

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

– TRIBUNALE DI PAOLA –

Proc. Esecutiva n. 105/2021 R.G. Esec. del Tribunale di Paola

██████████ . vs ██████████



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Cetraro 25.09.2023

II CTU



(Dott. Ing. Fabio Angilica)

Fabio Angilica



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

RELAZIONE

Oggetto: Proc. Es. n.105/2021 del Tribunale di Paola. [REDACTED] . vs [REDACTED]

Premessa.

Con provvedimento del 15.05.2023 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Federica Laino del Tribunale di Paola, ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica da Cetraro, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 3354 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola, quale consulente tecnico nella procedura in oggetto, formulando allo stesso i seguenti quesiti:

- A -

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

– B –

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione progressa dei beni

4. Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:
 - i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

5. **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda , solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- C -

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

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

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;
 - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
2. Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

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

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

4. *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*

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

- F -

Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

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

-G-

Valore del bene e costi

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

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

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

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nello stesso provvedimento, il G.E. disponeva che l'esperto ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, almeno sessanta giorni prima



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc; che, entro il quindicesimo giorno successivo, le parti ed il custode trasmettano all'esperto le loro osservazioni; che la relazione di stima, unitamente alle osservazioni delle parti e ad una loro sintetica valutazione da parte dell'esperto, venga inviata in copia alle parti costituite e, in ogni caso, al debitore anche se non costituito, almeno trenta giorni prima della suindicata udienza, secondo le modalità di cui all'art. 173 bis disp. att. cpc; che nel medesimo termine di trenta giorni sopra indicato, la relazione sia depositata in Cancelleria, con allegazione: della documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); della planimetria dello stato dei luoghi oltre che di tutta la documentazione catastale di cui sopra, della copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, della copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché di tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita. Autorizzava l'esperto ad estrarre copia degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice). Disponeva la sostituzione del debitore nella custodia dell'immobile pignorato e designa quale nuovo custode l'Avv. Giovanna Falsetti, al quale affida l'incarico di cui all'allegato provvedimento. Disponeva infine che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc autorizzando le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis, comma 4, disp. att. cpc; fissava l'udienza del 15.12.2023 ore 9.00, quale prima data utile visto il carico di ruolo, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita;

Operazioni peritali eseguite.

Preliminarmente il sottoscritto in data 16.05.2023 accettava l'incarico di esperto estimatore trasmettendo alla competente Cancelleria del Tribunale di Paola la propria dichiarazione di accettazione e il giuramento di rito. In data 20/22.05.2023 ha estratto telematicamente dal sito delle Agenzie delle Entrate di Cosenza, le visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione unitamente alle planimetrie catastali e



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

all'elaborato planimetrico. In pari data e a mezzo pec trasmetteva all'UTC del Comune di Belvedere M.mo richiesta di accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia di interesse relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, nonché richiesta di rilascio Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di esecuzione. Tale documentazione veniva consecutivamente ritirata presso l'UTC di Belvedere da parte del sottoscritto consulente.

In data 08.06.2023 alle ore 10, a seguito di notifica a mezzo pec effettuata dal Custode Dott.ssa Falsetti, si recava in Belvedere M.mo presso i luoghi di causa. In tale circostanza, oltre alla presenza della custode, si rinveniva quella del sig. ██████████, che ha consentito l'accesso al CTU e alla Custode. In particolare il CTU accedeva prima agli immobili siti alla Via Antonio Pepe, ovvero u.i.u. censite al fg. 30 p.la 454 sub. 1 e p.la 455 sub. 6, che risultano materialmente fusi, ovvero uniti di fatto, rispetto alla distribuzione planimetrica catastale presente agli atti, nonché ai terreni limitrofi di cui alle p.lle 453 e 459, per poi spostarsi, sempre alla continua presenza degli intervenuti, in C.da S. Andrea sul fabbricato di cui al fg. 31 p.la 452 sub. 1 che si presenta in stato di abbandono e in precarie condizioni di manutenzione, nonché sui terreni di cui alle p.lle 19, 45, 47, 61, 309, 393, 76, 78, 79 e 80. Su tutti i citati immobili l'esperto estimatore, dopo aver eseguito il necessario accesso, eseguiva su ogni ambiente i rilievi e le misurazioni necessarie traendo degli stessi opportuna documentazione fotografica per una migliore constatazione dei luoghi. Il sig. ██████████ dichiarava e sottoscriveva la dichiarazione di esistenza dell'impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia, ai fini della redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica. In tale occasione chiedeva anche al sig. ██████████ se fosse in possesso degli atti di provenienza dei beni pignorati e se dell'Estratto di Matrimonio con annotazioni al margine, che lo stesso provvedeva a trasmettere al CTU in data successiva.

Risposta ai quesiti.

- A -

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.
2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
3. Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
4. Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

Risposta al quesito A.

1. E' stata esaminata la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., ovvero la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott.ssa [REDACTED]. In particolare dalla stessa risulta che i beni di cui al **fg. 30 e mappali 454/1, 455/6** (deriva dal frazionamento della p.lla 257), **459 e 453** risultano di piena proprietà del sig. [REDACTED] per essere ad esso pervenuti per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio. Dalla documentazione estratta dal CTU è risultato che tali beni sono pervenuti allo stesso [REDACTED] giusto Atto di Donazione e Vendita del 26.06.1992 a rogito Notaio [REDACTED] da Belvedere M.mo rep. n. 54174 racc. 10.266 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. doi Cosenza il 22.07.1992 n. 16427/8 r.g. e n. 13900/1 r.p., da [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED] (allegato).

Risulta inoltre dalla Certificazione notarile ipocatastale che i beni di cui al **fg. 31 mappali nn. 45, 46, 47, 61, 309, 393 (deriva dalla soppressione della 306) e 19** risultavano anteriormente al ventennio di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] nata a Napoli il 30.06.1938 e [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] in ragione dei diritti pari alla metà ciascuno che con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Paola del 04.03.2005 rep. n. 14031/5473 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 23.03.2005 ai nn. 11634/6138 (allegato) hanno venduto al sig. [REDACTED]. In tale atto risulta che gli immobili sono occupati dal tracciato di una strada carrabile di collegamento alla rete viaria stradale della Frazione di Sant'Andrea realizzato dal Comune di Belvedere M.mo; che dette opere sono state eseguite in base alla Convenzione stipulata con il Comune di Belvedere M.mo approvato con deliberazione della Giunta Municipale n. 33 del 31.01.1964; che il Comune di Belvedere M.mo non ha ancora compiuto alcun atto per l'acquisizione, senza alcun corrispettivo, delle aree occupate la cui superficie si aggira intorno ai mq. 3.000 (tremila); che i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno ceduto al sig. [REDACTED] [REDACTED] ogni loro diritto, ragion ed azione nei confronti del Comune di Belvedere M.mo.

Inoltre, anteriormente al ventennio il bene di cui al **fg. 31 mappale 76** risultava di proprietà dei signori [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] in ragione dei diritti pari alla metà indivisa ciascuno; successivamente in data 22.06.2011 decedeva il sig. [REDACTED] lasciando a sé eredi legittimi il



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

coniuge [REDACTED] ed i figli [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED], giusta Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Paola il 14.06.2012 al n. 435 vol. n. 9990 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 22.08.2012 ai nn. 21418/17707. Risulta eseguita presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11.04.2017 ai nn. 11913/10002 la trascrizione dell'accettazione tacita da parte degli eredi come sopra generalizzati. Successivamente con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Inzago in data 06.04.2017 rep. n. 85687/23137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11.04.2017 ai nn. 11911/10000 la sig.ra [REDACTED], per i diritti pari a 12/18 indivisi e i sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per i diritti pari a 2/18 indivisi ciascuno e solidalmente per l'intero, vendevano al sig. [REDACTED] detto bene.

Inoltre, anteriormente al ventennio i beni di cui al **fg. 31 mappali 78, 79 e 80 e mappale 452 sub. 1**, risultavano di proprietà dei sig.ri [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] in ragione dei diritti pari alla metà indivisa ciascuno. Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Belvedere M.mo in data 27.12.2002 rep. n. 98997, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 14.01.2003 ai nn. 1105/983 i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno donato alla figlia [REDACTED] detti beni. Con atto a rogito Notaio [REDACTED] di Inzago in data 06.04.2017 rep. n. 85687/23137 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11.04.2017 ai nn. 11912/10001 la sig.ra [REDACTED] ha venduto al signor [REDACTED] detti beni.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti non sono stati oggetto di formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 21.02.2019 ai nn. 4772/3901 a favore di "[REDACTED] [REDACTED]" con sede legale in Monza, codice fiscale [REDACTED] e a carico di [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED], c.f. [REDACTED] gravante su tutti i beni immobili, somme e cose dovute dal medesimo e nei limiti in cui la legge ne consenta il pignoramento, fino alla concorrenza di € 705.000,00;
- Sentenza di condanna esecutiva annotata presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Immobiliare di Cosenza in data 26.01.2022 ai nn. 2251/221 a margine della suddetta ordinanza di sequestro conservativo, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 686 c.p.c. e dell'art. 156 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

Sono state inoltre acquisite le visure catastali storiche (allegate), di tutti i beni, nonché le planimetrie catastali dei fabbricati censiti all'urbano (allegate).

Inoltre, con nota del 21.12.2021, l'Avv. [REDACTED] per parte creditrice precisava che l'atto di pignoramento per tale procedura di conversione del sequestro in pignoramento non è previsto ai sensi dell'art. 686 cpc e 156 disp. Att. cpc, essendo la sentenza n. 9493/2021, già allegata agli atti il momento della conversione del sequestro in pignoramento. L'atto esecutivo cautelare, ovvero l'Ordinanza di sequestro conservativo richiesto dalla [REDACTED] sui suddetti elencati beni e contro [REDACTED], è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 21.02.2019 con nota nn. 4772 reg. gen. e n. 3901 reg. part. (allegata).

2. Sono stati acquisiti i titoli di provenienza dei suddetti beni oggetto di esecuzione, ovvero:

- Atto di Donazione e Vendita del 26.06.1992 a rogito Notaio [REDACTED] da Belvedere M.mo rep. n. 54174 racc. 10.266 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. doi Cosenza il 22.07.1992 n. 16427/8 r.g. e n. 13900/1 r.p., da [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED] relativo ai beni di cui al **fg. 30 e mappali 454/1, 455/6** (deriva dal frazionamento della p.lla 257), **459 e 453**;
- atto a rogito Notaio [REDACTED] di Paola del 04.03.2005 rep. n. 14031/5473 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 23.03.2005 ai nn. 11634/6138 relativo ai beni di cui al **fg. 31 mappali nn. 45, 46, 47, 61, 309, 393** (deriva dalla **soppressione della 306) e 19**;
- atto a rogito Notaio [REDACTED] di Inzago in data 06.04.2017 rep. n. 85687/23137, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 11.04.2017 ai nn. 11911/10000-1 relativo ai beni di cui al **fg. 31 mappale 76, fg. 31 mappali 78, 79 e 80 e mappale 452 sub. 2**



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

3. E' stato acquisito l'Estratto per Riassunto di Matrimonio dal Comune di Monza del 14.06.2023 (allegato)
4. Agli atti è allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del Notaio Dott. XXXXXXXXXX.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;
 - la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;
2. Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
3. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

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

Ai fini di cui sopra, allegli:

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

5. **Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate** e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



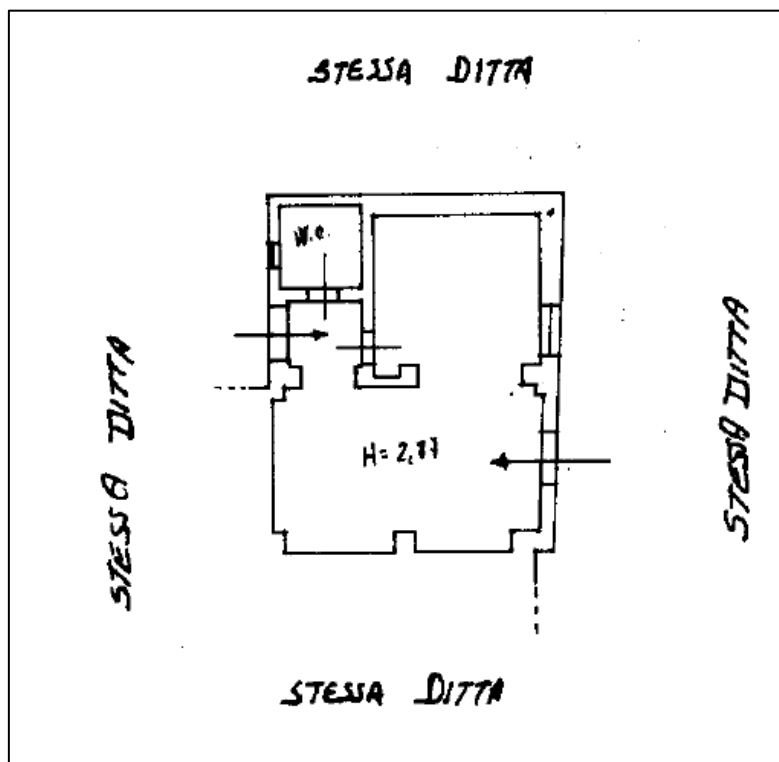
STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Risposta al quesito B.

BENI DI CUI AL FG. 30 MAPPALI 454/1, 455/6 (deriva dal frazionamento della p.lla 257), 459 e 453.

1. BENE FG. 30 P.LLA 454 SUB. 1



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un Deposito, utilizzato a mo' di appartamento, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Via Antonio Pepe, unito di fatto con la u.i.u. Fg. 30 P.lla 455 Sub.6, Piano T ed è composto:

- da tre vani e un disimpegno, e nello specifico un servizio igienico, una camera da letto e una sala;

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti. Si precisa che attualmente l'immobile risulta avere categoria catastale C/2, ovvero Deposito. Tale situazione non è rispondente al reale utilizzo del locale utilizzato come appartamento.

La superficie commerciale ed utile risulta:



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Superficie Commerciale Piano terra mq. **52,00**

Superficie Utile Piano terra mq. **41,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Belvedere M.mo (CS) al Fg. 30 P.IIa 454 Subalterno 1, Categoria C/2, Indirizzo: Via Antonio Pepe n. SNC Piano T. Intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
- Confina a Nord, ad Ovest e Sud con particella 453, ad Est con p.IIa 455.

Descriva le caratteristiche del bene.

L'unità immobiliare consiste in un ambiente utilizzato a mo' di appartamento sito nel Comune di Belvedere (CS), alla Via Antonio Pepe SNC, Piano T ed è composta da tre vani e un disimpegno, e nello specifico un servizio igienico, una camera da letto e una sala. Sito in zona residenziale del Comune di Belvedere M.mo il fabbricato ha pianta regolare e copertura a terrazzo e strutture portanti in muratura. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono. Più precisamente è composto al piano terra da un WC che presenta sanitari di discreta qualità e rivestimenti a parete in gres porcellanato, una stanza da letto matrimoniale e una sala destinata a soggiorno. La pavimentazione è in mattonelle in gres porcellanato, gli intonaci sono di tipo civile liscio per i soffitti e di tipo "graffiato" per le pareti. I serramenti sono in pvc, gli impianti in discreto stato manutentivo. Gli infissi sono in pvc quello di ingresso e in legno tamburato gli interni e le pareti risultano ben tinteggiate.

Tale unità è unita di fatto all'u.i.u. di cui al Fg. 30 P.IIa 455 Sub. 6 di cui si dirà in seguito.

2. Il Fabbricato non fa parte di un Condominio. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

Identificazione pregressa dei beni

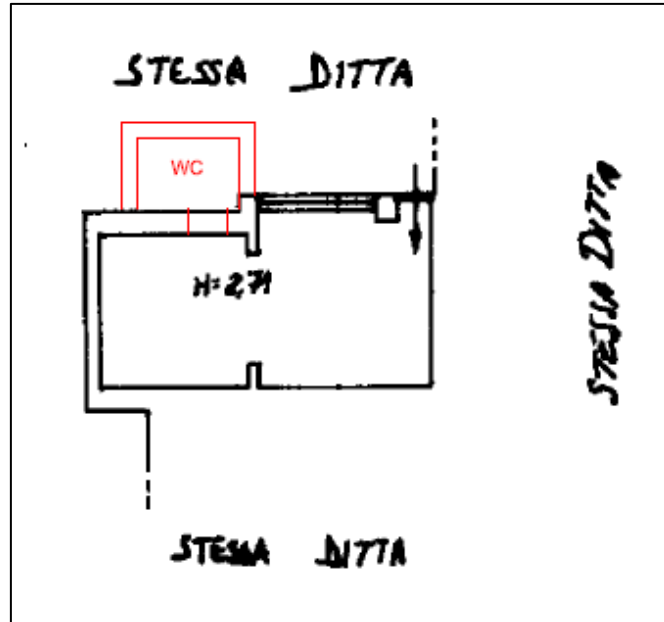
4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
5. Dalle indagini effettuate il bene risulta correttamente accatastato e ad esso è associata regolare planimetria catastale.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

1. BENE FG. 30 P.LLA 455 SUB. 6



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è costituita da un Appartamento, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Via Antonio Pepe, unita di fatto con la u.i.u. Fg. 30 P.IIa 454 Sub.1, Piano T ed è composta:

- da un vano principale e da un servizio igienico;

I dati identificativi del bene sono corretti, consentono una corretta identificazione del bene e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

La superficie commerciale ed utile risulta:

Superficie Commerciale mq. **32,00**

Superficie Utile mq. **23,00**

Il bene è censito in Catasto Fabbricati per come segue:

- Immobile distinto al NCEU di Belvedere M.mo (CS) al Fg. 30 P.IIa 455 Subalterno 6, Categoria A/3 Classe 2, Consistenza 1 Vano, Indirizzo: Via Antonio Pepe n. SNC Piano T. Intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
- Confina a Nord, ad Est e Sud con particella 455, ad Ovest con p.IIa 454.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Descriva le caratteristiche del bene.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento utilizzato sito nel Comune di Belvedere (CS), alla Via Antonio Pepe SNC, Piano T ed è composta da tre vani, e nello specifico un servizio igienico ricavato in un sottoscala, una cucina e un locale ripostiglio. Sito in zona residenziale del Comune di Belvedere M.mo il fabbricato ha pianta regolare e strutture portanti in muratura. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale è buono. Più precisamente è composto da un WC che presenta sanitari di mediocre qualità e rivestimenti a parete in gres porcellanato e soffitto rustico, una cucina e un ampio ripostiglio. La pavimentazione è in mattonelle di marmette e gres porcellanato, gli intonaci sono di tipo civile liscio per i soffitti e di tipo "graffiato" per le pareti. I serramenti sono in alluminio, gli impianti in discreto stato manutentivo. Gli infissi sono in legno tamburato e le pareti risultano ben tinteggiate.

Tale unità è unita di fatto all'u.i.u. di cui al Fg. 30 P.la 454 Sub. 1 di cui si è detto in precedenza.

2. Il Fabbricato non fa parte di un Condominio. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. L'u.i.u. in questione non è un terreno.

Identificazione pregressa dei beni

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
5. Dalle indagini effettuate il bene risulta correttamente accatastato e ad esso è associata planimetria catastale seppur la stessa non riporta il servizio igienico eseguito in difformità rispetto alle domande di condono presentate per sanare l'unità realizzata senza titoli abilitativi. Il costo della sanatoria di tale vano è stato stimato dal CTU in € 5.000,00 comprensivi di oneri tecnici, oblazioni e oneri concessori; somma che verrà decurtata dalla stima del bene in oggetto.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

1. BENI FG. 30 P.LLE 459 E 453



Le unità immobiliari in oggetto, sono costituite da due Terreni, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Via Antonio Pepe, e posti nelle adiacenze della p.lla 454. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi.

I dati identificativi dei beni sono corretti, consentono una corretta identificazione dei beni e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti, ad eccezione di quanto segue: nell'Atto di Donazione e Vendita del 26.06.1992 a rogito Notaio [REDACTED] da Belvedere M.mo rep. n. 54174 racc. 10.266 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. doi Cosenza il 22.07.1992 n. 16427/8 r.g. e n. 13900/1 r.p., da [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED] relativo tra gli altri al bene di cui al fg. 30 p.lla 455 Sub. 6, la stessa è ancora indicata con il mappale n. 257, derivante dal FRAZIONAMENTO del 21/10/1991 in atti dal 23/11/1994 CLASSAMENTO P.F. (n. 2694.1/1991).



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

I beni sono censiti in Catasto Terreni per come segue:

- Fg. 30 p.lle 459 e 453, rispettivamente Pascolo Arborato di classe U e di superficie pari a mq. 318 il primo, e parte Uliveto di classe 2 e parte Seminativo Arborato di classe 1 per una superficie totale di mq. 328 il secondo, entrambi intestati a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
- La p.lla 459 Confina a Nord con p.lla 701, ad Est con p.lla 460, a Sud con particella 453, ad Ovest con p.lla 458.
- La p.lla 453 Confina a Nord con p.lla 459, ad Est con p.lla 454/455, a Sud con particella 447, ad Ovest con p.lla 452.

Descriva le caratteristiche del bene.

Gli immobili in oggetto, sono costituiti da due Terreni adiacenti, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Via Antonio Pepe, e posti nelle adiacenze della p.lla 454. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi.

2. Trattandosi di Terreni gli stessi non fanno parte di un Condominio. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. Per gli immobili in questione trattandosi di terreni, è stato estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente relazione, che per tali unità prevede le seguenti destinazioni e prescrizioni:



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 30, con i mappali nn. 453, 459, ed al foglio n. 31, con i mappali nn. 19, 45, 46, 47, 61, 309, 393, 76, 78, 79, 80, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- A) **STRUMENTO URBANISTICO: P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 729 del 18-05-1988;**
B) **L. R. N. 19/2002, art. 65, comma 2/bis e s.m.i.;**
C) **Delibera Consiliare n. 38 del 31/12/2017 (Adesione art. 27/quarter L.R. n.19/2002 e s.m.i.)**

D) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **Foglio di mappa n. 30, p.lle nn. 459, 453** ricadenti parte in zona B2 completamento: adeguamento e sostituzione edilizia – parte in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 80, 19**, ricadente in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 79, 76, 78**, ricadenti in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.la 45**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 46, 393**, parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167) e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.la 47**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 61, 309**, ricadenti in zona E1 agricola produttiva;

E) PRESCRIZIONI:

- **Foglio di mappa n. 30, p.la 459**, ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 30, p.la 453** parte ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.

Identificazione pregressa dei beni

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
5. Dalle indagini effettuate il bene risulta correttamente accatastato.

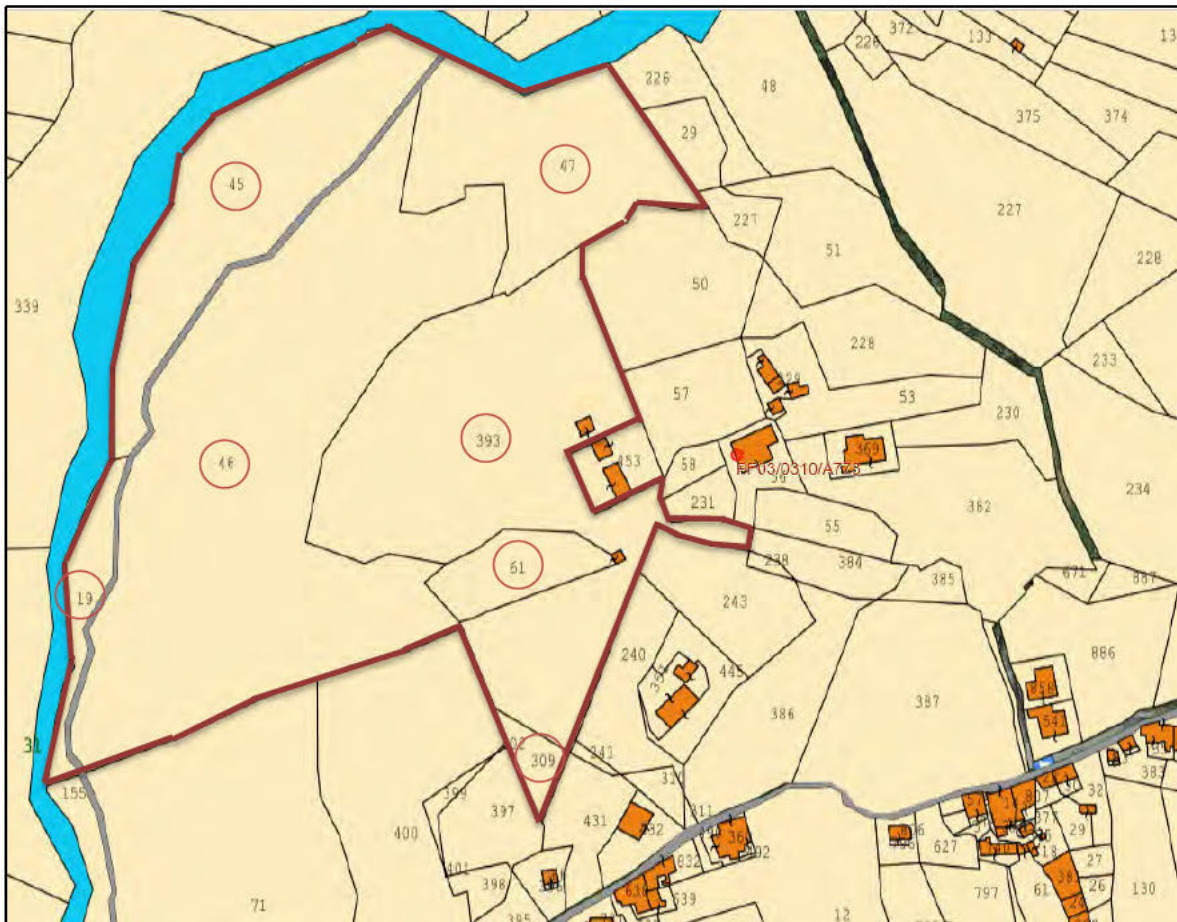


STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

*BENI DI CUI AL FG. 31 MAPPALI NN. 45, 46, 47, 61, 309, 393 (DERIVA
DALLA SOPPRESSIONE DELLA 306) E 19*

1. BENI FG. 31 P.LLE 45, 46, 47, 61, 309, 393 (DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DELLA 306) E 19



Gli immobili in oggetto, sono costituiti da sette Terreni adiacenti, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Contrada Sant'Andrea. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi.

I dati identificativi dei beni sono corretti, consentono una corretta identificazione dei beni e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti, ad eccezione di quanto segue: nell'atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Paola del 04.03.2005 rep. n. 14031/5473 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 23.03.2005 ai nn. 11634/6138, l'attuale particella n. 393 del fg. 31, è ancora indicata con il mappale n.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

306, essendo derivata dalla soppressione della stessa a seguito di FRAZIONAMENTO del 22/03/1993 in atti dal 26/09/1995 MOD 51 (n. 1609.901/1993) (vedi visura storica allegata).

I beni sono censiti in Catasto Terreni per come segue:

- Fig. 31 p.lle 45, Qualità parte Pascolo di classe 1 e di superficie pari a mq. 1.820 e parte Uliveto di classe 3 per una superficie di mq. 5.000, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 45 Confina a Nord con torrente, ad Est e Sud con p.lle 46 e 47, ad Ovest con p.lla 19.
- Fig. 31 p.lle 46, Qualità Seminativo Irriguo di classe 2 e di superficie pari a mq. 20.520, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 46 Confina a Nord con p.lla 45 ad ovest con p.lla 19, a Sud con p.lle 71 e 400, ad Est con p.lle 61, 393, 67.
- Fig. 31 p.lle 47, Qualità parte Seminativo di classe 2 e di superficie pari a mq. 5.000, e parte Castagneto da Frutto di Classe U di superficie mq. 1.010, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 47 Confina a Nord con torrente, ad ovest con p.lle 45 e 46, a Sud con p.lle 746, 393 e 50, ad Est con p.lle 226 e 29.
- Fig. 31 p.lle 61, Qualità parte Seminativo di classe 2 e di superficie pari a mq. 1.500, e parte Agrumeto di Classe 3 di superficie mq. 80, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 61 Confina a Nord, Est e Sud con la p.lla 393, ad ovest con p.lla 46.
- Fig. 31 p.lle 309, Qualità parte Seminativo di classe 2 e di superficie pari a mq. 200, e parte Pascolo Cespugliato di Classe 1 di superficie mq. 300, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 309 Confina a Nord con p.lla 393, ad ovest con p.lle 397 e 400, a Sud con p.lle 397 e 431, ad Est con p.lla 431.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- Fig. 31 p.lle 393, Qualità parte Seminativo Irriguo di classe 3 e di superficie pari a mq. 8.637, e parte Uliveto di Classe 3 di superficie mq. 5.250, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 393 Confina a Nord con p.lla 46 e 47, ad ovest con p.lle 46, a Sud con p.lle 309, ad Est con p.lle 50, 57, 453, 58, 231, 384, 243, 240 e 241.

- Fig. 31 p.lle 19, Qualità Bosco ceduo di classe 2 e di superficie pari a mq. 1.230, intestato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a Belvedere M.mo (CS) il 29.07.1962 diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 19 Confina a Nord con p.lla 45, ad ovest con torrente, a Sud con p.lle 155, ad Est con p.lla 46.

Descriva le caratteristiche del bene.

Le unità immobiliari in oggetto, sono costituite da sette Terreni, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Contrada Sant'Andrea. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi.

2. Trattandosi di Terreni gli stessi non fanno parte di un Condominio. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. Per gli immobili in questione trattandosi di terreni, è stato estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente relazione, che per tali unità prevede le seguenti destinazioni e prescrizioni:



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

del D.L. VO 16/06/2000 n. 2017

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 30, con i mappali nn. 453, 459, ed al foglio n. 31, con i mappali nn. 19, 45, 46, 47, 61, 309, 393, 76, 78, 79, 80, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- | |
|--|
| A) STRUMENTO URBANISTICO: P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 729 del 18-05-1988; |
| B) L. R. N. 19/2002 , art. 65, comma 2/bis e s.m.i.; |
| C) Delibera Consiliare n. 38 del 31/12/2017 (Adesione art. 27/quarter L.R. n.19/2002 e s.m.i.) |

D) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **Foglio di mappa n. 30, p.lle nn. 459, 453** ricadenti parte in zona B2 completamento: adeguamento e sostituzione edilizia - parte in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 80, 19**, ricadente in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 79, 76, 78**, ricadenti in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 45**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 46, 393**, parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167) e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 47**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 61, 309** ricadenti in zona E1 agricola produttiva;

E) PRESCRIZIONI:

- **Foglio di mappa n. 30, p.lle 459**, ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 30, p.lle 453**, parte ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 80**, parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGR del 13.10.2020, D.S.G. n. 540.-
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 76, 45**, parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGR del 13.10.2020, D.S.G. n. 540, e ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 78, 309**, parte ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000.

- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 19, 46** ricadenti in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGR del 13.10.2020, D.S.G. n. 540, e ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 393, 61**, parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGR del 13.10.2020, D.S.G. n. 540, e ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000 - ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Identificazione pregressa dei beni

4. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi dei beni riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
5. Dalle indagini effettuate i beni risultano correttamente accatastati.

BENI DI CUI AL FG. 31 MAPPALI NN. 76, 78, 79, 80 e 452/1

1. BENI FG. 31 P.LLE 76, 78, 79, 80 e 452/1



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Gli immobili in oggetto, sono costituiti da quattro Terreni adiacenti e un Fabbricato Rurale diruto, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Contrada Sant'Andrea. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi. Il fabbricato si presenta sotto forma di rudere trovandosi in stato collabente.

I dati identificativi dei beni sono corretti, consentono una corretta identificazione dei beni e non sono state riscontrate divergenze significative di dati sulla documentazione in atti.

I beni sono censiti in Catasto Terreni per come segue:

- Fig. 31 p.lle 76, Qualità parte Seminativo Irriguo di classe 2 e di superficie pari a mq. 1.084 e parte Uliveto di classe 3 per una superficie totale di mq. 366, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 76 Confina a Nord con p.lle 75 e 73, ad Est, Ovest e Sud con strada vicinale.
- Fig. 31 p.lle 78, Qualità Agrumeto di classe 1 e di superficie pari a mq. 190, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 78 Confina a Nord, Sud, Est e Ovest con p.lla 76.
- Fig. 31 p.lle 79, Qualità Seminativo Irriguo Arborato di classe 2 e di superficie pari a mq. 590, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 79 Confina a Nord e a Est con strada vicinale e a Sud e Ovest con p.lla 76.
- Fig. 31 p.lle 80, Qualità parte Seminativo di classe 2 e di superficie pari a mq. 275, e parte Bosco Ceduo di Classe 2 di superficie mq. 1.625, intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 80 Confina a Nord e a Ovest, con torrente, ad Est con la p.lle 76 e 79, a Sud con p.lla 914.
- Fig. 31 p.lle 452 Sub. 1, Categoria F/2 (unità collabente), intestato a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.
La p.lla 452/1 Confina a Nord con p.lla 73, ad ovest, est e sud con p.lla 76.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Descriva le caratteristiche del bene.

Le unità immobiliari in oggetto, sono costituite da quattro Terreni, nel Comune di Belvedere M.mo (CS), alla Contrada Sant'Andrea e un fabbricato diruto di categoria Collabente nella medesima località. I terreni sono in declivio, hanno affaccio posto a nord-ovest e presentano coltivazioni di stagione e piantumazioni di agrumi e ulivi. Il fabbricato risulta invece in pessime condizioni strutturali.

2. Non fanno parte di un Condominio. Si rimanda agli allegati per le planimetrie e la documentazione fotografica.
3. Per i terreni in questione, è stato estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica, che si allega alla presente relazione, che per tali unità prevede le seguenti destinazioni e prescrizioni:

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo Comune al foglio n. 30, con i mappali nn. 453, 459, ed al foglio n. 31, con i mappali nn. 19, 45, 46, 47, 61, 309, 393, 76, 78, 79, 80, risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

- A) **STRUMENTO URBANISTICO:** P.R.G. approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n. 729 del 18-05-1988;
B) **L. R. N. 19/2002**, art. 65, comma 2/bis e s.m.i.;
C) **Delibera Consiliare n. 38 del 31/12/2017** (Adesione art. 27/quarter L.R. n.19/2002 e s.m.i.)

D) DESTINAZIONE URBANISTICA:

- **Foglio di mappa n. 30, p.lle nn. 459, 453** ricadenti parte in zona B2 completamente: adeguamento e sostituzione edilizia – parte in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 80, 19**, ricadente in zona E2 Agricola;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 79, 76, 78** ricadenti in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.la 45**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167);
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 46, 393**, parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare (167) e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.la 47**, parte ricadente in zona E2 Agricola, e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;
- **Foglio di mappa n. 31 p.lle 61, 309**, ricadenti in zona E1 agricola produttiva;

E) PRESCRIZIONI:

- **Foglio di mappa n. 30, p.la 459**, ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 30, p.la 453**, parte ricadente in area a rischio R2, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) di cui al D.L. 180/98, art. 1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 80**, parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA del 13.10.2020, D.S.G. n. 540.-
- **Foglio di mappa n. 31, p.la 76, 45**, parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA del 13.10.2020, D.S.G. n. 540, e ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000.
- **Foglio di mappa n. 31, p.lle 78, 309**, parte ricadenti in perimetro frane ed area di rispetto, nella perimetrazione delle aree a rischio e/o pericolo di frane, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui al D.L. 180/98, art.1 bis, L. 365/2000.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Identificazione progressa dei beni

1. Dal confronto eseguito tra i dati identificativi dei beni riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza, nell'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione non sono emerse difformità né sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni.
2. Dalle indagini effettuate i beni risultano correttamente accatastati.

Si precisa infine che nelle Norme Attuative del PRG di Belvedere M.mo per tutti i suindicati terreni sono previste le seguenti prescrizioni.

Art. 6 Zone R Completamento

In tale zona ricadono tutte le parti del territorio già interessate alla edificazione e fornite in massima parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Ne fanno parte n° 4 sottozone:

- | | | | |
|----|------------------------|---|--|
| B1 | completamento edilizio | : | ristrutturazione urbanistica ed edilizia; |
| B2 | " | " | adeguamento e sostituzione edilizia; |
| B3 | " | " | adeguamento e sostituzione edilizia con piano della viabilità; |
| B4 | " | " | adeguamento e sostituzione edilizia nelle frazioni. |

In tali sottozone si interviene, per completamento, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie minima del lotto sia di mq 400, per le sottozone B1, B2 e B3.

Dovranno essere osservati comunque i seguenti indici di fabbricabilità:

sottozona B1	IFF	mc/mq 2,50	2.00
" B2	IFF	mc/mq 1,50	1.2
" B3	IFF	mc/mq 0,80	0.6H
" B4	IFF	mc/mq 0,50	0.4

D.P.G.R.
729
18-5-88.

STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Art. 7 Zone C Espansione

In tale zona ricadono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultano inedificate o quasi.

Di tale zona fanno parte n° 3 sottozone:

- sottozona C1 espansione destinata ai P.E.E.P. (197)
- " C2 " con attuazione attraverso P.P. o P.L.
- " C3, C4 " con attuazione attraverso P.L.

In particolare dovranno essere osservati i seguenti indici di fabbricabilità:

sottozona C1	IFT	mc/mq 1,6 1,0-0,8
" C2	IFT	mc/mq 1,00 0,8
	IFF	me/mq 1,5 1,5 DPER/179
" C3	IFT	me/mq 0,60 0,50
	IFF	me/mq 0,80 0,80 DPER/179
" C4	IFT	mc/mq 0,40 0,50-0,4

In tali sottozone l'edificazione verrà attuata secondo le modalità previste al Capo IV art.16 punto b) 1) e 2).

Nella zona C2, fino a quando non è stato approvato il P.P., è possibile la lottizzazione a scopo edilizio su aree di almeno un ettaro di superficie.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Art. 9 Zone E Agricola

Le prescrizioni che seguono regolano gli interventi edilizi nelle zone agricole delle quali si intendono conservare sia la funzione particolare sia l'aspetto caratteristico.

La zona E agricola si divide in n° 2 sottozone in funzione della struttura fondiaria e del conseguente fenomeno di insediamenti abitativi nel territorio.

sottozona E1 : IFT ~~0,10~~ di cui 0,07 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale. **0,08 b.P.G.R. 729**

sottozona E2 : IFT ~~0,06~~ di cui 0,03 per accessori agricoli e 0,03 per destinazione residenziale. **0,048 "**

- La cubatura ammessa potrà essere utilizzata in totale per la destinazione di accessorio agricolo.
- Altezza massima consentita ml 6,50.
- Distanza minima dai confini interni ml 5,00.
- Distanza minima dalle strade ml 10 (semprechè il P.R.G. non prevede distacchi maggiori).

Nella sottozona E1 è consentita la localizzazione di strutture di servizio e produzione relative alla conduzione dei fondi ed alla trasformazione e conservazione della produzione agricola per produttori associati e cooperative.

Lotto minimo (superficie fondiaria) mq 15.000

IFF mc/mq ~~0,3~~ **0,024 b.P.G.R./729**

H max ml 6,00

Cubatura ammessa per uffici e abitazioni: 8% del tale.



- C -

Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.
2. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
3. Determini il valore locativo del bene.

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

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



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Risposta al quesito C.

1. Le unità immobiliari censite al fg. 30 p.lla 454/1 (C/2) e 455/6 (A/3) all'atto dell'accesso risultano occupate da [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Belvedere M.mo (CS) il [REDACTED] che li detiene in forza dei seguenti atti di provenienza:
 - Atto di Donazione e Vendita del 26.06.1992 a rogito Notaio [REDACTED] da Belvedere M.mo rep. n. 54174 racc. 10.266 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. doi Cosenza il 22.07.1992 n. 16427/8 r.g. e n. 13900/1 r.p., da [REDACTED] nata a Belvedere M.mo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Belvedere M.mo il [REDACTED]
 - I terreni restanti sono liberi anche se saltuariamente frequentati dal sig. [REDACTED]
 - Non risultano registrati presso l'Ufficio del Registro contratti di locazione.
2. Il valore locativo degli immobili urbani è stato determinato, tenuto conto delle particolari finiture e del pregio degli immobili in questione, come media tra i valori di locazione rilevati presso l'OMI dell'Agenzia delle Entrate/Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari e il valore ottenuto a seguito di una scrupolosa indagine di mercato effettuata dallo scrivente presso agenzie immobiliari di zona riferite ad immobili con caratteristiche simili a quello in questione. Tale valore è stato assunto pari ad € 3,70/mq/mese per Appartamenti di tipo Economico (A3) e € 2,90/mq/mese per magazzini (C/2), valori che moltiplicati per la superficie commerciale rispettivamente 32,0 mq l'A/3 ovvero 455/6 e 52,0 mq il C/2 ovvero 454/1 consentono di assumere come valore locativo mensile i seguenti valori:
 - **V**_{LOCATIVO MENSILE 454/1} = 150,0 Euro/mese.
 - **V**_{LOCATIVO MENSILE 455/6} = 118,0 Euro/mese

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

1. Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
 - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
 - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
 - domande giudiziali e giudizi in corso;
 - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
 - sequestri penali ed amministrativi;



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

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

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

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

Risposta al quesito D.

1. L'area su cui ricadono gli immobili urbani in oggetto è sottoposta a vincolo sismico e trattandosi di un fabbricato unifamiliare non necessita di regolamenti condominiali. Per ciò che riguarda i terreni, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
2. Non si tratta di immobili inserito in un contesto condominiale.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1. Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
3. *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);* nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
 4. *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.*
Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Risposta al quesito E.

1. - L'unità immobiliare censita al fg. 30 p.lla 454 Sub. 1 (cat. C/2) è stata realizzata in assenza di concessione edilizia e pertanto in data 05.03.1986 la sig.ra [REDACTED], precedente proprietaria, ha presentato domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 al num. di prot. 1031. Per tale motivo in data 31.07.1996 il Comune di Belvedere M.mo ha rilasciato per l'unità in questione Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 127, 128 e 129 (allegata).
- L'unità immobiliare censita al fg. 30 p.lla 455 Sub. 6 (cat. A/3) è stata realizzata in parte in data antecedente al 01.09.1967 e in parte in assenza di concessione edilizia e pertanto in data 05.03.1986 la sig.ra [REDACTED], precedente proprietaria, ha presentato domanda di condono ai sensi della L. 47/1985 al num. di prot. 1032. Per tale motivo in data 31.07.1996 il Comune di Belvedere M.mo ha rilasciato per l'unità in questione Concessione Edilizia in Sanatoria nn. 127, 128 e 129 (allegata).
2. Dal sopralluogo effettuato è emersa, per l'u.i.u. 455/6 la presenza di un locale interrato adibito a servizio igienico di mq. 4,0 non ricompreso negli elaborati grafici oggetto di Concessione in Sanatoria citata e pertanto realizzato senza alcun titolo abilitativo. L'opera risulta sanabile e per la Sanatoria risulta necessaria una spesa compresa di oneri tecnici, oblazioni e oneri concessori pari ad € 5.000,00.
3. Si veda la risposta al punto precedente.
4. E' stato estratto il Certificato di Destinazione Urbanistica a cui si rimanda. Per il fabbricato censito al fg. 452 sub. 1 si precisa che lo stesso risulta collabente.

- F -

Formazione dei lotti

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



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
- proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Risposta al quesito F.

1. Vista la particolare conformazione degli immobili, in base alle verifiche tecniche effettuate dal CTU e avendo riscontrato che alcuni immobili urbani, in particolare gli immobili censiti al fg. 30 p.IIa 455/6 e 454/1 in Via Antonio Pepe, pur avendo identificativi catastali distinti, sono unità unite di fatto, e vista anche la contiguità territoriale di alcuni beni, in particolare dei terreni, il sottoscritto CTU ritiene opportuna la formazione di tre distinti lotti di vendita per come appresso indicato:

• **LOTTO N. 1**

- a. Appartamento A/3 Fg. 30 P.IIa **455** Sub. **6**, Magazzino C/2 Fg. 30 P.IIa **454** Sub. **1** (uniti di fatto);
- b. Terreno Fg. 30 P.IIa **453**, Terreno Fg. 30 P.IIa **459**, *entrambi ricadenti parzialmente in zona B2 completamente adeguamento e sostituzione edilizia e in parte in zona E2 Agricola. Entrambi ricadenti in area a rischio e/o pericolo frane R2 del PAI.*

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI DEL LOTTO N. 1, MQ. 646,0.

• **LOTTO N. 2**

- a. Terreno Fg. 31 P.IIa **45**, *parte ricadente in zona E2 Agricola e parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare; parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI;*
- b. Terreni Fg. 31 P.IIa **46**, *parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva; ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI;*
- c. Terreno Fg. 31 P.IIa **47**, *parte ricadente in zona E2 Agricola e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva;*



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- d. Terreno Fg. 31 P.IIa **61**, ricadente in zona E1 agricola produttiva; parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI e parte ricadente in area a rischio e/o pericolo frane R2 del PAI.
- e. Terreno Fg. 31 P.IIa **309**, ricadente in zona E1 agricola produttiva; parte ricadente in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI.
- f. Terreni Fg. 31 P.IIa **393**, parte ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare e parte ricadente in zona E1 agricola produttiva; parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI e parte ricadente in area a rischio e/o pericolo frane R2 del PAI.
- g. Terreno Fg. 31 P.IIa **19**, ricadente in zona E2 Agricola, ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI;

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI DEL LOTTO N. 2, MQ. 50.547,0

• **LOTTO N. 3**

- a. Terreno Fg. 31 P.IIa **76**, ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare; parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure di salvaguardia aggiornamento PGRA e in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI.
- b. Terreno Fg. 31 P.IIa **78**, ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare; parte ricadente in perimetro frane ed area di rispetto frane del PAI.
- c. Terreno Fg. 31 P.IIa **79**, ricadente in zona C1 espansione piani edilizia economica e popolare;
- d. Terreno Fg. 31 P.IIa **80**, ricadente in zona E2 Agricola; parte ricadente in aree di attenzione, adozione misure salvaguardia aggiornamento PGRA.
- e. Fabbricato collabente Fg. 31 P.IIa 452 Sub. 1, cat. F/2.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI DEL LOTTO N. 3, MQ. 4.130,0.

2. Gli immobili non sono pignorati pro quota.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

-G-

Valore del bene e costi

1. Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
2. Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:
il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Risposta al quesito G.

1. Valore di mercato e Metodi di stima utilizzati.

Il sottoscritto al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari urbani (appartamento e magazzino), si è servito di due metodi di stima, quello diretto o sintetico/comparativo e quello indiretto o scientifico per capitalizzazione del reddito netto; dalla media aritmetica dei due si otterrà il più probabile valore di mercato. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri fabbricati siti nella stessa zona con caratteristiche di finiture, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2022 riferite alla particolare area omogenea di quella presa in esame per ogni bene il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per come di seguito riportati. Il metodo di stima comparativo, risulta maggiormente affidabile se confrontato con ulteriori metodi di stima altrettanto attendibili o scientifici come può essere quello della stima analitica o per comparazione indiretta, meglio nota come stima per capitalizzazione dei redditi netti. Il metodo sintetico, infatti, suppone un automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in unico giudizio globale, derivato dal confronto immediato con i prezzi desunti dal particolare e specifico mercato di riferimento. L'indagine di mercato relativa al metodo in esame, risulta notevolmente complessa e presuppone un'approfondita conoscenza dell'ambito urbano in cui si opera nonché un'attenta verifica in situ delle peculiarità microeconomiche della zona. Tale complessità è dovuta



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

essenzialmente al fatto che in tali zone o aree esiste spesso una notevole commistione di episodi edilizi di epoche diverse, di estensione e finiture eterogenee. A tutto ciò si può rimediare, come detto, confrontando il valore di stima ottenuto mediante la stima sintetica suddetta, con il valore desunto dal metodo scientifico della capitalizzazione dei redditi netti, assumendo il primo come termine di paragone. Il metodo di stima analitica o indiretto, infatti, si basa sull'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Il valore di mercato si desume nella pratica rapportando il reddito annuo, al netto delle spese e delle imposte, percepibile da una eventuale locazione dell'immobile in questione, al saggio di capitalizzazione. Dalla media aritmetica tra il valore ottenuto con il metodo di stima sintetica e quello ottenuto dalla stima analitica, si ottiene il più probabile valore teorico di mercato del bene da stimare (eventualmente decurtato degli oneri di sanatoria).

Per ciò che invece riguarda i terreni oggetto di esecuzione, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei beni, visto che il mercato immobiliare del Comune di Belvedere M.mo è particolarmente attivo, ha fatto ricorso al solo metodo diretto o sintetico/comparativo. Il metodo diretto consente di determinare il valore per unità di superficie che scaturisce da una media fra i valori noti al metro quadro di superficie relativi ad altri immobili siti nella stessa zona con caratteristiche, dimensioni e stato di conservazione, destinazione d'uso, simili a quello in esame. Non è stato possibile fare ricorso alle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare in quanto l'ultimo dato disponibile risale all'anno 2005 per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cosenza. Pertanto il sottoscritto è risalito ai valori per unità di superficie per i terreni rurali e per quelli edificabili facendo riferimento, non solo alla destinazione d'uso certificata nel Certificato di Destinazione Urbanistica e alle eventuali prescrizioni di inedificabilità a cui si rimanda, ma anche a quei terreni simili e oggetto di passaggi di proprietà realizzatisi nell'ultimo periodo, desumendo come detto il valore unitario per come riportato nella seguente tabella (il fabbricato collabente poiché diruto viene assimilato ai terreni di simile estensione).

E' bene precisare che il Comune di Belvedere M.mo è una importante cittadina a vocazione turistica del Tirreno cosentino quindi meta di un importante flusso turistico, ma è soprattutto apprezzata per essere sede di importanti servizi al cittadino come Scuole di ogni ordine e grado, Uffici, Cliniche



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

Ospedaliere, Banche, ecc. Pertanto una cittadina ove risiedere stabilmente e non solo durante il periodo estivo. E' facilmente raggiungibile da Nord dalla A2 dallo svincolo di Lagonegro che dista 70 Km e da Sud dallo svincolo di Falerna che dista 95 Km passando in entrambi i casi per la State n. 18 litoranea. L'aeroporto di Lamezia Terme dista 110 Km ed è posto a Sud, mentre lo scalo ferroviario di Paola, sempre a sud, dista 45 Km.

**VALORE DI MERCATO DEI BENI DI CUI AL FG. 30 P.LLA 454/1 E 455/6
(MAGAZZINO E APPARTAMENTO UNITI DI FATTO)**

- *Stima sintetica o per comparazione diretta.*

Come detto il procedimento è basato sulla comparazione con esperienze di compravendita di beni analoghi ed ubicati in zone limitrofe a quella da valutare, reperendo per l'indagine dati, forniti dal mercato immobiliare, circa il valore di mercato a metro quadro di immobili con simili caratteristiche ubicati in zone limitrofe utili per formare una scala di prezzi nella quale inserire il bene da stimare sul gradino che ha maggiori analogie con il bene stesso. Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa vengono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche del bene che possono risultare discriminanti, distinti in caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche posizionali, produttive e tecnologiche, che si elencano:

caratteristiche estrinseche posizionali

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene
- accessibilità e servizi
- presenza di verde e inquinamento

caratteristiche intrinseche posizionali

- orientamento
- panoramicità
- luminosità e soleggiamento

caratteristiche produttive

- stato di conservazione e manutenzione
- dimensione ed estensione
- destinazione
- suscettività di vendita o locazione



STUDIO TECNICO

Dott. Ing. FABIO ANGLICA

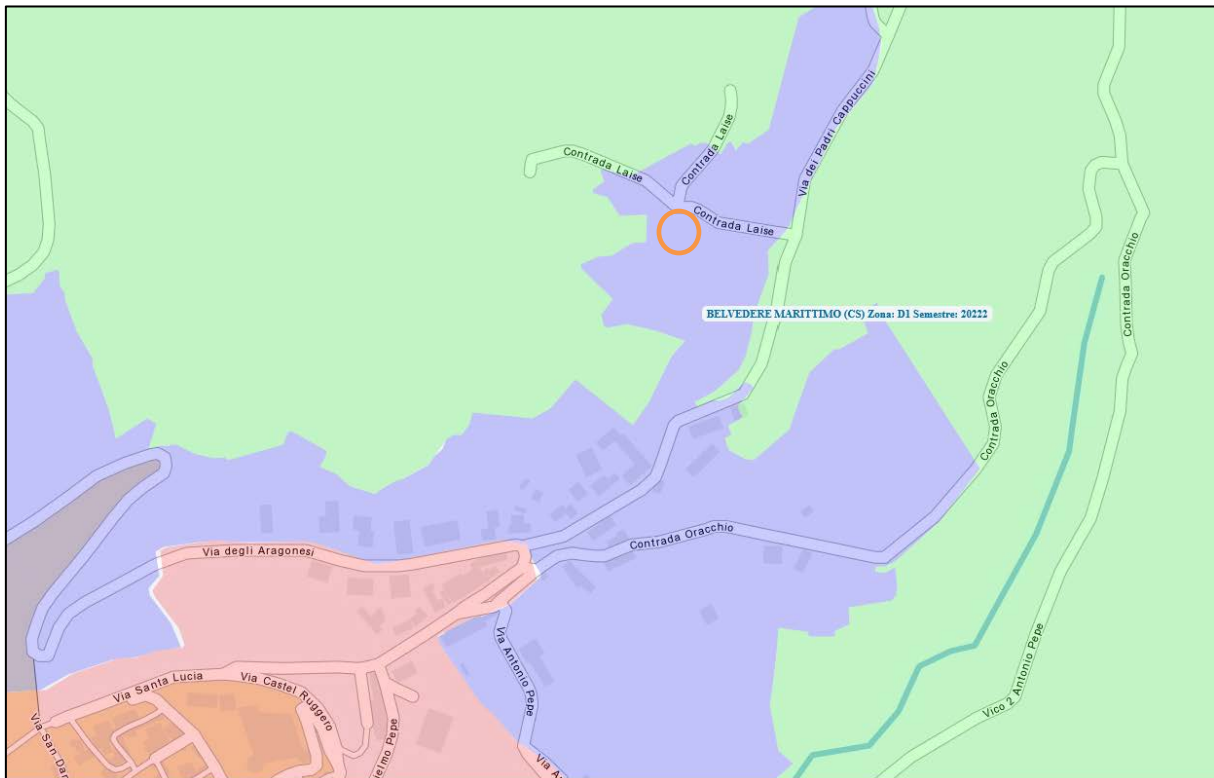
Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

caratteristiche tecnologiche

- finiture
- impianti
- stato di obsolescenza tecnica

Il sottoscritto pertanto ha effettuato una adeguata indagine di mercato attraverso l'assunzione delle quotazioni immobiliari da fonti indirette desunte dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al secondo semestre del 2022 per la fascia periferica, codice zona D1, per abitazioni civili con stato conservativo normale e compatibilmente con la destinazione del bene oggetto di stima, e per magazzini o locali di deposito. Dal confronto con i valori ottenuti dalle fonti indirette si è desunto il valore di mercato al mq cui apportando, per mezzo di coefficienti di deprezzamento o valorizzazione, le opportune correzioni, ovvero riduzioni o maggiorazioni in base a punti di demerito o meno, si giunge al valore di mercato teorico al mq dell'unità in esame.

Nella tabella seguente sono riportati i valori OMI con evidenziate le tipologie assunte a riferimento, precisando che per le abitazioni civili si è proceduto ad assumere come valore di mercato di riferimento quello minimo e per i magazzini, essendo utilizzato quello in questione a mo' di appartamento, quello massimo, in linea con le finiture e il pregio architettonico degli immobili in questione.



Fasce OMI – Geopoi – Belvedere Marittimo (CS)



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: BELVEDERE MARITTIMO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1450	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1250	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	465	650	L	2,5	3,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1600	L	4,1	6,1	L

Banca dati quotazioni immobiliari – Destinazione Residenziale – Belvedere Marittimo (CS)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2							
Provincia: COSENZA							
Comune: BELVEDERE MARITTIMO							
Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	395	610	L	1,9	2,9	L
Negozi	NORMALE	1100	1550	L	7,3	10,1	L

Banca dati quotazioni immobiliari – Destinazione Commerciale – Belvedere Marittimo (CS)

Nelle tabelle successive sono riportate le caratteristiche delle unità immobiliari, intrinseche ed estrinseche, per come nella premessa indicato e ciò al fine di risalire al più probabile valore di mercato V_s delle stesse per come riportato nell'ultima colonna.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

	A	B					C	AxBxC
Magazzino (utilizzato come appartamento)	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
30/454/1	52,0	610,0	0,98	0,99	1,0	1,1	1,06	33.000,00 in c.t.

	A	B					C	AxBxC
Appartamento	Superficie Comm. (mq)	Valori OMI (€/mq)	Caratt. Estr. Pos.	Caratt. Intr. Pos.	Caratt. Prod.	Caratt. Tecnol.	Coeff. Correttivo	Valore di Mercato V_s (€) (AxBxC)
30/455/6	32,0	990,0	0,98	0,99	1,0	1,0	0,97	30.000,00 in c.t.

- *Stima analitica o per comparazione indiretta.*

La stima analitica del valore di mercato, come già riferito, si risolve nella capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi ordinari ritraibili dall'immobile stesso. Dal reddito lordo annuo ordinario può determinarsi il reddito annuo netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Da un'attenta analisi dei canoni di locazione dell'ambito urbano in cui è ubicata l'unità in oggetto, per immobili con caratteristiche simili a quelli in esame, si è pervenuto ad un canone medio mensile e ad un canone annuo ordinario lordo per come in tabella riportato. Da questo bisogna detrarre l'ammontare delle spese di gestione che sul proprietario gravano e relative nella fattispecie a spese di manutenzione ordinaria, allee per sfitti ed inesigibilità, aliquote per imposte e tasse erariali e comunali, etc. Per l'utilizzo cui l'immobile è destinato, tali spese possono essere ragionevolmente individuate nella misura del 30% del reddito annuo lordo. Pertanto il reddito annuo netto risulta pari a:

$$R_{netto} = R_{lordo} - \text{spese gestione}$$

Per un'analitica determinazione del saggio di capitalizzazione si sono esaminate le caratteristiche positive e negative che, nello specifico caso, influiscono sulla misura dello stesso saggio. Nella particolare «area omogenea di mercato» in cui si trova l'unità immobiliare in oggetto, l'esecuzione del saggio è risultata compresa tra i valori di 3,70% e 3,90%.



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

Partendo quindi dal valore intermedio di 3,80%, si sono analizzati i seguenti quattro gruppi di caratteristiche che influiscono sul valore del saggio definitivo:

- localizzazione dell'immobile;
- posizione dell'unità immobiliare;
- caratteristiche produttive;
- caratteristiche tecnologiche;

La somma algebrica dei punteggi assegnati ai quattro gruppi di caratteristiche modifica il valore intermedio del saggio di capitalizzazione per come in tabella desunto.

Il conseguente valore di mercato delle singole unità immobiliari risulta pari a:

$$V_c = \text{Reddito annuo netto} / \text{saggio di capitalizzazione definitivo}$$

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Magazzino (utilizzato come appartamento)	Superficie Comm. (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod	Caratt. Tecnol	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato V_c (C/I*100) (€)
30/454/1	52,0	1.800,0	1.260,0	3,80	-0,01	-0,01	0,00	0,00	3,78	33.000,00

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Appartamento	Superficie Comm. (mq)	Reddito Annuo Lordo (€)	Reddito Annuo Netto (Bx0,7) (€)	Saggio Interm.	Loc. Imm.	Posiz. Imm.	Car. Prod	Caratt. Tecnol	Saggio Definit. (D+E+F+ G+H)	Valore di Mercato V_c (C/I*100) (€)
30/455/6	32,0	1.420,0	995,0	3,80	-0,01	-0,01	0,00	0,00	3,78	26.000,00



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGLICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail f.angilica@libero.it - pec f.angilica@pec.it

- *Media aritmetica dei due valori e più probabile valore di mercato del bene.*

Il valore di mercato deli immobili si desume, per come sopra riportato, dalla media aritmetica dei due valori determinati servendosi dei due diversi criteri di stima detraendo i costi per la sanatoria stimati in complessivi € 5.000,00 comprensivi di oneri tecnici e diritti di segreteria, pertanto

$$V_{\text{mercato}} = (V_s + V_c)/2 - \text{costi sanatoria, ovvero}$$

LOTTO N.	Magazzino (utilizzato come appartamento)	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V_s (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti V_c (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c)/2$ (€)	Costi sanatoria.	Valore di Mercato (€)
1	30/454/1	52,0	33.000	33.000	33.000	-	33.000,00

LOTTO N.	Appartamento	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V_s (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti V_c (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c)/2$ (€)	Costi sanatoria.	Valore di Mercato (€)
1	30/455/6	32,0	30.000	26.000	28.000	-5.000	23.000,00



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

**VALORE DI MERCATO DEI BENI DI CUI AL FG. 30 P.LLE 453-459 – Fg. 31 P.Ile 45-46-47-61-309-393-19 – Fg. 31 P.Ile 452/1 – 76-78-79-80
(TERRENI E FABBRICATO COLLABENTE)**

LOTTO N.	TERRENI FABBRICATO COLLABENTE	Destinaz. P.R.G.	prescrizioni	A	B	AxB
	Id. cat. Fg/p.Illa/Sub		(p)	Sup. Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Valore di Mercato V _s (€) in c.t.
1	30/453	B/2 e E/2	PARTE R2 P.A.I.	318,0	10,0	3.180,00
1	30/459	B/2 e E/2	R2 P.A.I.	328,0	10,0	3.280,00
2	31/45	E/2 e C/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I.	6.820,0	3,0	20.460,00
2	31/46	E/1 e C/1	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	20.520,0	7,0	143.640,00
2	31/47	E/1 e E/2	-	6.010,0	2,0	12.020,00
2	31/61	E/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I. R2 P.A.I.	1.580,0	1,50	2.370,00
2	31/309	E/1	PARTE RISP. P.A.I.	500,0	2,0	1.000,00
2	31/393	E/1 e C/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I. R2 P.A.I.	13.887,0	3,0	41.661,00
2	31/19	E/2	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	1.230,0	2,0	2.460,00
3	31/452/1 (Fabbr.)	-	-	-	-	-
3	31/76	C/1	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	1.450,0	8,0	11.600,00
3	31/78	C/1	PARTE RISP. P.A.I.	190,0	8,0	1.520,00
3	31/79	C/1	-	590,0	10,0	5.900,00
3	31/80	E/2	PARTE AGG. PGRA	1.900,0	2,0	3.800,00

In definitiva, il Valore complessivo del **Lotto N.1** (fabbricati + terreni) è pari ad € 62.460,0, del **Lotto N.2** pari ad € 244.131,00 e del **Lotto N. 3** pari ad € 22.820,0.

Conclusioni.

Con la presente relazione il sottoscritto Consulente ritiene di aver esaurientemente espletato l'incarico affidatogli e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cetraro 25.09.2023



Il CTU
Dott. Ing. Fabio Angilica



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

QUADRO RIASSUNTIVO VALORE LOTTI

Oggetto: Proc. Es. n.105/2021 del Tribunale di Paola. Lucerna s.c.e.in liq. vs Santise Pasquale

Il sottoscritto Dott. Ing. Fabio Angilica da Cetraro, quale consulente tecnico nella procedura in oggetto, avendo riscontrata l'errata indicazione del valore complessivo del lotto n. 2 indicato in € 244.131,00 per mero errore di battitura, al posto del corretto valore di € **223.611,00** e fermo restando il valore corretto di ogni singolo bene, trasmette il quadro riassuntivo del valore complessivo dei lotti come di seguito riportato:

VALORE DI MERCATO DEI BENI DI CUI AL FG. 30 P.LLE 454/1 e 455/6

LOTTO N.	Magazzino (utilizzato come appartamento)	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V_s (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti V_c (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c)/2$ (€)	Costi sanatoria.	Valore di Mercato (€)
1	30/454/1	52,0	33.000	33.000	33.000	-	33.000,00

LOTTO N.	Appartamento	Sup. Comm. (mq)	Valore di Mercato Metodo Sintetico V_s (€)	Valore di Mercato Metodo Capitalizz. Redditi netti V_c (€)	Media Aritmetica $(V_s + V_c)/2$ (€)	Costi sanatoria.	Valore di Mercato (€)
1	30/455/6	32,0	30.000	26.000	28.000	-5.000	23.000,00



STUDIO TECNICO
Dott. Ing. FABIO ANGILICA

Via Luigi De Seta 3/b - 87022 - Cetraro (Cosenza)
Tel. 340.1826744 - Fax 0982.91675 - e.mail fangilica@libero.it - pec fangilica@pec.it

**VALORE DI MERCATO DEI BENI DI CUI AL FG. 30 P.LLE 453-459 – Fg. 31 P.IIe 45-46-47-61-309-393-19 – Fg. 31 P.IIe 452/1 – 76-78-79-80
(TERRENI E FABBRICATO COLLABENTE)**

LOTTO N.	TERRENI FABBRICATO COLLABENTE	Destinaz. P.R.G.	prescrizioni	A	B	AxB
	Id. cat. Fg/p.IIa/Sub		(p)	Sup. Comm. (mq)	Valori (€/mq)	Valore di Mercato V _s (€) in c.t.
1	30/453	B/2 e E/2	PARTE R2 P.A.I.	318,0	10,0	3.180,00
1	30/459	B/2 e E/2	R2 P.A.I.	328,0	10,0	3.280,00
2	31/45	E/2 e C/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I.	6.820,0	3,0	20.460,00
2	31/46	E/1 e C/1	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	20.520,0	7,0	143.640,00
2	31/47	E/1 e E/2	-	6.010,0	2,0	12.020,00
2	31/61	E/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I. R2 P.A.I.	1.580,0	1,50	2.370,00
2	31/309	E/1	PARTE RISP. P.A.I.	500,0	2,0	1.000,00
2	31/393	E/1 e C/1	PARTE AGG. PGRA RISP. P.A.I. R2 P.A.I.	13.887,0	3,0	41.661,00
2	31/19	E/2	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	1.230,0	2,0	2.460,00
3	31/452/1 (Fabbr.)	-	-	-	-	-
3	31/76	C/1	AGG. PGRA RISP. P.A.I.	1.450,0	8,0	11.600,00
3	31/78	C/1	PARTE RISP. P.A.I.	190,0	8,0	1.520,00
3	31/79	C/1	-	590,0	10,0	5.900,00
3	31/80	E/2	PARTE AGG. PGRA	1.900,0	2,0	3.800,00

In definitiva, il Valore complessivo del **Lotto N.1** (fabbricati + terreni) è pari ad **€62.460,0**, del **Lotto N.2** pari ad **€223.611,00** e del **Lotto N. 3** pari ad **€22.820,0**.

Cetraro 04.12.2023



Il CTU
Dott. Ing. Fabio Angilica

Fabio Angilica

