] (INTERA PROPRIETÀ)

LOTTO N° 1 – IMMOBILE RESIDENZIALE: COMUNE DIAMANTE – LOCALITÀ CIRELLA, VIA ARMANDO DIAZ, P.T + P.1°
FG. 3, P.LLA 44 (A/3) – FG. 3, P.LLA 45 SUB 5 (A/5) – FG. 3, P.LLA 45 SUB 6 (A/3): $\mathbf{V_{NI} = \text{€} 138'637}$

LOTTO N° 2 – APPARTAMENTO: COMUNE DIAMANTE – LOCALITÀ CIRELLA, VIA VITTORIO VENETO N. 225 – FABBR. B, SCALA D – INT. 6, P. 3°
FG. 3, P.LLA 372 SUB 18 (A/3): $\mathbf{V_{NI} = \text{€} 59'883}$

LOTTO N° 3 – LOTTO DI TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE

COMUNE DIAMANTE – FG. 1 – P.LLE NN. 280-491-844-850-851-852-

854-868-870: V_{N1} = € 10'500

LOTTO N° 4 – LOTTO DI TERRENO AGRICOLO

COMUNE SANTA MARIA DEL CEDRO / CENSUARIO GRISOLIA

FG. 15 – P.LLE NN. 1009-1013-1015-1017: V_{N1} = € 9'960

IN DITTA [REDACTED] (INTERA PROPRIETÀ)

LOTTO N° 5 – IMMOBILE RESIDENZIALE: COMUNE BELVEDERE MARITTIMO

CONTRADA CATROMURRO S.N.C., P.T.

FG. 17, P.LLA 295 SUB 1 (A/3): V_{N1} = € 71'648

Non avendo ricevuto Osservazioni dalle Parti e dal Custode Giudiziario (alle quali è stata regolarmente trasmessa la Bozza di Relazione della C.T.U.), ritenendo pertanto di avere assolto definitivamente il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima. Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N°1/a: Documenti Catastali degli immobili pignorati nel Comune di Diamante (Visura Storica per immobile dei cespiti pignorati, Estratti di mappa, Planimetrie Catastali ed altro riscontrato); nei Comuni di Diamante, Santa Maria del Cedro e Belvedere Marittimo (CS);
- ALL. N°1/b : Documenti Catastali degli immobili pignorati nel Comune Censuario di Grisolia – Territorio di Santa Maria del Cedro (come da elenco soprastante);
- ALL. N°1/c : Documenti Catastali dell’immobile pignorato nel Comune di Belvedere Marittimo (come da elenco soprastante);
- ALL. N° 1/d: Certificazione Notarile Ventennale, presente anche in Atti;
- ALL. N°2: Piante in scala 1:100 delle due unità immobiliari, redatte in base ai rilievi effettuati;
- ALL. N°3: Documentazione fotografica;
- ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti e con il Custode;
- ALL. N°5: Verbali di Sopralluogo;
- ALL. N°6/a: Richiesta attestazione di regolarità urbanistica ed atti tecnici ed amministrativi ai Dirigenti dell’Ufficio Tecnico del Comune di Diamante – S. Maria del Cedro e Belvedere Marittimo;
- ALL. N°6/b: C.D.U. + copia atti amministrativi ed elaborati tecnici, rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune di Diamante, Santa Maria del Cedro e Belvedere Marittimo (CS);
- ALL. n° 6/c:Stralci P.R.G. e nuovo P.S.C. del Comune di Diamante, Santa Maria del Cedro e Belvedere Marittimo (CS);
- ALL. N° 7: Copia autenticata Atti di Provenienza (compresa Denuncia di Successione);
- ALL. N° 8: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E. e autorizzazioni di proroga);
- ALL. N° 9/a: Regolamento di Condominio “Parco Cirella”;
- ALL. N° 9/b: Contratto di Locazione immobile in Via Vittorio Veneto n. 225 – Loc. Cirella.