

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI L'AQUILA

N.R.G. 3-1/2025 P.U.

Liquidazione controllata n.1/2025 Stumbo Maria

Liquidazione controllata n.2/2025 Casella Stefano

Giudice Dott.ssa Maura Manzi

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA

RELAZIONE

IL CTU

ing. Davide Brunetti

Indice

1.	Premessa	4
2.	Risposta ai quesiti.....	5
1.1	Quesito n.1 - Individuare e descrivere i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero civico, la superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.....	5
1.2	Quesito n.2 - Laddove siano presenti nell'attivo fabbricati, di accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.	11
1.3	Quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.....	12
1.4	Quesito n.4 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.	12
1.5	Quesito n.5 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.....	13
1.6	Quesito n.6 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.....	13
1.6.1	Stima del valore dei fabbricati	14
1.6.2	Stima del valore dei terreni.....	33
1.7	Quesito n.7 - Verificare la possibilità di vendere i beni immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.	36
1.8	Quesito n.8 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.	38
1.9	Quesito n.9 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza dei beni immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di bene; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.....	39
1.10	Quesito n.10 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione e predisporre, sulla base dei	

	documenti in atti, l’elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).....	40
1.11	Quesito n.11 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.....	40
3.	Conclusioni	41
4.	Elenco allegati	44

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 08.05.2025 venivo nominato dal Liquidatore Giudiziale dott. Lorenzo Delli Noci consulente tecnico di ufficio perito stimatore per i beni immobili della liquidazione controllata in oggetto **(allegato 1)**. La nomina avveniva a seguito di istanza prodotta in data 06.05.2025 dal Liquidatore Giudiziale autorizzata dal Giudice dott.ssa Jolanda Di Rosa il 07.05.2025 **(allegato 2)** poi sostituita nel corso della procedura dalla dott.ssa Maura Manzi. Al sottoscritto veniva concesso di depositare la relazione entro 50 giorni dalla data di conferimento dell'incarico.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 08.05.2025 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure catastali censuarie **(allegato da 3 a 13)**, l'elaborato planimetrico **(allegato 14)**, l'elenco dei subalterni **(allegato 15)**, le visure planimetriche dei fabbricati **(allegato 16-17-18)** e gli estratti di mappa catastali degli immobili oggetto di perizia **(allegato 19-20-21)**.

Il giorno 12.05.2025 richiedevo tramite pec l'accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo (CS) relativamente ai titoli autorizzativi dei fabbricati oggetto di stima **(allegato 22-23-24)**.

Il giorno 13.05.2025 richiedevo al Comune di Belvedere Marittimo per il tramite del portale SUE il certificato di destinazione urbanistica dei terreni **(allegato da 25 a 30)**.

Il giorno 17.05.2025 mi recavo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), alla Contrada Laise e alla Contrada Sabatara presso gli immobili oggetto di perizia dove provvedevo ad effettuarne il rilievo, acquisivo informazioni dagli occupanti, prendevo appunti e scattavo fotografie. Nel corso del sopralluogo il delegato presente mi concedeva di acquisire copia fotografica degli atti di passaggio relativi alla proprietà degli immobili oggetto di perizia **(allegato da 31 a 37)**. Al termine redigevo verbale di sopralluogo **(allegato 38)**.

Il giorno 23.05.2025 appuravo la presenza all'interno del compendio immobiliare da stimare di una pertinenza non censita presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza cosicché informavo il Liquidatore Giudiziale chiedendo di essere autorizzato ad eseguire l'accatastamento **(allegato 39-40)**.

Il giorno 26.05.2025 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria degli immobili oggetto di causa **(allegato da 41 a 46)**.

Il giorno 27.05.2025 ricevevo a mezzo PEC dal Comune di Belvedere Marittimo la documentazione tecnica autorizzativa dei fabbricati da stimare che avevo richiesto il 12.05.2025 (**allegato da 47 a 50**).

Il giorno successivo 28.05.2025 ricevevo a mezzo pec dal Comune di Belvedere Marittimo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni richiesto il 13.05.2025 (**allegato 51**).

Il giorno 19.06.2025, ultimavo la relazione di stima e provvedevo a consegnarla completa di allegati e di versione censurata per la tutela della privacy al Liquidatore Giudiziale.

2. Risposta ai quesiti

1.1 *Quesito n.1 - Individuare e descrivere i beni immobili acquisiti all'attivo della procedura indicando il comune, la località, la via, il numero civico, la superficie in metri quadri, indicando altresì i confini e i dati catastali attuali.*

Gli immobili all'attivo della procedura consistono in due appartamenti di tipo popolare con pertinenze, un magazzino e terreni ubicati nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) alla contrada Laise e in un terreno alla contrada Sabatara dello stesso Comune. Si tratta di due contrade ubicate sulle alture dell'entroterra ampiamente al di fuori del centro abitato in zona rurale e boschiva (**allegato 52-53**) raggiungibili per il tramite della viabilità comunale, caratterizzate da case sparse con solo alcuni servizi di urbanizzazione primaria e prive di quelli di urbanizzazione secondaria. Più nel dettaglio in queste zone è presente la rete idrica comunale, quella di fornitura dell'energia elettrica e la pubblica illuminazione ma manca la fognatura e la rete del gas. Non sono presenti uffici, studi privati, scuole, esercizi commerciali, giardini, verde attrezzato, locali di spettacolo, posto di polizia, impianti sportivi, ecc. La zona, già scarsamente popolata, a causa delle scarse opportunità offerte, è stata oggetto di una emigrazione progressiva che nel corso degli anni ha ridotto drasticamente il numero degli abitanti cosicché molte delle poche case presenti sono disabitate per la maggior parte dell'anno e occupate solo nel periodo estivo. I due appartamenti e il magazzino sono ubicati nello stesso fabbricato (**foto 1-2-3**) che ospita anche un'altra unità immobiliare di altra proprietà estranea alla procedura e che dispone di una corte comune a tutti i subalterni delle particelle interessate. Questo fabbricato è di costruzione non recente, strutturato su di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano sottotetto; sicuramente ampliato ed ammodernato a più riprese in epoche non recenti, con struttura portante mista con prevalenza della muratura, solai in latero cemento e copertura a tetto. È una costruzione molto modesta, di carattere rurale, con ingressi indipendenti alle unità immobiliari che lo costituiscono. È situato sul versante di una incisione fluviale e si raggiunge dalla strada comunale della contrada

Laise imboccando un viottolo (comunale) angusto e in forte pendenza che ne rende difficoltoso l'accesso.

Più nel dettaglio gli immobili oggetto della procedura sono i seguenti:

- 1) Appartamento di tipo popolare al piano terra nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto fabbricati al foglio n.33, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €.69,59, Contrada Laise, piano T, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 (**allegato 16-19**). Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta. L'unità immobiliare (**allegato 54**) ha superficie lorda 99,1 mq, superficie utile 69,6 mq, altezza media 2,41 m (**foto 4-5-6**) ed è composta da due camere (**foto da 7 a 12**), una cucina non collegata all'appartamento (**foto 13-14-15**) dotata di caminetto e con accesso autonomo dall'esterno (**foto 5**), un bagno (**foto 16-17**), un magazzino anch'esso non collegato con l'appartamento (**foto 18-19-20**) con accesso autonomo dall'esterno (**foto 6**) e una legnaia al piano seminterrato (non accatastata) (**foto 21-22**). La zona abitativa ha superficie lorda 59,5 mq, ha pavimento in piastrelle di graniglia e in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti e pareti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con lastra vetrata singola e scuri oppure in alluminio anodizzato con persiana alla romana e lastra vetrata singola; tutte le finestre sono dotate di grata esterna in ferro; la porta di ingresso è in legno. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico e l'impianto gas alimentato a GPL da bombole esterne. Non essendo la zona servita dalla fognatura comunale lo scarico delle acque luride avviene all'interno di un pozzo nero. Il magazzino ha superficie lorda 33,2 mq, ha pavimento in piastrelle di graniglia e in cemento, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate, due finestre in legno con vetro singolo, scuri in legno, grata in ferro e porta di ingresso in legno. È dotato di impianto elettrico e impianto idrico. La legnaia al piano seminterrato ha superficie lorda 6,4 mq, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto prive di intonaco; è dotato di impianto elettrico; la porta di accesso è in legno rustico. Complessivamente le rifiniture dell'unità immobiliare sono povere ed essenziali ma dignitose. L'immobile si presenta in

buone condizioni di conservazione. È occupato dal cointestato estraneo alla procedura Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.

- 2) Appartamento di tipo popolare al piano primo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise piano 1-2, censito presso il catasto fabbricati al foglio n.33, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita €.99,42, Contrada Laise sn, piano 1-2, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 (**allegato 17-19**). Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta. L'unità immobiliare (**allegato 55**) ha superficie lorda 203,4 mq, superficie utile 132,5 mq, altezza media 2,48 m ed è composta da tre camere (**foto da 23 a 31**), una cucina (**foto 32-33-34-35**), un disimpegno/ingresso (**foto 36-37-38**), un bagno cieco (**foto 39**), un ampio balcone-terrazzo di superficie 36,2 mq (**foto da 40 a 48**). La zona abitativa ha superficie lorda 119,8 mq compreso il balcone-terrazzo, ha pavimento in piastrelle di graniglia e in monocottura, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, rivestimenti e pareti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con lastra vetrata singola e scuri oppure in alluminio anodizzato con persiana alla romana in legno o in alluminio anodizzato e lastra vetrata singola; dispone di due accessi con portoncino in legno. Il balcone è pavimentato con piastrelle mentre la parte del terrazzo ha il massetto in cemento; è delimitato verso il vuoto da una ringhiera in ferro. Dal balcone a mezzo di una scala in muratura (**foto 5-41-42**) si accede alla corte del fabbricato posta al piano terra. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico e l'impianto gas alimentato a GPL da bombole esterne. Il riscaldamento avviene a mezzo di termoconvettori elettrici e di climatizzatori del tipo split a parete con corpo interno ed esterno installato nelle camere. Non essendo la zona servita dalla fognatura comunale lo scarico delle acque luride avviene all'interno di un pozzo nero. La soffitta al piano sottotetto ha superficie lorda 83,6 mq e altezza media 2,05 m e vi si accede da una scala esterna in ferro con imbocco dal terrazzo (**foto 48-49-50**). È composto da tre ambienti (**foto da 51 a 58**) e si presenta allo stato rustico con pavimento in massetto di cemento, pareti con intonaco grezzo, solaio di copertura in latero cemento privo di intonaco. Al suo interno è presente un forno a

legna in muratura di fattura artigianale. La porta di ingresso è in ferro e dispone di tre finestre in legno; è dotato di impianto elettrico. Complessivamente le rifiniture dell'unità immobiliare sono povere ed essenziali ma dignitose. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione. È occupato dal cointestato estraneo alla procedura Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.

- 3) Magazzino nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano seminterrato, censito presso il catasto fabbricati al foglio n.33, p.lla 419, sub.4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita €.24,79, Contrada Laise, piano S1, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 18-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta. Ha superficie lorda 11,2 mq, superficie utile 7,9 mq, dispone di ingresso autonomo ed è composto da un unico ambiente **(foto 59-60) (allegato 56)**. Ha pavimento in piastrelle di graniglia, intonaco grezzo alle pareti, porta di accesso in ferro, finestra con grata in ferro; è dotato di impianto elettrico. L'immobile si presenta in condizioni di conservazione mediocri. È occupato dal cointestato estraneo alla procedura Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.
- 4) Terreno agricolo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.33, p.lla 11, qualità orto irriguo, classe U, superficie 590 mq, reddito dominicale €.3,96, reddito agrario €.1,07, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est con Torrente Laise, a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Questo terreno è prossimo al fabbricato **(foto 61-62)**, non ha accesso carrabile e si raggiunge tramite un sentiero. A rischio idraulico, dispone di acqua per l'irrigazione ed è coltivato ad orto per uso personale dall'occupante cointestatario estraneo alla procedura Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.

- 5) Terreno in parte agricolo, in parte edificabile nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.33, p.lla 418, qualità vigneto, classe U, superficie 1.990 mq, reddito dominicale €.8,22, reddito agrario €.6,17, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est e a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Questo terreno è prossimo al fabbricato **(foto 61-62)**, non ha accesso carrabile e si raggiunge tramite un sentiero. Su di esso sono presenti ricoveri per bestie in muratura e in legno. A rischio idraulico, dispone di acqua per l'irrigazione ed è coltivato ad orto per uso personale dall'occupante cointestatario Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.
- 6) Terreno agricolo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.35, p.lla 9, qualità vigneto, classe U, superficie 230 mq, reddito dominicale €.0,95, reddito agrario €.0,71, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 20)**. Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli, Sabato, Sirimarco, a Est con strada comunale, a Ovest con proprietà Martucci e Sangineto, a Sud con proprietà Grosso Filippo. Questo terreno non è prossimo all'abitato, si raggiunge dalla strada comunale della Contrada Laise ma non ha accesso da essa **(foto 63-64)**, è in forte pendenza ed è costituito da bosco ceduo non coltivato **(foto 65)**. É libero.
- 7) Terreno agricolo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.35, p.lla 12, qualità orto irriguo, classe U, superficie 300 mq, reddito dominicale €.2,01, reddito agrario €.0,54, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 20)**. Confina a Nord con proprietà Borrello, Colantonio, Nocito; a Est con proprietà Martucci e Sangineto; a Ovest con proprietà Grosso Filippo, a Sud con proprietà Sangineto Anna Maria. Questo terreno non è prossimo all'abitato, si raggiunge dalla strada comunale della Contrada

Laise ma non ha accesso da essa **(foto 63-64)**, è in forte pendenza ed è costituito da bosco ceduo non coltivato **(foto 65)**. É libero.

- 8) Terreno agricolo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.35, p.lla 36, qualità orto irriguo, classe U, superficie 970 mq, reddito dominicale €.6,51, reddito agrario €.1,75, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 20)**. Confina a Nord con proprietà Marino Filomena, a Est con proprietà Sabato Mario, a Ovest con Torrente Laise, a Sud con proprietà Stumbo Giuseppe e proprietà Carmosino e Nocito. Questo terreno è prossimo al fabbricato ma posto sul versante opposto **(foto 66)**, separato dal Torrente Laise che scorre nel fondovalle. É in pendenza, non ha accesso carrabile e si raggiunge tramite un sentiero. Dispone di acqua per l'irrigazione ed è coltivato a vite per uso personale dall'occupante cointestatario estraneo alla procedura Stumbo Silvana, dal coniuge Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna.
- 9) Terreno in parte agricolo, in parte in zona viabilità nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, censito presso il catasto terreni al foglio n.35, p.lla 299, qualità vigneto, classe U, superficie 110 mq, reddito dominicale €.0,45, reddito agrario €.0,34, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 20)**. Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli, Sabato, Sirimarcò; a Est e a Sud con proprietà Impieri Santino; a Ovest con proprietà Cassa per il Mezzogiorno. Questo terreno non è prossimo all'abitato, si raggiunge dalla strada comunale della Contrada Laise ma non ha accesso da essa **(foto 63-64)**, è in forte pendenza ed è costituito da bosco ceduo non coltivato **(foto 67)**. É libero.
- 10) Terreno agricolo nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Sabatara, censito presso il catasto terreni al foglio n.19, p.lla 206, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 3.370 mq, reddito dominicale €.1,04, reddito agrario €.1,04, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9

(allegato 21). Confina a Nord e a Ovest con proprietà Capano Francesco; a Est con proprietà Verta Nunzia; a Sud con proprietà Barone e Genuino e con proprietà Sangineto. Questo terreno è molto lontano dall'abitato, si raggiunge dalla strada comunale della Contrada Sabatara e non ha accesso da essa; è situato in una zona interna di bosco fitto, lontana dalla strada e di difficile accesso. La coltura accertata è di bosco fitto non coltivato. A rischio idraulico. É libero.

1.2 Quesito n.2 - Laddove siano presenti nell'attivo fabbricati, di accertare con riferimento alla legge 28.2.1985, n.47, e successive modificazioni ed integrazioni, sul condono edilizio l'epoca di realizzazione dell'immobile, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, la conformità della stessa agli strumenti urbanistici e la rispondenza della costruzione alle previsioni della concessione, nonché eventuali modifiche subite dalla costruzione e gli estremi degli atti amministrativi autorizzativi delle variazioni o ristrutturazioni.

Il fabbricato in Contrada Laise in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di perizia quali l'appartamento al piano terra censito al fg.33, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2; l'appartamento al piano primo e secondo/sottotetto censito al fg.33, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3; il magazzino al piano seminterrato censito al fg.33, p.lla 419, sub.4, è di antica costruzione, sicuramente antecedente al 01.09.1967, pertanto lecitamente privo di titolo autorizzativo iniziale. L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo ha evidenziato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. n.470 del 25.01.1978 per rifacimento della copertura rilasciata a Stumbo Carmelo nato a Belvedere Marittimo (CS) il 02.12.1939 **(allegato 48)**.
- Comunicazione di manutenzione ordinaria asseverata al Comune di Belvedere Marittimo (CS) prot. n.19667 del 29.11.2010 per il rifacimento degli intonaci e della tinteggiatura esterna e trattamento dei ferri ammalorati **(allegato 49)**.
- Comunicazione di manutenzione ordinaria al Comune di Belvedere Marittimo (CS) prot. n.888 del 14.01.2013 per il rifacimento dell'impermeabilizzazione della fossa settica a servizio del fabbricato **(allegato 50)**.

Negli atti elencati è presente la dichiarazione da parte del proprietario dell'epoca della costruzione anteriore al 1967 che conferma il risultato dell'analisi di caratterizzazione del sottoscritto. Pertanto l'attuale stato di fatto del fabbricato e delle unità immobiliari in esso contenute afferenti al procedimento in oggetto può ritenersi conforme.

Sono invece presenti lievi difformità sulla planimetria catastale dell'appartamento al piano terra (**allegato 16**) che non riporta la legnaia al piano seminterrato e con una luce interna di collegamento con la cucina attualmente non presente. Inoltre, sulla planimetria catastale dell'appartamento al piano primo (**allegato 17**) non è riportato il balcone per intero con il terrazzo e la soffitta al piano sottotetto è mancante di un ambiente e della scala di accesso esterna. Queste difformità sono sanabili a mezzo di pratica di variazione Docfa redatta da tecnico abilitato da presentare all'Agenzia del Territorio di Cosenza. I costi della pratica, tra onorario e spese per diritti e bolli, sono valutabili in €.600,00 più oneri fiscali e previdenziali.

1.3 Quesito n.3 - Accertare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per i terreni ricadenti nella procedura è stato richiesto al Comune di Belvedere Marittimo il certificato di destinazione urbanistica (**allegato 51**) da cui, secondo lo strumento urbanistico in vigore, risultano le seguenti destinazioni.

- Foglio n.33, p.lla 11, zona E/2 Agricola.
- Foglio n.33, p.lla 418, parte in zona E/2 Agricola e parte in zona B/4 Completamento, adeguamento e sostituzione edilizia nelle frazioni.
- Foglio n.35, p.lla 9, zona E/2 Agricola.
- Foglio n.35, p.lla 12, zona E/2 Agricola.
- Foglio n.35, p.lla 36, zona E/2 Agricola.
- Foglio n.35, p.lla 299, parte in zona E/2 Agricola e parte in viabilità secondaria da potenziare o di progetto.
- Foglio n.19, p.lla 206, zona E/2 Agricola.

1.4 Quesito n.4 - Indicare se gli immobili sono liberi o occupati, in quest'ultimo caso acquisendo il relativo titolo di possesso.

I fabbricati quali l'appartamento al piano terra censito al fg.33 di Belvedere Marittimo, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2; l'appartamento al piano primo e secondo/sottotetto censito al fg.33 di Belvedere Marittimo, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3; il magazzino al piano seminterrato censito al fg.33 di Belvedere Marittimo, p.lla 419, sub.4 ed i terreni prossimi ai citati fabbricati censiti al fg.33 di Belvedere marittimo, p.lla 11, 418 e fg.35 di Belvedere Marittimo, p.lla 36 sono occupati da uno dei cointestati estraneo alla procedura Stumbo Silvana, nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 (STMSVN67T67A773Y) e dalla sua famiglia composta dal Coniuge

Visconte Daniele e dalla figlia Visconte Giovanna. Il titolo dell'occupazione è costituito dalla successione in morte di Riente Gilda (dichiarazione di successione n.649 vol. 9990 del 03.09.2012) **(allegato 31)** e dalla dichiarazione di successione in morte di Stumbo Carmelo (dichiarazione di successione n.921 vol.9990 del 20.12.2017 **(allegato 32)** e n.246 vol. 9990 del 12.04.2018) **(allegato 33)**. Gli altri terreni identificati al foglio n.35 di Belvedere Marittimo, p.lla 9-12-299 e al fg.19, p.lla 206, sono liberi.

1.5 Quesito n.5 - Indicare l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, o alberghieri ovvero di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Per come risultante dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Belvedere Marittimo **(allegato 51)** risultano i seguenti vincoli:

- le particelle n.11 e n.418 del foglio n.33 di Belvedere Marittimo sono interessate in piccola parte da zona a rischio alluvioni con pericolosità idraulica di tipo "P1-P2-P3" e rischio idraulico di tipo "R2" di cui alla delibera n.2 del 24.10.2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- la particella n.206 del foglio n.19 di Belvedere Marittimo è interessata in piccola parte da zona a rischio alluvioni con pericolosità idraulica di tipo "P1" e rischio idraulico di tipo "R1" di cui alla delibera n.2 del 24.10.2024 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Non si ravvisano vincoli artistici, storici, o alberghieri e neanche finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

1.6 Quesito n.6 - Stabilire il valore degli immobili, per singoli lotti, se frazionabili, con indicazione dei criteri di stima usati.

La stima del valore più probabile degli immobili è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

1.6.1 Stima del valore dei fabbricati

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale S_c ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. La stima è stata effettuata separatamente per tutti gli immobili all'attivo della procedura.

Stima del valore dell'appartamento di tipo popolare con magazzino e legnaia nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano Terra, censito al foglio n.33, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2.

L'immobile occupa parte del piano terra di un fabbricato in muratura di tipo rurale e di antica costruzione strutturato su di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo/sottotetto; la legnaia è posta al piano seminterrato. Il fabbricato ospita appartamenti e magazzini sia estranei che interessati dalla presente procedura. Per il fabbricato e per l'appartamento vale la descrizione già fornita in risposta al quesito n.1. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici dell'appartamento.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Appartamento con magazzino e legnaia in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano T	
Fg.33 p.lla 420 sub.1 unita p.lla 419 sub.2	
Superficie lorda appartamento (mq)	59,5
Superficie lorda magazzino (mq)	33,2
Superficie lorda legnaia (mq)	6,3
Superficie lorda Totale (mq)	99,0
Superficie utile appartamento (mq)	65,4
Superficie utile magazzino (mq)	22,9
Superficie utile legnaia (mq)	4,2
Superficie utile Totale (mq)	92,5
Altezza utile media (m)	2,41

Superficie commerciale dell'immobile

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale " S_c " che si ottiene dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione modificata con appositi coefficienti correttivi secondo l'espressione:

$$S_c = \sum K_n \cdot S_n$$

dove i termini indicano:

Sc superficie commerciale unità immobiliare

Sn superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale.

$$Sc = 81,3 \text{ mq}$$

Il calcolo di dettaglio è riportato nella seguente tabella.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Appartamento con magazzino e legnaia in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano T			
Fg.33 p.lla 420 sub.1 unità p.lla 419 sub.2			
Superficie Lorda	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (mq)	59,5	1,00	59,5
Magazzino (mq)	33,2	0,60	19,9
Legnaia (mq)	6,3	0,30	1,9
Superficie lorda Totale (mq)	99,0		81,3

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2024 per la zona in cui ricade (**allegato 57**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete riassunti nelle seguenti tabelle.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Belvedere Marittimo (CS) - zona R1 - 2° sem. 2024	
Destinazione Residenziale	
Valore minimo (€/mq)	340,00
Valore massimo (€/mq)	430,00
Valore medio (€/mq)	385,00

Valori Fabbricati da Inserzioni su Immobiliare.it				
Belvedere Marittimo (CS) zona extraurbana - Abitazione di tipo popolare				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Privato	EK-110090739	90.000,00	200,0	450,00
Gesti Casa	430	30.000,00	100,0	300,00
Gesti Casa	1050	50.000,00	100,0	500,00

Valori Fabbricati da Inserzioni su Immobiliare.it				
Belvedere Marittimo (CS) zona extraurbana - Abitazione di tipo popolare				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Imprendicasa Immobiliare	EK-119083925	27.000,00	50,0	540,00
Professione Immobiliare	435	28.000,00	133,0	210,53
Palermo Immobiliare	EK-117928811	96.000,00	160,0	600,00
Privato	61011851	28.000,00	51,0	549,02
Valore medio				449,94

L'analisi di questi valori ha consentito di scegliere un valore base:

$$Vu = 450,00 \text{ €/mq}$$

ottenuto dal confronto tra il valore medio dell'Agenzia del Territorio e di quello del mercato immobiliare della zona.

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di immissione sulla Strada Statale 18 Tirrena Inferiore posto a circa 4,0 km di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 4,0 km circa per cui il coefficiente assume il valore0,95

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona extraurbana, in posizione rispetto al centro abitato distante circa 3,0 km, per cui il coefficiente assume il valore0,97

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona è extraurbana ed è presente solo l'acquedotto, la linea elettrica, il telefono e la linea di autobus extraurbani, sono assenti tutte le altre dotazioni e servizi. Il coefficiente risulta0,81

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

La zona è collinare in rispetto al litorale Tirrenico, gode di una notevole panoramicità e di scorci caratteristici ambientali. Il coefficiente risulta1,44

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Il contesto sociale del quartiere è basso, caratterizzato da un notevole spopolamento e assenza di criminalità. Il coefficiente si assume pari a:.....0,99

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 0,95 \times 0,97 \times 0,81 \times 1,44 \times 0,99 = 1,06$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base al numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di impianto elettrico e idrico, sono presenti climatizzatori autonomi e la corte esterna. Il coefficiente risulta1,19

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, con finiture economiche ma dignitose. Il coefficiente assume il valore0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,00	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è costituito da poche unità immobiliari con ingresso indipendente, non ci sono impianti condominiali, non è recintato e non vi è condominio. Corrono buoni rapporti tra gli occupanti. Il coefficiente assume il valore..... 1,02

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio si presenta in condizioni di conservazione correnti, sono presenti macchie di umidità al cornicione e su parte dei prospetti. Il coefficiente assume il valore0,98

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$Ce = 1,19 \times 0,94 \times 1,02 \times 0,98 = 1,12$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,95	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,95	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,95	1,00	1,08	1,16

L'unità immobiliare ha normale illuminazione, ventilazione, insolazione dimensione degli ambienti a parte l'altezza utile inferiore agli standard attuali; la disposizione degli ambienti è insufficiente in quanto la cucina è separata e le camere sono passanti una nell'altra; la qualità della cucina è insufficiente; ha ottima capacità di deposito per via della presenza del magazzino e della legnaia. Il coefficiente risulta0,96

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,95	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,95	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'unità immobiliare ha rifiniture povere ed essenziali. La tinteggiatura delle pareti e i rivestimenti sono normali. Il coefficiente risulta0,73

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra; il coefficiente risulta.....0,75

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,15

L'appartamento ha affaccio sulla corte esterna che a sua volta possiede affaccio panoramico, per cui il coefficiente risulta1,10

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda pari a 99,0 mq, per cui coefficiente risulta 1,00

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione. Il coefficiente risulta0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,96 \times 0,73 \times 0,75 \times 1,10 \times 1,00 \times 0,98 = \mathbf{0,57}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 1,06 \times 1,12 \times 0,57 = 0,68$$

$$\mathbf{C = 0,68}$$

Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto $V_u = 450,00 \text{ €/mq}$ per il coefficiente correttivo:

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,68 \times 450,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{uc} = 306,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale $S_c = 81,3 \text{ mq}$, si ottiene il valore dell'immobile:

$$V_v = V_{uc} \times S_c = 306,00 \text{ €/mq} \times 81,3 \text{ mq} = 24.890,04$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €3.733,51 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese comuni insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V_1 = €24.890,04 - €3.733,51 = €21.156,53$$

L'immobile è pignorato solo per la quota di 1/3 appartenente a Stumbo Maria il cui valore risulta pari a:

$$V_{q1} = V_1 / 3 = €21.156,53 / 3 = €7.052,18$$

$$V_{q1} = \text{€7.050,00 in c.t.}$$

(euro settemilacinquanta e centesimi zero)

Stima del valore dell'appartamento di tipo popolare con soffitta nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano primo e secondo/sottotetto, censito al foglio n.33, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3.

L'immobile occupa parte del piano primo e del piano secondo/sottotetto di un fabbricato in muratura di tipo rurale e di antica costruzione strutturato su di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ospita appartamenti e magazzini sia estranei che interessati dalla presente procedura. Per il fabbricato e per l'appartamento vale la descrizione già fornita in risposta al quesito n.1. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici dell'appartamento.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Appartamento in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano 1-2	
Fg.33 p.lla 420 sub.2 unita p.lla 419 sub.3	
Superficie lorda piano 1 (mq)	119,8
Superficie lorda piano 2 (sottotetto) (mq)	83,6
Superficie lorda totale (mq)	203,4
Superficie utile piano 1 (mq)	63,5
Superficie utile piano 2 (sottotetto) (mq)	69,0

PRINCIPALI DATI METRICI	
Appartamento in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano 1-2	
Fg.33 p.lla 420 sub.2 unita p.lla 419 sub.3	
Superficie utile totale (mq)	132,5
Superficie scoperta (balcone-terrazzo) (mq)	36,2
Altezza utile media piano 1 (m)	2,48
Altezza utile media piano 2 (sottotetto) (m)	2,05

Superficie commerciale dell'immobile

Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento alla sua Superficie Commerciale “Sc” che si ottiene dalla superficie lorda degli ambienti a varia destinazione modificata con appositi coefficienti correttivi. Si determina con l'espressione:

$$Sc = \sum Kn \cdot Sn$$

dove i termini indicano:

Sc superficie commerciale unità immobiliare

Sn superficie lorda spazio con destinazione specifica

Kn coefficiente spazio con destinazione specifica

Essendo note tutte le superfici e la destinazione e la distribuzione degli spazi è possibile determinare la superficie commerciale.

$$Sc = 168,8 \text{ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Appartamento in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano 1-2			
Fg.33 p.lla 420 sub.2 unita p.lla 419 sub.3			
Superficie Lorda	Sup.	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento (mq)	119,8	1,00	119,8
Balcone-Terrazzo	36,2	0,20	7,2
Soffitta (mq)	83,6	0,50	41,8
Superficie lorda Totale (mq)	239,6		168,8

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2024 per la zona in cui ricade (**allegato 57**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Belvedere Marittimo (CS) - zona R1 - 2° sem. 2024	
Destinazione Residenziale	
Valore minimo (€/mq)	340,00

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Belvedere Marittimo (CS) - zona R1 - 2° sem. 2024	
Destinazione Residenziale	
Valore massimo (€/mq)	430,00
Valore medio (€/mq)	385,00

Valori Fabbricati da Inserzioni su Immobiliare.it				
Belvedere Marittimo (CS) zona extraurbana - Abitazione di tipo popolare				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Privato	EK-110090739	90.000,00	200,0	450,00
Gesti Casa	430	30.000,00	100,0	300,00
Gesti Casa	1050	50.000,00	100,0	500,00
Imprendicasa Immobiliare	EK-119083925	27.000,00	50,0	540,00
Professione Immobiliare	435	28.000,00	133,0	210,53
Palermo Immobiliare	EK-117928811	96.000,00	160,0	600,00
Privato	61011851	28.000,00	51,0	549,02
Valore medio				449,94

L'analisi di questi valori ha consentito di scegliere un valore base:

$$Vu = 450,00 \text{ €/mq}$$

ottenuto dal confronto tra il valore medio dell'Agenzia del Territorio e di quello del mercato immobiliare della zona.

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

Si assume il medesimo coefficiente di zona calcolato per l'immobile del punto precedente:

$$Cz = 0,95 \times 0,97 \times 0,81 \times 1,44 \times 0,99 = \mathbf{1,06}$$

Coefficiente edificio Ce

Si assume il medesimo coefficiente dell'edificio calcolato per l'immobile del punto precedente:

$$Ce = 1,19 \times 0,94 \times 1,02 \times 0,98 = \mathbf{1,12}$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,95	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,95	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,95	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,95	1,00	1,08	1,16

L'unità immobiliare ha normale illuminazione, ventilazione, insolazione dimensione degli ambienti a parte l'altezza utile inferiore allo standard attuale; la disposizione degli ambienti è insufficiente in quanto le camere sono passanti una nell'altra. Il coefficiente risulta0,95

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,95	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,95	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'unità immobiliare ha rifiniture povere ed essenziali. La tinteggiatura delle pareti e i rivestimenti sono normali. Il coefficiente risulta0,73

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano primo; il coefficiente risulta0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,15

L'appartamento ha affaccio su di un balcone/terrazzo che a sua volta possiede affaccio panoramico, per cui il coefficiente risulta1,10

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie commerciale pari a 161,6 mq, per cui coefficiente risulta..... 0,85

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione. Il coefficiente risulta0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,95 \times 0,73 \times 0,85 \times 1,10 \times 0,85 \times 0,98 = \mathbf{0,54}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 1,06 \times 1,12 \times 0,54 = 0,64$$

$$\mathbf{C = 0,64}$$

Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto $Vu = 450,00 \text{ €/mq}$ per il coefficiente correttivo:

$$Vuc = C \times Vu = 0,64 \times 450,00 \text{ €/mq}$$

$$Vuc = 288,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale $Sc = 168,8 \text{ mq}$, si ottiene il valore dell'immobile:

$$Vv = Vuc \times Sc = 288,00 \text{ €/mq} \times 168,8 \text{ mq} = 48.625,92$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a € 7.293,89 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e di eventuali spese comuni insolute. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V2 = € 48.625,92 - € 7.293,89 = € 41.332,03$$

L'immobile è pignorato solo per la quota di 1/3 appartenente a Stumbo Maria il cui valore risulta pari a:

$$Vq2 = V2 / 3 = € 41.332,03 / 3 = € 13.777,34$$

$$\mathbf{Vq2 = € 13.780,00 \text{ in c.t.}}$$

(euro tredicimilasettecentoottanta e centesimi zero)

Stima del valore del magazzino nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano seminterrato, censito al foglio n.33, p.lla 419, sub.4.

L'immobile è posto al piano seminterrato, sul lato Sud-Est di un fabbricato in muratura di tipo rurale e di antica costruzione strutturato su di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ospita appartamenti e magazzini sia estranei che interessati dalla presente procedura. Per il fabbricato e per il magazzino vale la descrizione già

fornita in risposta al quesito n.1. Si riporta di seguito tabella con i principali dati metrici del magazzino.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Magazzino in Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, snc, piano Seminterrato	
Fg.33 p.lla 419 sub.4	
Superficie lorda magazzino (mq)	11,2
Superficie utile magazzino (mq)	7,9
Altezza utile magazzino (m)	3,50

La valutazione di questo immobile, essendo di concezione molto semplice e non direttamente aggregato come dipendenza o parte di una unità abitativa, viene stimato sulla base di un prezzo unitario ottenuto dalla media di quello già utilizzato per gli immobili abitativi utilizzando il coefficiente correttivo per i magazzini applicato alla sua superficie lorda.

I valori del prezzo unitario utilizzati per i due immobili abitativi già stimati sono:

$$Vu1 = 306,00 \text{ €/mq}$$

$$Vu2 = 288,00 \text{ €/mq}$$

Il valore medio risulta:

$$Vu3 = (Vu1 + Vu2) / 2 = (306,00 \text{ €/mq} + 288,00 \text{ €/mq}) / 2 = 297,00 \text{ €/mq}$$

Il prodotto di questo prezzo unitario per la superficie lorda per il coefficiente di destinazione di magazzino $C_m = 0,60$ fornisce il valore più probabile:

$$V3 = Vu3 \times SL \times C_m = 297,00 \text{ €/mq} \times 11,2 \text{ mq} \times 0,60 = \text{€}1.995,84$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €299,38 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile.

$$V3 = \text{€}1.995,84 - \text{€}299,38 = \text{€}1.696,46$$

L'immobile è pignorato solo per la quota di 1/3 appartenente a Stumbo Maria il cui valore risulta pari a:

$$Vq3 = V3 / 3 = \text{€}1.696,46 / 3 = \text{€}565,49$$

$$Vq3 = \text{€}565,00 \text{ in c.t.}$$

(euro cinquecentosessantacinque e centesimi zero)

1.6.2 Stima del valore dei terreni

I terreni oggetto di stima già individuati e descritti nei precedenti paragrafi, in base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) (**allegato 51**), ricadono per la maggior parte in zona agricola di tipo E/2 tranne la particella n.418 del foglio n.33 che ricade in parte anche in zona di completamento B/4 e la particella n.299 del foglio n.35 che ricade in parte anche in zona viabilità secondaria. Si riporta di seguito tabella con i dati censuari catastali e le destinazioni urbanistiche dei terreni.

Terreni							
Comune di Belvedere Marittimo (CS)							
Fg.	P.Ila	Qualità in Atti	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale (€)	Reddito Agrario (€)	Destinazione Urbanistica
33	11	Orto Irriguo	U	590	3,96	1,07	E/2 Agricola
33	418	Vigneto	U	1.990	8,22	6,17	E/2 Agricola B/4 Completamento
35	9	Vigneto	U	230	0,95	0,71	E/2 Agricola
35	12	Orto Irriguo	U	300	2,01	0,54	E/2 Agricola
35	36	Orto Irriguo	U	970	6,51	1,75	E/2 Agricola
35	299	Vigneto	U	110	0,45	0,34	E/2 Agricola Viabilità Secondaria
19	206	Bosco Ceduo	2	3.370	1,04	1,04	E/2 Agricola

La stima del valore commerciale dei terreni è stata effettuata con il metodo comparativo determinando, sia per i terreni edificabili che per quelli non edificabili, il prezzo unitario in base al mercato vigente nella zona. Allo scopo sono state individuate le inserzioni di beni immobili assimilabili, riportate nelle seguenti tabelle, che hanno fornito per le diverse tipologie di terreno (edificabili e non edificabili) indicazioni sulla scelta del prezzo medio da utilizzare per la stima.

Valori Terreni Edificabili da Inserzioni su Immobiliare.it				
Belvedere Marittimo (CS)				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Privato	EK-91056386	100.000,00	5.500,0	18,18
Privato	EK-89608183	43.000,00	5.800,0	7,41
ISFIN SRL	1404	77.000,00	6.050,0	12,73
Valore medio				12,77

Valori Terreni Agricoli da Inserzioni su Immobiliare.it				
Belvedere Marittimo (CS)				
Inserzionista	Riferimento Inserzione	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
Holding Real Estate	T0346	45.000,00	6.000,0	7,50
Holding Real Estate	C1190	75.000,00	10.000,0	7,50
Privato	EK-114312263	47.000,00	10.987,0	4,28
Privato	EK-84749142	55.000,00	13.840,0	3,97
ISFIN SRL	1404	77.000,00	6.050,0	12,73
Valore medio				7,20

Solo per i terreni non edificabili è stato fatto riferimento anche ai VAM - Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza per la Regione Agraria n.8 in cui ricade il Comune di Belvedere Marittimo per la coltura accertata. Questi valori sono stabiliti dalla Commissione Provinciale Espropri e sono disponibili solo fino all'anno 2012 cosicché sono stati rivalutati in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati che dal mese di Gennaio 2012 al mese di Aprile 2025 ha fornito il coefficiente di rivalutazione 1,24.

VAM Provincia Cosenza Regione Agraria n.8 - Anno 2012 / 2025			
Coltura	VAM 2012 (€/mq)	Coeff. Rival.	VAM 2025 (€/mq)
Bosco Ceduo	0,36	1,24	0,45
Vigneto	2,02	1,24	2,50
Orto Irriguo	2,87	1,24	3,56

Il confronto del valore medio di mercato dei terreni agricoli con il valore derivante dal VAM, anche in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni oggetto di perizia, ha consentito di stabilire i seguenti valori unitari da adottare.

Valore Unitario Terreni Agricoli			
Qualità Accertata	VAM 2025 (€/mq)	Valore medio mercato (€/mq)	Valore Unitario Assunto (€/mq)
Bosco Ceduo	0,45	7,20	0,50
Vigneto	2,50	7,20	2,80
Orto Irriguo	3,56	7,20	3,60

Per le particelle con destinazione urbanistica mista è stato adottato un valore unitario medio tra quello assunto per il terreno edificabile e quello agricolo della coltura accertata.

Valore Unitario Finale Terreni Agricoli con Destinazione Urbanistica Mista						
Fg.	P.IIa	Dest. Urb. Edif.	Dest. Urb. Non Edif.	Dest. Urb. Non Edif. (€/mq)	Valore Dest. Urb. Non Edif. (€/mq)	Valore Unitario medio assunto (€/mq)
33	418	B/4 Completamento	E/2 Orto Irriguo	12,00	3,60	7,80
35	299	Strada Secondaria	E/2 Bosco Ceduo	0,50	5,00	2,75

Applicando i prezzi unitari scelti si è ottenuto il valore più probabile complessivo dei terreni:

$$Vt = \text{€}22.614,50$$

e quello della quota di 1/3 di competenza di Stumbo Maria pari a:

$$Vt \text{ quota } 1/3 = \text{€}7.538,16$$

$$Vt \text{ quota } 1/3 = \text{€}7.540,00 \text{ in c.t.}$$

(euro settemilacinquecentoquaranta e centesimi zero)

Il dettaglio di calcolo è riportato nella seguente tabella.

Calcolo Valore dei Terreni							
Comune di Belvedere Marittimo (CS)							
Fg.	P.IIa	Destinazione Urbanistica	Superficie (mq)	Qualità Accertata	Prezzo Unitario (€/mq)	Valore (€)	Valore Quota 1/3 Stumbo Maria (€)
33	11	E/2 Agricola	590	Orto Irriguo	3,60	2.124,00	708,00
33	418	E/2 Agricola B/4 Completamento	1.990	Orto Irriguo	7,80	15.522,00	5.174,00
35	9	E/2 Agricola	230	Bosco Ceduo	0,50	115,00	38,33
35	12	E/2 Agricola	300	Bosco Ceduo	0,50	150,00	50,00
35	36	E/2 Agricola	970	Vigneto	2,80	2.716,00	905,33
35	299	E/2 Agricola Viabilità Secondaria	110	Bosco Ceduo Strada	2,75	302,50	100,83
19	206	E/2 Agricola	3.370	Bosco Ceduo	0,50	1.685,00	561,67
Totale						22.614,50	7.538,16
Totale in c.t.						22.610,00	7.540,00

1.7 Quesito n.7 - Verificare la possibilità di vendere i beni immobili in uno o più lotti, indicando in tal caso i singoli lotti.

Gli immobili oggetto di perizia consistono in due appartamenti di tipo popolare, un magazzino e terreni, tutti tra di loro indipendenti, chiaramente ed univocamente identificabili ed accatastati separatamente, motivo per il quale sono vendibili come quattro lotti distinti e separati così descritti.

Lotto 1 – Piena proprietà della quota di 1/3 di appartamento di tipo popolare nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano Terra, catasto fabbricati, foglio n.33, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €.69,59, Contrada Laise, piano T, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 16-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta. Superficie lorda 99,1 mq, superficie utile 69,6 mq, altezza media 2,41 m, composto da due camere, cucina, bagno, magazzino, legnaia. Rifiniture economiche, in buone condizioni di conservazione. **Valore del lotto €.7.050,00 (euro settemilacinquanta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Legnaia al piano seminterrato e variazione della distribuzione interna da regolarizzare in catasto con costo stimato di €.300,00 più oneri di legge. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto 2 - Piena proprietà della quota di 1/3 di appartamento di tipo popolare nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise piano 1-2, catasto fabbricati, foglio n.33, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita €.99,42, Contrada Laise sn, piano 1-2, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980 STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 17-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta. Superficie lorda 203,4 mq, superficie utile 132,5 mq, altezza media 2,48 m, composto da tre

camere, cucina, disimpegno/ingresso, bagno, balcone-terrazzo, soffitta al piano sottotetto allo stato rustico. Rifiniture economiche, in buone condizioni di conservazione. **Valore del lotto €13.780,00 (euro tredicimilasettecentottanta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Ampliamento della soffitta da regolarizzare in catasto con costo stimato di €300,00 più oneri di legge. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto n.3 - Piena proprietà della quota di 1/3 di magazzino nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise piano seminterrato, catasto fabbricati, foglio n.33, p.IIIa 419, sub.4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita €24,79, Contrada Laise, piano S1, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 18-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta. Ha superficie lorda 11,2 mq, superficie utile 7,9 mq ed è composto da un unico ambiente. Rifiniture economiche ed essenziali, in mediocri condizioni di conservazione. **Valore del lotto €565,00 (euro cinquecentosessantacinque e centesimi zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto n.4 - Piena proprietà della quota di 1/3 di terreni agricoli ricadenti anche per porzioni minime in zona edificabile e in zona di viabilità nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, catasto terreni, foglio n.33, p.IIIa 11, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 590 mq, reddito dominicale €3,96, reddito agrario €1,07 **(allegato 7-19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est con Torrente Laise, a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Coltivato ad orto irriguo, prossimo all'abitato, privo di accesso carrabile, a rischio idraulico. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.33, p.IIIa 418,** (terreno agricolo ed edificabile) qualità vigneto, classe U, superficie 1.990 mq, reddito dominicale €8,22, reddito agrario €6,17 **(allegato 8-19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est e a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Coltivato ad orto irriguo, prossimo all'abitato, privo di accesso carrabile, presenza di manufatti agricoli, a rischio idraulico. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.35, p.IIIa 9,** (terreno agricolo) qualità vigneto, classe U, superficie 230 mq, reddito dominicale €0,95, reddito agrario €0,71 **(allegato 9-20)**. Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli,

Sabato, Sirimarco, a Est con strada comunale, a Ovest con proprietà Martucci e Sangineto, a Sud con proprietà Grosso Filippo. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **Foglio n.35, p.lla 12**, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 300 mq, reddito dominicale €.2,01, reddito agrario €.0,54 (**allegato 10-20**). Confina a Nord con proprietà Borrello, Colantonio, Nocito; a Est con proprietà Martucci e Sangineto; a Ovest con proprietà Grosso Filippo, a Sud con proprietà Sangineto Anna Maria. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **Foglio n.35, p.lla 36**, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 970 mq, reddito dominicale €.6,51, reddito agrario €.1,75 (**allegato 11-20**). Confina a Nord con proprietà Marino Filomena, a Est con proprietà Sabato Mario, a Ovest con Torrente Laise, a Sud con proprietà Stumbo Giuseppe e proprietà Carmosino e Nocito. Prossimo all'abitato, coltivato a vite, irriguo, privo di accesso carrabile, in pendenza. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.35, p.lla 299**, (terreno agricolo e di viabilità) qualità vigneto, classe U, superficie 110 mq, reddito dominicale €.0,45, reddito agrario €.0,34 (**allegato 12-20**). Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli, Sabato, Sirimarco; a Est e a Sud con proprietà Impieri Santino; a Ovest con proprietà Cassa per il Mezzogiorno. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **In Contrada Sabatara**, catasto terreni, **foglio n.19, p.lla 206**, (terreno agricolo) qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 3.370 mq, reddito dominicale €.1,04, reddito agrario €.1,04 (**allegato 13-21**). Confina a Nord e a Ovest con proprietà Capano Francesco; a Est con proprietà Verta Nunzia; a Sud con proprietà Barone e Genuino e con proprietà Sangineto. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, a rischio idraulico, libero. Tutti in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9. **Valore del lotto €.7.540,00 (euro settemilacinquecentoquaranta e centesimi zero)**. Lotto parzialmente occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

1.8 Quesito n.8 - Allegare alla relazione una planimetria dell'immobile o copia della planimetria catastale, le foto nonché i certificati catastali qualora quelli esistenti agli atti della procedura concorsuale non siano aggiornati.

Sono state redatte, in base ai rilievi effettuati durante il corso del sopralluogo, le planimetrie dello stato di fatto di tutti i fabbricati (**allegato 54-55-56**) e sono allegate anche le relative visure catastali planimetriche (**allegato 16-17-18**), l'elaborato planimetrico (**allegato 14**) e l'elenco dei

subalterni (**allegato 15**), tutti rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Cosenza. Per i terreni sono allegati gli estratti di mappa catastale (**allegato 19-20-21**). Sono parimenti allegate le visure catastali censuarie di tutti gli immobili (**allegato da 3 a 13**) e completa ed esauriente documentazione fotografica (**allegato 59**).

1.9 Quesito n.9 - Indicare con precisione, in un'apposita parte conclusiva della relazione, la consistenza dei beni immobili, o loro parti o lotti o quote, ai fini della esatta individuazione degli stessi nel bando di vendita e cioè: tipo di bene; eventuale suddivisione in lotti o quote ideali; ubicazione (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno); dati catastali attuali; confini (almeno tre); provenienza del bene; descrizione (superficie in metri quadri, vani, servizi); valore del cespite risultante dalla stima.

Nel paragrafo delle conclusioni è stata inserita la descrizione sintetica degli immobili secondo i dettami del paragrafo e secondo la divisione in lotti stabilita. Relativamente alla provenienza, si specifica che i beni in oggetto sono pervenuti agli attuali intestati tra cui figura per la quota di 1/3 della proprietà il debitore esecutato Stumbo Maria, a seguito dei seguenti passaggi e formalità.

1) Dichiarazione di successione n.649 vol.9990 del 03.09.2012 in morte di Riente Gilda nata a Belvedere Marittimo (CS) il 14.02.1948, c.f.: RNTGLD48B54A773G, ivi deceduta il 09.01.2012 (**allegato 31**).

2) Dichiarazione di successione n.921 vol.9990 del 20.12.2017 in morte di Stumbo Carmelo nato a Belvedere Marittimo (CS) il 20.12.1939, c.f.: STMCML39T02D086M, ivi deceduto il 20.07.2017 (**allegato 32**).

3) Dichiarazione di successione modificativa n.245 vol.9990 del 12.04.2018 in morte di Stumbo Carmelo nato a Belvedere Marittimo (CS) il 20.12.1939, c.f.: STMCML39T02D086M, ivi deceduto il 20.07.2017 (**allegato 33**).

A Stumbo Carmelo e Riente Gilda per come sopra identificati i beni immobili erano pervenuti a seguito dei seguenti atti:

4) Atto di compravendita per notaio Innocenzo Mulieri di Belvedere Marittimo (CS) del 22.01.1972 rep. n.345, trascritto a Cosenza il 04.02.1972 al n.2223 reg. gen., n.22379 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.02.1972 al n.44 vol.85 (**allegato 34-35**).

5) Atto di compravendita per notaio Antonia Angrisani di Verbicaro (CS) del 15.11.1978 rep. n.678, racc. n.366, trascritto a Cosenza il 15.12.1978 al n.20153 reg. gen., n.160809 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.12.1978 al n.1801, vol.94, mod. I (**allegato 36-37**).

1.10 Quesito n.10 - Verificare le iscrizioni e le trascrizioni relative agli immobili oggetto di valutazione effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione e predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e sentenze).

L'ispezione ipotecaria condotta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza estesa ai venti anni anteriori alla trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione avvenuta il 13.05.2025 **(allegato 46-58)** ha fornito le seguenti formalità per la procedura **(allegato 41)**. Di queste quella citata al punto (2) può essere considerata pregiudizievole per la procedura.

1. Trascrizione a favore del 21.11.2012 - Registro Particolare 24463 Registro Generale 29578 Pubblico ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 649/9990 del 03.09.2012 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Belvedere Marittimo (CS) **(allegato 42)**.
2. Iscrizione contro del 20.04.2017 - Registro Particolare 1157 Registro Generale 12448 Pubblico ufficiale Tribunale di Rieti Repertorio 146 del 10.04.2017 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Immobili siti in Belvedere Marittimo (CS) **(allegato 43)**.
3. Trascrizione a favore del 26.01.2018 - Registro Particolare 1867 Registro Generale 2297 Pubblico ufficiale Paola Repertorio 921/9990 del 20.12.2017 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Belvedere Marittimo (CS). Documenti successivi correlati: Trascrizione n.10281 del 23.05.2018 **(allegato 44)**.
4. Rettifica a trascrizione a favore del 23.05.2018 - Registro Particolare 10281 Registro Generale 13109 Pubblico ufficiale Paola Repertorio 245/9990 del 12.04.2018 - atto per causa di morte - certificato di denunciata successione - Immobili siti in Belvedere Marittimo (CS). Formalità di riferimento: Trascrizione n.1867 del 2018 **(allegato 45)**.
5. Trascrizione contro del 13.05.2025 - Registro Particolare 11833 Registro Generale 14573 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2/2025 del 04.04.2025 - atto giudiziario - sentenza di apertura di liquidazione controllata - Immobili siti in Belvedere Marittimo (CS) **(allegato 46)**.

1.11 Quesito n.11 - Redigere la perizia anche in versione privacy e su supporto digitale.

È stata redatta a parte relazione di stima censurata per la tutela dalla privacy completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato degli interessati e di soggetti terzi.

3. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo, da quanto fornitomi dai cointestati, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, il sottoscritto CTU ritiene che le quote di proprietà degli immobili all'attivo della procedura possano essere vendute secondo la seguente suddivisione in lotti.

Lotto 1 – Piena proprietà della quota di 1/3 di appartamento di tipo popolare nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, piano Terra, catasto fabbricati, foglio n.33, p.lla 420, sub.1 unita alla p.lla 419, sub.2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 71 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 70 mq, rendita €.69,59, Contrada Laise, piano T, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 16-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta. Superficie lorda 99,1 mq, superficie utile 69,6 mq, altezza media 2,41 m, composto da due camere, cucina, bagno, magazzino, legnaia. Rifiniture economiche, in buone condizioni di conservazione. **Valore del lotto €.7.050,00 (euro settemilacinquanta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Legnaia al piano seminterrato e variazione della distribuzione interna da regolarizzare in catasto con costo stimato di €.300,00 più oneri di legge. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto 2 - Piena proprietà della quota di 1/3 di appartamento di tipo popolare nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise piano 1-2, catasto fabbricati, foglio n.33, p.lla 420, sub.2 unita alla p.lla 419, sub.3, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 100 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 100 mq, rendita €.99,42, Contrada Laise sn, piano 1-2, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980 STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 17-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord e a Ovest con corte stessa ditta e con proprietà Leporace; a Sud e a Est con corte stessa ditta e con stessa ditta.

Superficie lorda 203,4 mq, superficie utile 132,5 mq, altezza media 2,48 m, composto da tre camere, cucina, disimpegno/ingresso, bagno, balcone-terrazzo, soffitta al piano sottotetto allo stato rustico. Rifiniture economiche, in buone condizioni di conservazione. **Valore del lotto €13.780,00 (euro tredicimilasettecentottanta e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Ampliamento della soffitta da regolarizzare in catasto con costo stimato di €300,00 più oneri di legge. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto n.3 - Piena proprietà della quota di 1/3 di magazzino nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise piano seminterrato, catasto fabbricati, foglio n.33, p.lla 419, sub.4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, superficie catastale totale 11 mq, rendita €24,79, Contrada Laise, piano S1, in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967 STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967 STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9 **(allegato 18-19)**. Diritti proporzionali sulla corte comune a tutti i subalterni della particella. Confina a Nord, Sud, Est, Ovest con stessa ditta. Ha superficie lorda 11,2 mq, superficie utile 7,9 mq ed è composto da un unico ambiente. Rifiniture economiche ed essenziali, in mediocri condizioni di conservazione. **Valore del lotto €565,00 (euro cinquecentosessantacinque e centesimi zero)** comprensivo di abbattimento forfetario del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti. Lotto occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Lotto n.4 - Piena proprietà della quota di 1/3 di terreni agricoli ricadenti anche per porzioni minime in zona edificabile e in zona di viabilità nel Comune di Belvedere Marittimo (CS), Contrada Laise, catasto terreni, foglio n.33, p.lla 11, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 590 mq, reddito dominicale €3,96, reddito agrario €1,07 **(allegato 7-19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est con Torrente Laise, a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Coltivato ad orto irriguo, prossimo all'abitato, privo di accesso carrabile, a rischio idraulico. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.33, p.lla 418,** (terreno agricolo ed edificabile) qualità vigneto, classe U, superficie 1.990 mq, reddito dominicale €8,22, reddito agrario €6,17 **(allegato 8-19)**. Confina a Nord con strada comunale Laise, a Est e a Ovest con stessa ditta, a Sud con proprietà Benvenuto Maria maritata Leporace. Coltivato ad orto irriguo, prossimo all'abitato, privo di accesso carrabile, presenza di manufatti agricoli, a rischio idraulico. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.35, p.lla 9,** (terreno agricolo) qualità vigneto, classe U, superficie 230 mq, reddito dominicale

€.0,95, reddito agrario €.0,71 (**allegato 9-20**). Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli, Sabato, Sirimarco, a Est con strada comunale, a Ovest con proprietà Martucci e Sangineto, a Sud con proprietà Grosso Filippo. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **Foglio n.35, p.lla 12**, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 300 mq, reddito dominicale €.2,01, reddito agrario €.0,54 (**allegato 10-20**). Confina a Nord con proprietà Borrello, Colantonio, Nocito; a Est con proprietà Martucci e Sangineto; a Ovest con proprietà Grosso Filippo, a Sud con proprietà Sangineto Anna Maria. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **Foglio n.35, p.lla 36**, (terreno agricolo) qualità orto irriguo, classe U, superficie 970 mq, reddito dominicale €.6,51, reddito agrario €.1,75 (**allegato 11-20**). Confina a Nord con proprietà Marino Filomena, a Est con proprietà Sabato Mario, a Ovest con Torrente Laise, a Sud con proprietà Stumbo Giuseppe e proprietà Carmosino e Nocito. Prossimo all'abitato, coltivato a vite, irriguo, privo di accesso carrabile, in pendenza. Occupato da comproprietario estraneo alla procedura. **Foglio n.35, p.lla 299**, (terreno agricolo e di viabilità) qualità vigneto, classe U, superficie 110 mq, reddito dominicale €.0,45, reddito agrario €.0,34 (**allegato 12-20**). Confina a Nord con proprietà Marino, Mattavelli, Sabato, Sirimarco; a Est e a Sud con proprietà Impieri Santino; a Ovest con proprietà Cassa per il Mezzogiorno. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, libero. **In Contrada Sabatara**, catasto terreni, **foglio n.19, p.lla 206**, (terreno agricolo) qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 3.370 mq, reddito dominicale €.1,04, reddito agrario €.1,04 (**allegato 13-21**). Confina a Nord e a Ovest con proprietà Capano Francesco; a Est con proprietà Verta Nunzia; a Sud con proprietà Barone e Genuino e con proprietà Sangineto. Costituito da bosco ceduo, lontano dall'abitato, privo di accesso, in forte pendenza, a rischio idraulico, libero. Tutti in ditta Stumbo Daniele nato a Belvedere Marittimo (CS) il 04.12.1980, STMDNL80T04A773A, proprietà per 3/9; Stumbo Maria nata a Belvedere Marittimo (CS) il 30.01.1967, STMMRA67A70A773B, proprietà per 3/9; Stumbo Silvana nata a Belvedere Marittimo (CS) il 27.12.1967, STMSVN67T67A773Y, proprietà per 3/9. **Valore del lotto €.7.540,00 (euro settemilacinquecentoquaranta e centesimi zero)**. Lotto parzialmente occupato da comproprietario estraneo alla procedura.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 19.06.2025

il CTU
ing. Davide Brunetti

4. Elenco allegati

- 1) Conferimento incarico di CTU da parte del Liquidatore Giudiziale del 08.05.2025.
- 2) Istanza del Liquidatore Giudiziale del 06.05.2025 per nomina del CTU autorizzata dal Giudice il 07.05.2025.
- 3) Visura catastale censuaria per soggetto Stumbo Maria, terreni e fabbricati in Belvedere Marittimo (CS).
- 4) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), fabbricati, fg.33, p.lla 420, sub.1.
- 5) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), fabbricati, fg.33, p.lla 420, sub.2.
- 6) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), fabbricati, fg.33, p.lla 419, sub.4.
- 7) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.33, p.lla 11.
- 8) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.33, p.lla 418.
- 9) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.35, p.lla 9.
- 10) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.35, p.lla 12.
- 11) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.35, p.lla 36.
- 12) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.35, p.lla 299.
- 13) Visura catastale censuaria, Belvedere Marittimo (CS), terreni, fg.19, p.lla 206.
- 14) Elaborato Planimetrico, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420.
- 15) Elenco subalterni, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420.
- 16) Visura catastale planimetrica, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420, sub.1.
- 17) Visura catastale planimetrica, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420, sub.2.
- 18) Visura catastale planimetrica, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 419, sub.4.
- 19) Estratto di mappa catastale, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420-418-11.
- 20) Estratto di mappa catastale, Belvedere Marittimo (CS), fg.35, p.lla 9-12-36-299.
- 21) Estratto di mappa catastale, Belvedere Marittimo (CS), fg.19, p.lla 206.
- 22) Pec di richiesta accesso atti al Comune di Belvedere Marittimo del 12.05.2025.
- 23) Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti al Comune di Belvedere Marittimo del 12.05.2025.
- 24) Numero di protocollo pec di richiesta accesso atti al Comune di Belvedere Marittimo del 12.05.2025.
- 25) Ricevuta SUE Belvedere Marittimo richiesta certificato destinazione urbanistica.
- 26) Modello di riepilogo SUE Belvedere Marittimo richiesta certificato destinazione urbanistica.
- 27) Modello SUE Belvedere Marittimo richiesta certificato destinazione urbanistica.
- 28) Estratto di mappa catastale per richiesta certificato destinazione urbanistica, Belvedere Marittimo (CS), fg.33, p.lla 420-418-11.

- 29) Estratto di mappa catastale per richiesta certificato destinazione, Belvedere Marittimo (CS), fg.35, p.lla 9-12-36-299.
- 30) Estratto di mappa catastale per richiesta certificato destinazione, Belvedere Marittimo (CS), fg.19, p.lla 206.
- 31) Dichiarazione di successione n.649 vol.9990 del 03.09.2012 in morte di Riente Gilda.
- 32) Dichiarazione di successione n.921 vol.9990 del 20.12.2017 in morte di Stumbo Carmelo.
- 33) Dichiarazione di successione modificativa n.245 vol.9990 del 12.04.2018 in morte di Stumbo Carmelo.
- 34) Atto di compravendita per notaio Innocenzo Mulieri di Belvedere Marittimo (CS) del 22.01.1972 rep. n.345, trascritto a Cosenza il 04.02.192 n.2223 reg. gen., n.22379 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.02.1972 al n.44 vol.85.
- 35) Nota di trascrizione atto di compravendita per notaio Innocenzo Mulieri di Belvedere Marittimo (CS) del 22.01.1972 rep. n.345, trascritto a Cosenza il 04.02.192 n.2223 reg. gen., n.22379 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.02.1972 al n.44 vol.85.
- 36) Atto di compravendita per notaio Antonia Angrisani di Verbicaro (CS) del 15.11.1978 rep. n.678, racc. n.366, trascritto a Cosenza il 15.12.1978 al n.20153 reg. gen., n.160809 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.12.1978 al n.1801, vol.94, mod. I.
- 37) Nota di trascrizione atto di compravendita per notaio Antonia Angrisani di Verbicaro (CS) del 15.11.1978 rep. n.678, racc. n.366, trascritto a Cosenza il 15.12.1978 al n.20153 reg. gen., n.160809 reg. spec., registrato a Belvedere Marittimo il 05.12.1978 al n.1801, vol.94, mod. I.
- 38) Verbale di sopralluogo del CTU del 17.05.2025.
- 39) Istanza del CTU al Liquidatore Giudiale del 23.05.2025 per accatastamento immobili non censiti.
- 40) Mail del 23.05.2025 di invio istanza del CTU al Liquidatore Giudiale del 23.05.2025 per accatastamento immobili non censiti.
- 41) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità per soggetto a nome Stumbo Maria STMMRA67A70A773B.
- 42) Ispezione ipotecaria - trascrizione a favore del 21/11/2012 - registro particolare 24463 registro generale 29578 denuncia di successione.
- 43) Ispezione ipotecaria - iscrizione contro del 20/04/2017 - registro particolare 1157 registro generale 12448, ipoteca giudiziale.
- 44) Ispezione ipotecaria - trascrizione a favore del 26/01/2018 - registro particolare 1867 registro generale 2297, denuncia di successione.
- 45) Ispezione ipotecaria - Rettifica a trascrizione a favore del 23/05/2018 - registro particolare 10281 registro generale 13109, denuncia di successione.
- 46) Ispezione ipotecaria - trascrizione contro del 13/05/2025 - registro particolare 11833 registro generale 14573, atto giudiziario sentenza di apertura di liquidazione controllata.
- 47) Pec da Comune di Belvedere Marittimo del 27.05.2025 di trasmissione documentazione tecnica fabbricati.
- 48) Concessione edilizia prot. n.470 del 25.01.1978 rilasciata dal Comune di Belvedere Marittimo a Stumbo Carmelo.

- 49) Comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n.19667 del 29.11.2010 da parte di Stumbo Carmelo e Riente Gilda al Comune di Belvedere Marittimo.
- 50) Comunicazione di manutenzione straordinaria prot. n.888 del 14.01.2013 da parte di Stumbo Carmelo al Comune di Belvedere Marittimo.
- 51) Certificato di destinazione urbanistica Comune di Belvedere Marittimo n.32 del 28.05.2025.
- 52) Stralcio Ortofotografico Belvedere Marittimo, contrada Laise e contrada Sabatara.
- 53) Stralcio Ortofotografico di dettaglio Belvedere Marittimo, contrada Laise e contrada Sabatara.
- 54) Planimetria appartamento piano T. Belvedere M., fg.33, p.la 420, sub.1 unita p.la 419, sub.2.
- 55) Planimetria appartamento piano 1-2. Belvedere M., fg.33, p.la 420, sub.2 unita p.la 419, sub.3.
- 56) Planimetria magazzino piano S1. Belvedere M., fg.33, p.la 419, sub.4.
- 57) Quotazioni OMI Belvedere Marittimo anno 2024, sem. 3, zona R1 residenziale.
- 58) Sentenza Tribunale di L'Aquila apertura liquidazione controllata N. R.G. 3-1/2025 P.U. del 04.04.2025.
- 59) Documentazione fotografica con numero 67 immagini a colori.