

TRIBUNALE DI PAOLA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
All'attenzione del Giudice Esecutore
Dott.ssa Federica LAINO

ESECUZIONE N°: 78/2021 R.G.E.I.

Promosso da: Creditore Esecutante: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]);

Contro: Debitori Esecutati: [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

PREMESSA

In data 19/04/2022 il sottoscritto Ing. *Andrea MARTELLO PANNO*, con studio in Paola, Via Siri n.22, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n. 4712, ha ricevuto la nomina di C.T.U. relativamente al procedimento in epigrafe.

Prestando il giuramento di rito e dunque assumendo l'incarico in pari data (19/04/2022), lo scrivente ha avuto il compito di soddisfare i seguenti quesiti disposti dal G.E.:

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

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

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

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

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

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

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

B - Identificazione e descrizione attuale dei beni

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

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



descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi :

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

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

C - Stato di possesso

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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



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

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione), a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

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

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

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

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

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

F - Formazione dei lotti

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

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

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

G - Valore del bene e costi

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del 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.

DISPONE

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

INVITA

l'Esperto:

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

AUTORIZZA

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

DISPONE

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

ORDINA

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

ASSEGNA

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

RISERVA

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



L'Ill.mo G.E., a seguito istanze di proroga motivata e depositate dallo scrivente (cft. *All. n. 8*), ha concesso come ultimo termine la data del **14/04/2023** per il deposito telematico dell'elaborato peritale definitivo, tenendo in considerazione che l'udienza per la comparizione delle Parti sarebbe fissata per giorno 06/10/2023 alle h. 09.30.

ATTIVITÀ PERITALE

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

“Immobili di proprietà della società ... Omissis... per la quota pari all'intero del diritto di piena proprietà siti in Belmonte Calabro (CS) riportati in catasto al:

- 1) foglio 27 p.lla 731 sub.4 cat. A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 15, sub. 19, e la p.lla 734 sub. 3);
- 2) foglio 27 p.lla 734 sub.6 cat. A/2;
- 3) foglio 27 p.lla 734 sub.8 lastrico solare
- 4) foglio 27 p.lla 731 sub. 6 cat A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 13, sub.23 e la p.lla 733 sub. 1);
- 5) foglio 27 p.lla 731 sub. 5 cat. A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 14, sub. 22, e la p.lla 734 sub. 4);
- 6) foglio 27 p.lla 731 sub.7 cat. A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 12, sub. 20, e la p.lla 733 sub.2);
- 7) foglio 27 p.lla 731 sub. 3 cat. A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 16, sub. 18, e la p.lla 734 sub. 2);
- 8) foglio 27 p.lla 731 sub. 1 cat. A/2 (cui sono graffate la p.lla 731 sub. 2, sub. 17, e la p.lla 734 sub.1).

Il pignoramento si estende a tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze e parti comuni salvo se altri.”

Svolgimento delle indagini di consulenza

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

- In data 27/05/2022 ore 15:30 lo scrivente ha eseguito il primo accesso sui luoghi di procedura presso la Località Piane del Comune di Belmonte Calabro (unità abitative e corti pertinenziali, nonché un lastrico solare praticabile), in presenza del Custode Giudiziario Avv. Angelica IANNITELLI e del legale rappresentante pro-tempore della società esecutata, nella persona del sig. [REDACTED], il quale ha ricevuto regolare preavviso a mezzo pec del 27/05/2022; durante tale sopralluogo sono state svolte operazioni peritali consistenti in ispezione generale dei luoghi, individuazione puntuale di tutte le unità immobiliari in esecuzione all'interno dei due stabili individuabili con particelle nn. 733-734 (e relative corti



di pertinenza), rilievi fotografici interni ed esterni agli immobili e rilievi dimensionali di controllo con confronto diretto alle planimetrie catastali (cft. *Verbale* in *All. n. 5*).

Il secondo sopralluogo è avvenuto in data 10/06/2022 ore 15:30, in presenza, oltre che del Custode Giudiziario, anche del Sig. ██████████ in qualità di Delegato della società esecutata (come risulta dal precedente verbale di primo accesso), ad oggetto ulteriori operazioni peritali, consistite in rilievi dimensionali di riscontro, confronto con la planimetria catastale ed ulteriore rilievo fotografico all'interno dell'abitazione di cui al punto 8 dell'Atto di Pignoramento, poiché "... *al precedente accesso del 27/5/2022 non era stato possibile ispezionare l'immobile per la presenza di beni che ostacolavano l'accesso al piano superiore*" (cft. sempre *Verbale* in *All. n. 5*).

- Nel contempo si sono svolti i primi accertamenti catastali, reperendo telematicamente tramite Piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio le visure storiche aggiornate, le Planimetrie Catastali, l'Estratto di Mappa, l'elenco subalterni e l'Elaborato Planimetrico (cft. *All. n. 1*).
- In data 10/10/2022 è stata presentata istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Calabro (CS), per verificare la regolarità edilizia - urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. Nonostante successivo sollecito formale trasmesso via pec il 07/11/2022 ed ulteriori solleciti telefonici, è stato possibile reperire copia dei titoli edilizi solo in data 01/12/2022; dopo un primo riscontro nel proprio ufficio tecnico, lo scrivente ha preso atto dell'assenza di alcune documentazioni tecniche essenziali non consegnate in relazione all'ultimo titolo edilizio, cosicché è stato necessario ripresentarsi nella sede comunale in data 10/03/2023, ottenendo tutto quanto risultava ancora necessario (cft. *All. 6/a, 6/b*).
- Ai fini del soddisfacimento del *punto 2) Lett. A* del Conferimento d'Incarico di C.T.U., in data 11/10/2022 è stata presentata istanza all'Archivio Notarile Distrettuale di Taranto (via PEC), per l'ottenimento di copia autentica dell'Atto di Compravendita per Notar Prospero MOBILIO con sede in Ginosa del 09/03/2006 al Repertorio n. 31.124, raccolta n. 13.233; è stato ottenuto riscontro alla richiesta, ottenendone la copia autentica in data successiva al 21/10/2022 tramite consegna in Raccomandata A.R. (cft. *All. n. 7*).
- È stata esaminata la documentazione allegata agli Atti d'Ufficio ed inerenti gli accertamenti ipocatastali, accertandone l'esatta corrispondenza delle Trascrizioni, con specifico riferimento alle quote di proprietà sugli immobili in esecuzione (cft. analisi nel paragrafo successivo).

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

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

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



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

DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Dopo aver effettuato le ricerche presso gli uffici competenti come precedentemente descritto, ed esaminando la coerenza delle relative documentazioni nei confronti di quanto risulta in atti, si è potuta rilevare e verificare l'esatta corrispondenza delle trascrizioni relative agli immobili pignorati, coerentemente con quanto risulta, in particolar modo, dalla **Certificazione Notarile Sostitutiva**, nonché dalle trascrizioni ai RR.II. in quella Ipotecaria (cft. *All. n. 2*).

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

- visure catastali storiche aggiornate delle unità immobiliari;
- planimetrie catastali delle unità immobiliari ed Elaborato Planimetrico dei due corpi di fabbrica (p.lle 733-734) e relative pertinenze (p.la 731), nonché Estratto di Mappa;
- certificazione notarile ventennale (presente anche in Atti);
- documentazione fotografica;
- sovrapposizioni in scala 1:100 su piante di progetto, redatte in base alle planimetrie catastali de ai rilevamenti effettuati;
- copia del Permesso a Costruire n° 7 del 01/03/2006 – prot. n. 1142 e del Permesso di costruire in Variante n° 7 del 15/02/2007 – prot. n. 861, nonché documentazioni di corredo e relativi elaborati tecnici (cft. *All. nn. 6/b-6/c-6/d*);
- copia del Certificato di Agibilità prot. n. 5531 del 28/11/2008 e delle ulteriori documentazioni di corredo;
- Atto di Compravendita per Notar Prospero MOBILIO con sede in Ginosa del 09/03/2006 al Repertorio n. 31.124, raccolta n. 13.233.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società debitrice in procedura, denominata [REDACTED] in virtù dei seguenti titoli (cft. ulteriori dettagli nel *Certificato Notarile in Atti*):

Atto di Compravendita – Not. Mobilio Prospero di Ginosa (TA) del 09/03/2006 al Rep. n. 31124/13233, trascritto a Cosenza (CS) in data 21 marzo 2006 ai nn. 9343/6238, con il quale [REDACTED] ha acquistato, la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in Belmonte Calabro al Foglio 27 Particella 527, Particella 528, particella 538. Contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]);

Dichiarazione di Successione - in morte di [REDACTED], nato a Belmonte Calabro il 24/03/1900 e deceduto il 20/05/1971, a favore di [REDACTED] e [REDACTED], trascritta il 27/01/1972 ai nn. 1640/21930, devoluta per legge.

Si precisa che le particelle 731 (che ha ricompresa la 732 ex 527) e 734 (ex 731) di catasto terreni derivano dalla particella 527.

Gli accertamenti sono stati eseguiti essenzialmente in funzione dei beni di cui all'elenco riportato alla pag. 6 della presente Relazione.



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (PREGIUDIZIEVOLI)

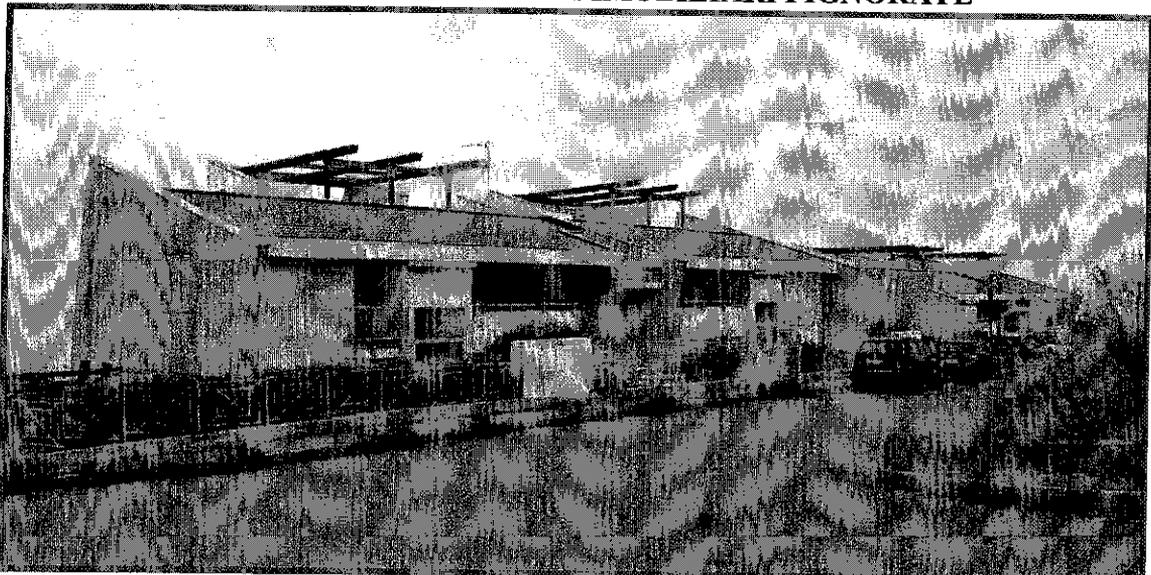
Dal Certificato Notarile storico – ventennale emerge inoltre che l'immobile è stato soggetto alle seguenti formalità *contro* [REDACTED], oltre quella di cui all'oggetto della presente procedura: (cft. sempre per i dettagli il *Certificato Notarile in Atti* ed in *All. n. 2* al presente Elaborato Peritale):

- **Ipoteca Volontaria** - nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/09/2006 Rep. n. 31946/13791, iscrizione nn. 32883/6496 del 25/09/2006, in favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED]
- **Pignoramento Immobiliare** – del 06/08/2021 Rep. n. 782 emesso da Ufficiale giudiziario del Tribunale di Paola, sede Paola (CS), Trascrizione nn. 27093/21834. A favore di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] (C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] – (concerne con la procedura di cui all'oggetto).

Gli immobili sono stati acquisiti per intera quota dalla società debitrice, tramite il primo titolo di acquisto in elenco (cft. *pag. 8*).

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

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDIFICATORIO E DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE



Vista lato Est dei 2 fabbricati formanti il complesso edificatorio (lotti nn. 6-7), dei quali fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente procedimento

Il Piano di Lottizzazione denominato [REDACTED], approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Belmonte Calabro con il n. 11 del 02/05/1992, prevedeva la realizzazione



Gli appartamenti in esecuzione sono sostanzialmente tutti disabitati, ma solo parzialmente inagibili, in quanto mancano i quadri elettrici per la fornitura dell'elettricità (si precisa che l'impianto elettrico è comunque predisposto per essere messo in funzione).

Come risulta dal *Verbale di Sopralluogo* in *All. n. 5*, e come anche visibile dalle immagini fotografiche in *All. n. 3*, alcuni appartamenti sono privi di porte interne e di elementi sanitari nei locali WC, in quanto sarebbero stati rubati, come risulterebbe anche da denuncia sporta verso ignoti dal responsabile della società esecutata.

Le unità negoziali nn. 1-4-5-6-7-8 sono dotate di corti pavimentate ed aree a giardino, in particolare le unità nn. 4-5-8 sono sviluppate su due piani (piano terra e primo), consentendo il collegamento reciproco per mezzo di vani scala interni alle rispettive abitazioni (cft. *gruppo foto nn. 4-5-8*, cft. *foto nn. 4.11-5.12-8.15-8.16*).

Nonostante alcune abitazioni ed il lastrico solare necessiterebbero di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, come risulta dal Verbale di primo accesso "*non ci sono opere di urgente manutenzione da compiere*".

Stesso discorso è ripetibile per le facciate dei due corpi di fabbrica, che necessiterebbero solo di interventi di manutenzione per ritinteggiatura e spicconamento di intonaco ammalorato solo in alcuni rappezzi, nonché opere di manutenzione dei pergolati esterni in legno (cft. *gruppo foto n. 0*). Si riscontrano anche taluni episodi di infiltrazioni da risalita capillare ai piani terra, interessanti alcune porzioni di intonaco lungo la base delle pareti interne ed esterne (anche queste non sono necessitano di una urgente manutenzione).

Sulla scorta di quanto risulta dai *Verbali di Sopralluogo* in *All. n. 5*, si riportano di seguito ulteriori precisazioni su singole unità immobiliari (queste ultime numerate come da Atto di Pignoramento Immobiliare):

- U.I. n° 1 – mancano prese elettriche e quadro elettrico, manca una porta interna e il lavabo WC;
- U.I. n° 4 – risulta danneggiata la persiana esterna ed il vetro di un infisso al piano terra, manca il quadro elettrico, le porte interne del piano primo, ed i pezzi sanitari del locale WC (water, lavabo e box doccia);
- U.I. n° 5 – mancano tutte le porte interne, il quadro elettrico e qualche presa, nonché i sanitari del locale WC al piano primo;
- U.I. n° 6 – risulta completamente arredato con beni della società esecutata (sempre comunque libero da persone);
- U.I. n° 7 – al primo accesso risultava occupato da beni di terzi, i quali successivamente sono stati asportati a carico della società esecutata; inoltre mancano tutti i sanitari del locale WC, una porta



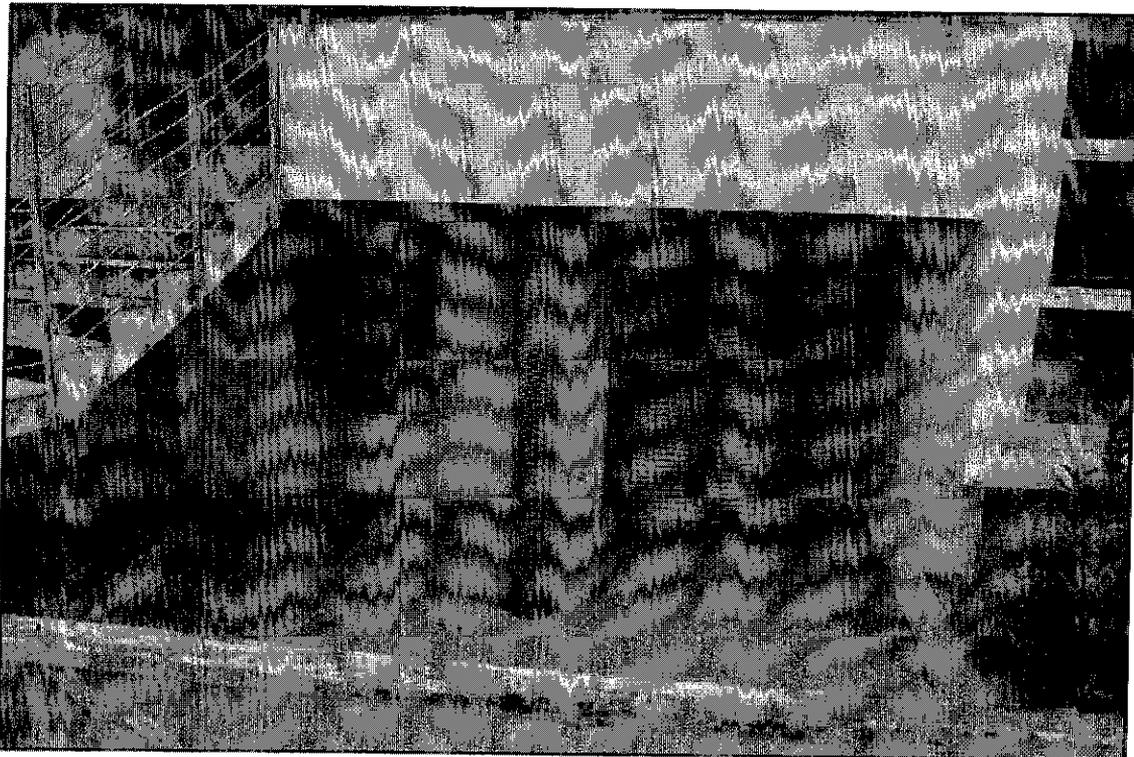
interna ed il quadro elettrico, nonché le prese elettriche (ci sono solo gli incassi predisposti a parete);

U.I. n° 8 – al primo accesso risultava occupato da beni di terzi, i quali successivamente sono stati asportati a carico della società esecutata, come risultato in occasione del secondo sopralluogo; inoltre risulta danneggiato un infisso esterno, mancano il quadro elettrico, le prese a muro ed alcune porte interne.

Sulla base di tali premesse, si descrivono di seguito nel dettaglio le unità immobiliari in procedura.

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 3 – graffate p.lla 731 sub 4-15-19, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 76 – escluse aree scoperte mq. 59, rendita € 210,71.



Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 49,3
Superficie corte / giardino (Snr) m² 150 - foto nn. 1.2-1.3-1.15-1.16-1.17-1.18
Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 49,3

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): m² 76

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:



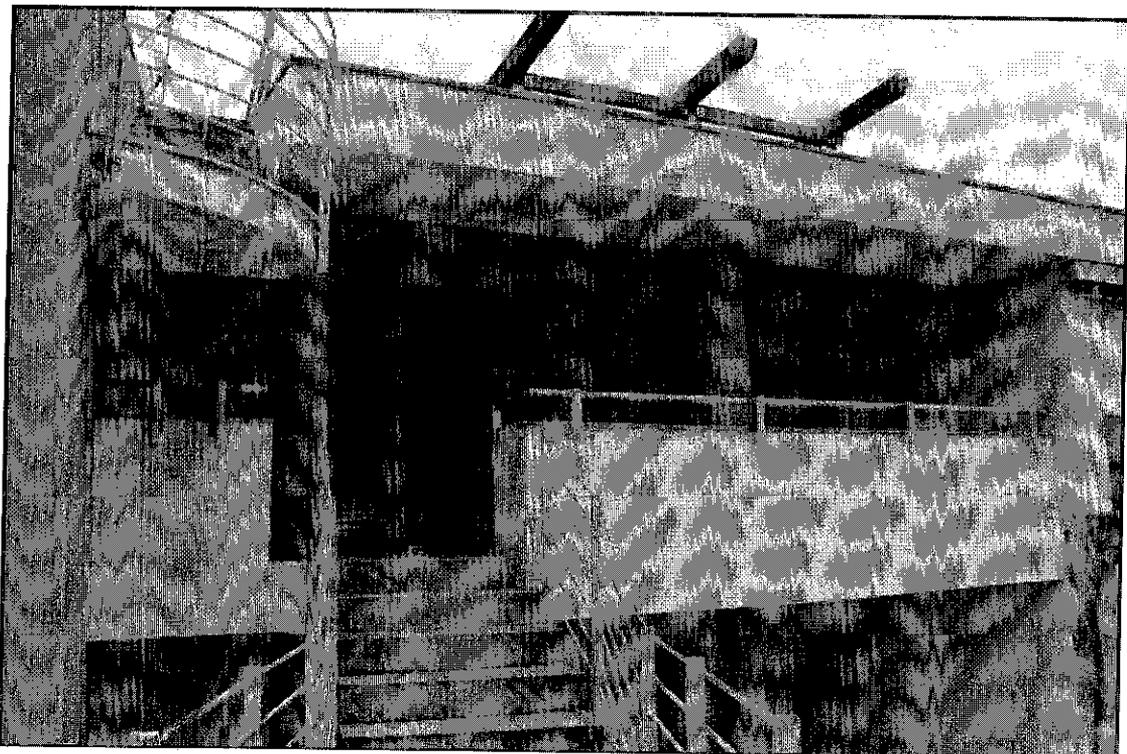
VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina - pranzo	24,0	1.4 - 1.5
WC	5,7	1.6 - 1.7
Camera	9,9	1.8 - 1.9
Camera	9,7	1.10 - 1.11
Corte	150	1.2-1.3-1.15-1.16-1.17-1.18

L'unità immobiliare confina con (cft. documentazioni catastali in *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	734/4	-	-
SUD	734/2	-	-
EST	-	-	-
OVEST	731/24	-	-

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano 1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 6, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 72 – escluse aree scoperte mq. 64, rendita € 237,05.



Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 51,80
 Superficie terrazzi (Snr) m² 29,3 - foto nn. 2.2 - 2.3 - 2.15 - 2.16 - 2.17
 Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 69,4

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 72**

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina + pranzo (P. 1°)	18,3	2.4 - 2.6 - 2.7
Disimpegno (P. 1°)	2,5	2.8
WC (P.1°)	4,4	2.9 - 2.10
Camera (P.1°)	9,0	2.11
Camera (P.1°)	10,6	2.12
Camera (P.1°)	7,0	2.13 - 2.14

L'unità immobiliare confina con (cft. *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	-	734/4	-
SUD	-	734/5	-
EST	-	Strada di lottizzazione	-
OVEST	-	-	-

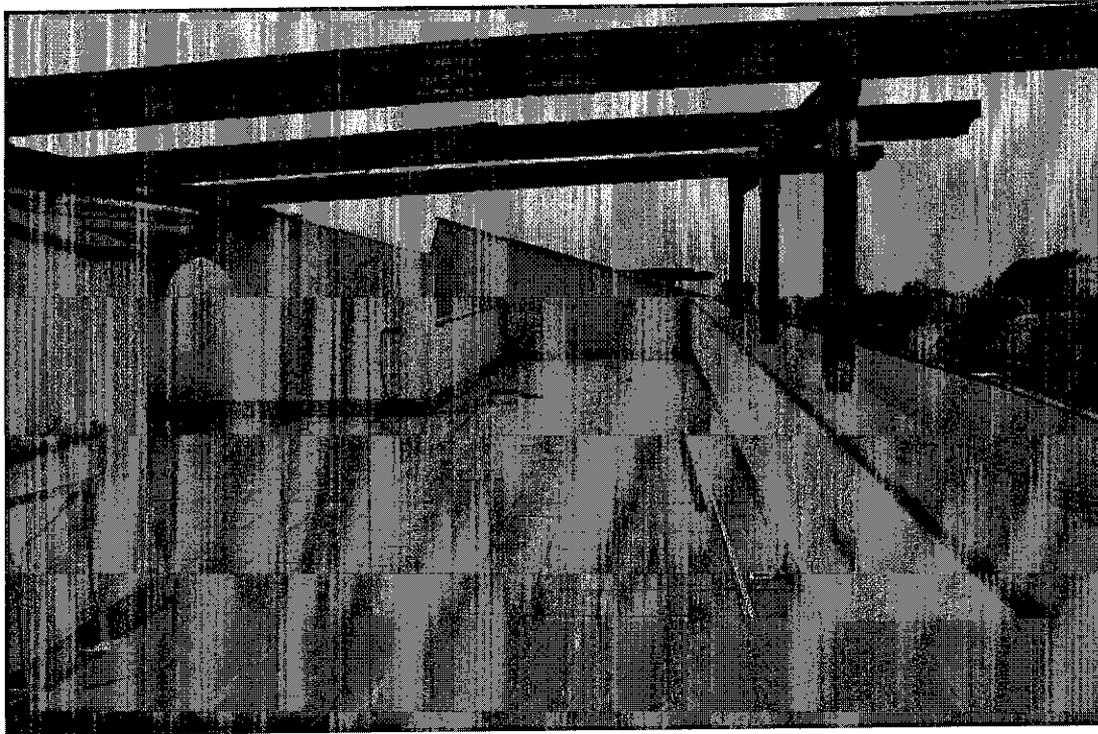
UNITÀ NEGOZIALE N° 3

Lastrico solare sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano 2° (cop), riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 8, cat. F/5, 59 mq.

Superficie lastrico - solare (terrazzo praticabile) (Snr) m² 59 - gruppo foto n. 3
 Superficie complessiva Sc = m² 59

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 11**





Il lastrico è costituito dai seguenti spazi esterni:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Terrazzo copertura	59	3.2 – 3.4

L'unità immobiliare confina con (cft. *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	-	-	-
SUD	-	-	734/7
EST	-	-	-
OVEST	-	-	-

UNITÀ NEGOZIALE N° 4

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 733 sub 1 – graffate p.lla 731 sub 6-13-23, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 88 – escluse aree scoperte mq. 70, rendita € 289,73.

Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 55,0

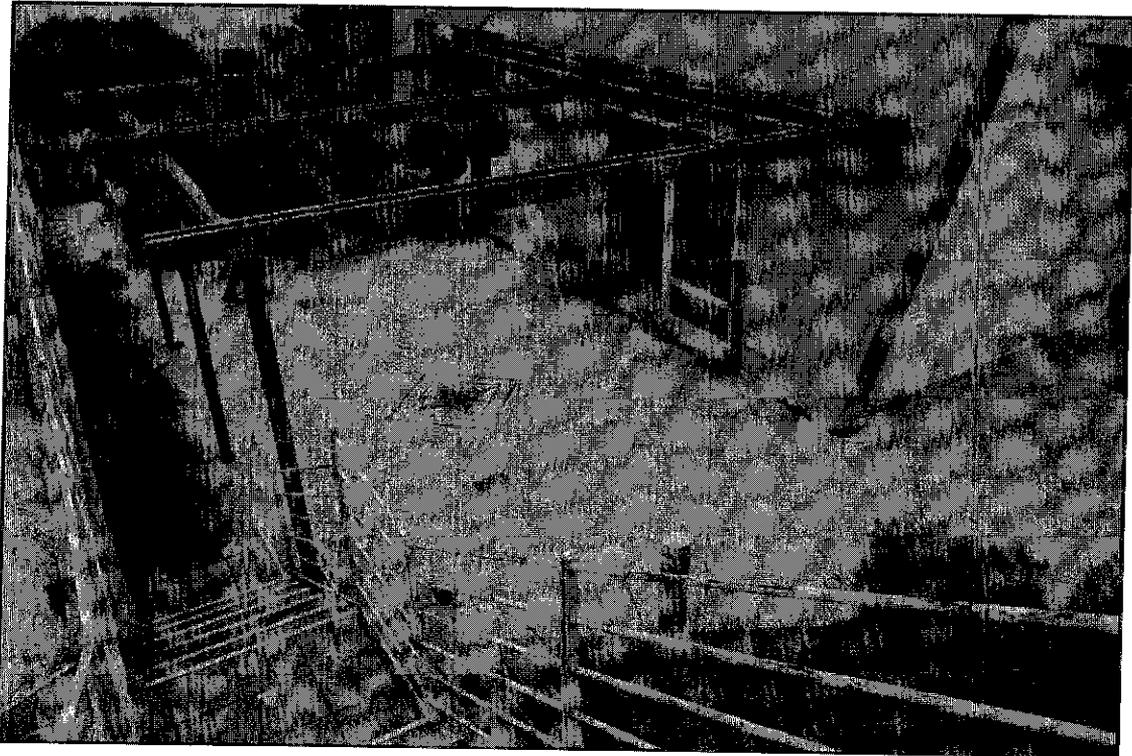
Superficie balconi (Snr) m² 9,5 - foto nn. 4.25 – 4.30

Superficie corte / giardino (Snr) m² 240 - foto n. da 4.2 a 4.6, 4.8 – 4.9



Superficie complessiva $S_c = S_r + 60\%$ di $S_{nr} = m^2 60,7$

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **$m^2 88$**



L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina – pranzo (P.T.)	18,3	da 4.10 a 4.15
WC (P.T.)	2,8	4.16 – 4.17 – 4.18
Vano scala	7,3	4.11 – 4.20
Disimpegno (P. 1°)	4,0	4.19
WC (P.1°)	3,7	4.23 – 4.24
Camera (P.1°)	10,0	4.21 – 4.22
Camera (P.1°)	7,1	4.26 – 4.27
Camera (P.1°)	9,1	4.28 – 4.29

L'unità immobiliare confina con (cft. Estratto di Mappa ed altre documentazioni catastali in *All. n. I*):



CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	733/2	733/5	-
SUD	734/4	-	-
EST	-	Strada di lottizzazione	-
OVEST	731/24	-	-

UNITÀ NEGOZIALE N° 5

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 4 – graffate p.lla 731 sub 5-14-22, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5 , superficie catastale totale mq. 93 – escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 237,05.



Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 55,5

Superficie balconi (Snr) m² 10,7 - foto n. 5.17 – 5.21

Superficie corte / giardino (Snr) m² 255 - foto n. da 5.2 a 5.6

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 62

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 93**

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:



VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina – pranzo (P.T)	20,2	5.7 – 5.8 – 5.9
WC (P.T)	3,8	5.10 – 5.11
Vano scala	7,6	5.12
Disimpegno (P. 1°)	5,6	5.13 – 5.14
WC (P.1°)	5,5	5.15 – 5.16
Camera (P.1°)	10,0	5.18
Camera (P.1°)	10,4	5.19 – 5.20

L'unità immobiliare confina con (cft. *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	733/1	-	-
SUD	734/3	734/6	-
EST	-	Strada di lottizzazione	-
OVEST	731/24	-	-

UNITÀ NEGOZIALE N° 6

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 733 sub 2 – graffate p.lla 731 sub 7-12-20, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 79 – escluse aree scoperte mq. 62, rendita € 210,71.

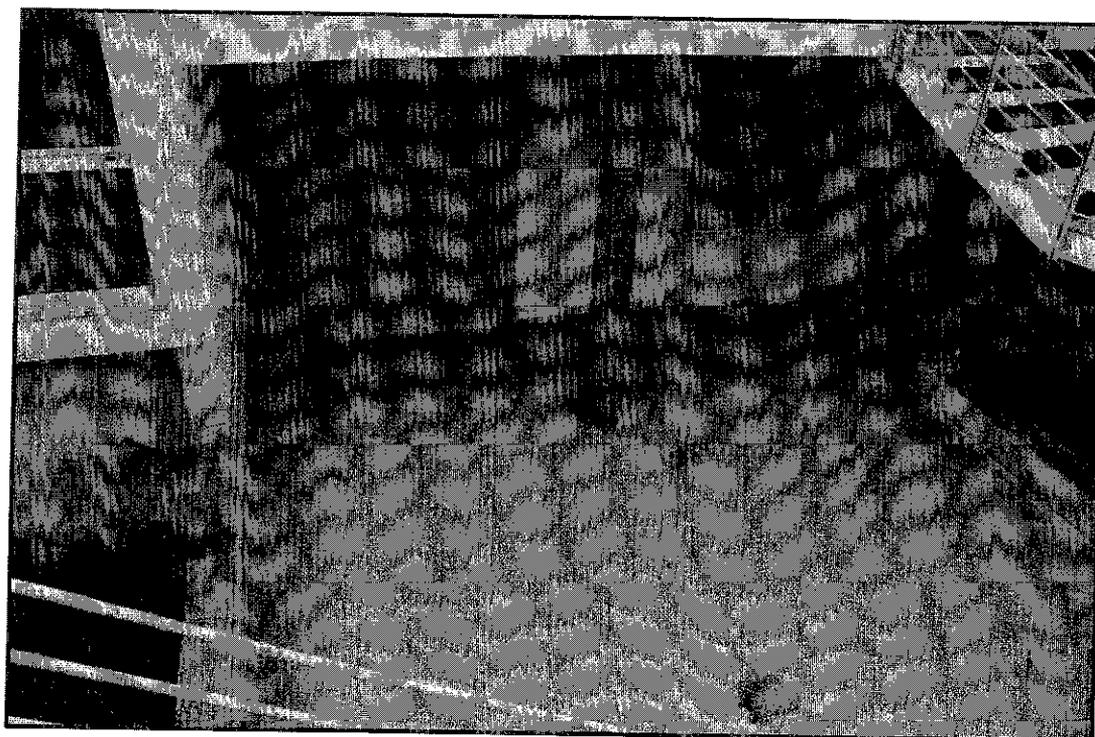
Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 52,6

Superficie corte / giardino (Snr) m² 145 - foto n. 6.2 - 6.3 - 6.11

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 52,6

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 79**





L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina - pranzo	27,2	6.4 – 6.5
WC	4,6	6.6 – 6.7
Camera	10,8	6.8
Camera	10,0	6.9 – 6.10
Corte	145	6.2 – 6.3 – 6.11

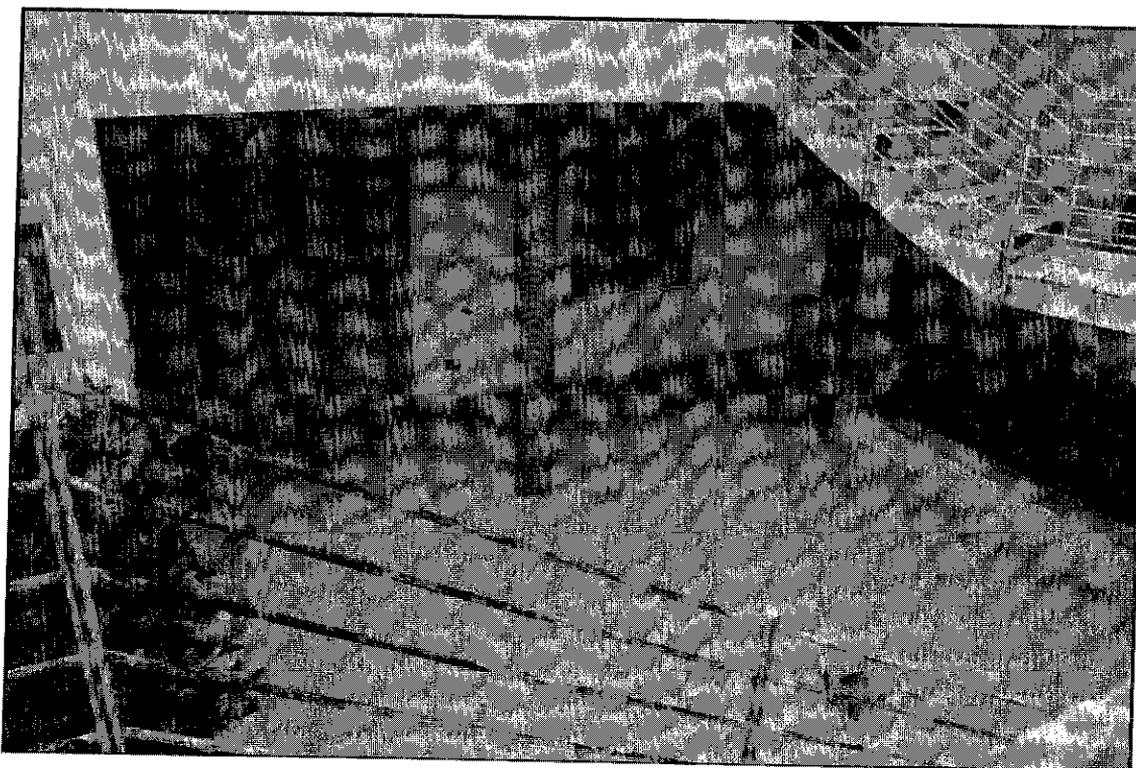
L'unità immobiliare confina con (cft. *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	733/3	-	-
SUD	733/1	-	-
EST	-	-	-
OVEST	731/24	-	-



UNITÀ NEGOZIALE N° 7

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 2 – graffate p.lla 731 sub 3-16-18, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 76 – escluse aree scoperte mq. 59, rendita € 210,71.



Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 49,3

Superficie corte / giardino (Snr) m² 150 - foto n. 7.2

Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 49,3

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): **m² 76**

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:

VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina - pranzo	24,0	7.3 - 7.4 - 7.5 - 7.8 - 7.9
WC	5,7	7.6 - 7.7
Camera	9,7	7.10
Camera	9,9	7.11 - 7.12 - 7.13
Corte	150	7.2

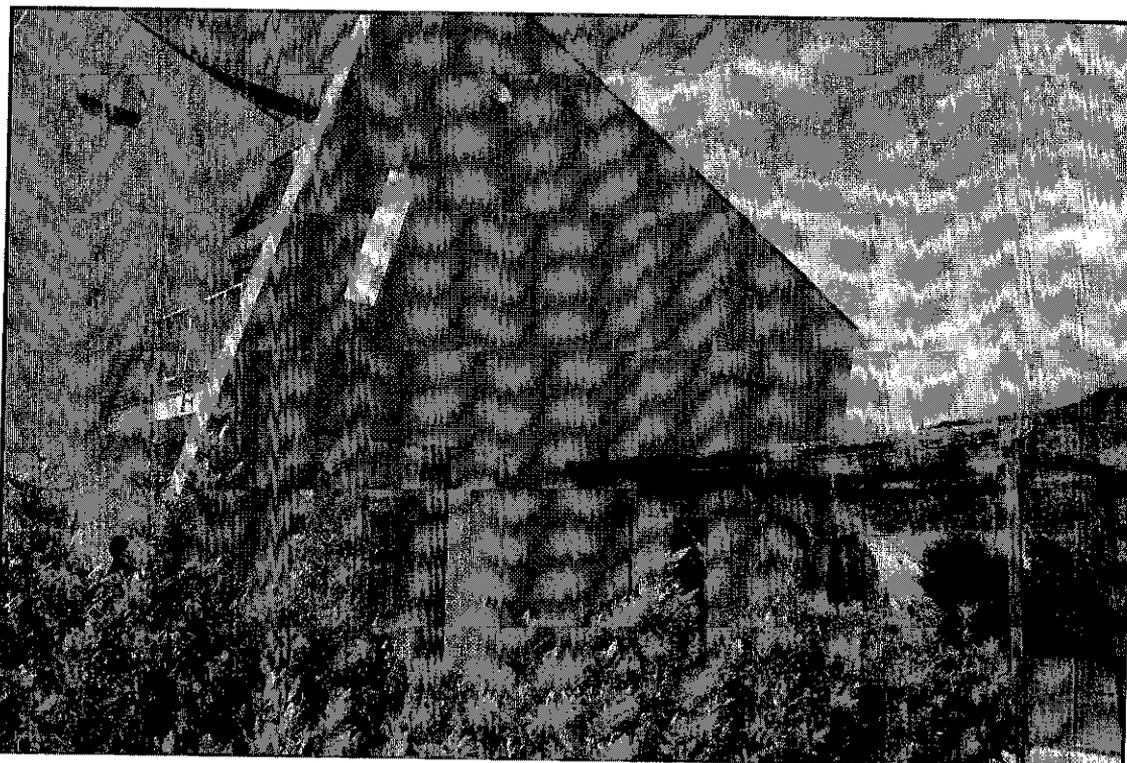
L'unità immobiliare confina con (cft. All. n. 1/d):



CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	734/3	-	-
SUD	734/1	-	-
EST	-	-	-
OVEST	731/24	-	-

UNITÀ NEGOZIALE N° 8

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 1 – graffate p.lla 731 sub 1-2-17, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 91 – escluse aree scoperte mq. 72, rendita € 237,05.



Superficie utile abitabile unità immobiliare - (Sr) = m² 55,5
 Superficie balconi (Snr) m² 10,7 - foto nn. 8.8 – 8.25 – 8.26
 Superficie corte / giardino (Snr) m² 265 - foto nn. da 8.4 a 8.7
 Superficie complessiva Sc = Sr + 60% di Snr = m² 62

Superficie commerciale complessiva (cft. calcolo eseguito nei paragrafi relativi alla stima immobiliare): m² 91

L'abitazione è costituita dai seguenti vani interni:



VANO	Superficie (mq)	Foto n.
Cucina – pranzo (P.T.)	20,2	8.9 – 8.10 – 8.11
WC (P.T.)	3,8	8.12 – 8.13 – 8.14
Vano scala	7,6	8.15 – 8.16
Disimpegno (P. 1°)	5,6	8.17 – 8.18
WC (P. 1°)	5,5	8.19 – 8.20
Camera (P. 1°)	10,0	8.21 – 8.22 – 8.23
Camera (P. 1°)	10,4	8.24

L'unità immobiliare confina con (cft. Estratto di Mappa ed altre documentazioni catastali in *All. n. 1/d*):

CONFINE	Piano Terra	Piano Primo	Piano Secondo
NORD	734/2	734/5	-
SUD	Strada di lottizzazione	-	-
EST	-	- (verso strada lotto)	-
OVEST	731/24	-	-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE (INTERNE ED ESTERNE) – COMUNI A TUTTI

Da quello che si è potuto accertare, le caratteristiche si possono così descrivere:

- Struttura portante in c.a.;
- Solai in c.a. e laterizi;
- Immobile n° 3 (p.lla 734 sub 8) - Copertura piana in lastrico solare terrazzato e praticabile, accessibile tramite scala esterna ed ulteriori disimpegni pedonali – pavimentato in piastrelle da esterni in monocottura antiscivolo, dotato anche di pergolato in legno ed illuminazione artificiale posta all'altezza dei parapetti murati (cft. *gruppo foto n. 3*);
- Tramezzi interni in laterizi forati;
- intonaci esterni in malta cementizia;
- intonaci interni del tipo civile tradizionale a rinzaffo e frattazzo con finitura di intonaco liscio;
- tinteggiatura esterna ed interna con tinta lavabile (colori tenui sul giallo e l'arancione all'esterno con marcapiani bianchi, in sfondo chiaro all'interno – principalmente bianco e giallo paglierino);
- canalizzazione delle acque meteoriche tramite pluviali visibili solo lungo le bocche di scolo poste sul lastrico solare di copertura,
- infissi esterni di balconi e finestre a battente, tutti con telaio in legno, dotati di vetro singolo semplice e persiane in legno;



- davanzali finestre in marmo;
- pavimentazioni interne in monocottura / gres di buona qualità;
- pavimenti e rivestimenti locali WC e cucina in mattonelle smaltate di buona / discreta qualità;
- battiscopa in monocottura di buona / discreta qualità;
- pavimentazione balconi in piastrelle monocottura di discreta qualità;
- pavimentazione corti di pertinenza esclusiva in piastrelle di monocottura di buona qualità;
- porte di ingresso agli appartamenti come gli infissi – in alluminio senza taglio termico e vetrocamera normale;
- porte interne in legno tamburato di discreta qualità (alcuni appartamenti non hanno più le porte);
- impianto elettrico sottotraccia (in alcuni appartamento manca il quadro elettrico principale);
- impianti idrici e di scarico realizzati sottotraccia;
- impianti di riscaldamento e climatizzazione del tutto assenti;
- parapetti del terrazzo e dei balconcini in materiali compositi (in parte metallo preverniciato, in parte in pannelli vetrati);
- cancelli pedonali di accesso in metallo preverniciato;
- pedate scale interne (per gli appartamenti sviluppati in due piani) in listoni di pietra di discreto pregio.

Per ulteriori dettagli si invita a prendere visione della relazione tecnico descrittiva a corredo del Progetto di Variante in corso d'opera (cft. *All. n. 6/d*).

PARTI COMUNI E DIRITTI CONDOMINIALI

È stato possibile accertare, in base alle dichiarazioni del legale rappresentante p. t. della società esecutata, in occasione del primo accesso agli appartamenti, che **non sussiste alcun Condominio** (cft. *Verbale in All. n. 5*).

Dalle ricerche effettuate attraverso il “Sister” (sistema telematico dell’Agenzia delle Entrate – indirizzo Territorio) è stato possibile reperire l’Elaborato Planimetrico; le parti comuni individuabili in loco ai fini del codice civile, anche con l’ausilio del predetto elaborato catastale, oltre a quelle ritualmente richiamate nel predetto codice, sono senz’altro la strada di lottizzazione (cft. *foto nn. 0.13 – 0.14 – 0.16*), nonché un corpo scala esterno che consente l’accesso sia agli appartamenti centrali del piano primo – fabbricato lotto n° 6 (di cui alla particella 734) che ai lastrici solari del piano copertura terrazzato (cft. *foto nn. 0.5 – 0.8 – 0.9 – 0.11 – 2.2 – 2.3 – 3.1*). Pertanto, i proprietari degli immobili in esame hanno tutti il diritto di passaggio sulla suddetta strada di lottizzazione, che accede sulla strada pubblica comunale in direzione Est (lato monte), inoltre la particella 734 sub 6 deve consentire l’accesso al lastrico solare di cui alla particella 734 sub 8, ad essa soprastante, nonché all’altro lastrico di cui alla particella 734 sub 7 (quest’ultima



non in procedura), che avviene per mezzo di un corpo scala esterno e visibile anche dalla strada privata comune ai lotti (cft. *foto nn. 2.2 – 2.3 – 3.1*).

Si precisa invece che tutte le altre scalette accessorie esterne e corti di pertinenza, per quel che compete gli immobili in procedura, sono in gran parte di pertinenza esclusiva ognuno per i relativi appartamenti, così come le corti, poiché ognuna di queste è accessibile esclusivamente aprendo un cancelletto pedonale metallico privato (cft. *foto nn. 1.1-2.1-4.1-5.1-6.1-7.1-8.1*).

La Planimetria dello stato dei luoghi, così come si presentava alla data del sopralluogo sulla base dei rilievi effettuati, coincide con buona approssimazione con l Planimetrie Catastali, che si riportano in *All. n. 1/b*; la relativa rappresentazione fotografica si riporta invece in *All. n. 3*.

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

Sono riportate in *All. n. 1* al presente Elaborato Peritale, l'Estratto di Mappa, l'Elaborato Planimetrico, l'Elenco dei Subalterni e le Planimetrie Catastali dei cespiti in pignoramento, nonché le Visure Catastali Storiche per immobile.

Lo stato dei luoghi è ben rappresentato dalle planimetrie catastali, avendo verificato che le stesse sono del tutto corrispondenti; pertanto non si necessita di allegare ulteriori piante redatte dallo scrivente (il quale ha potuto in ogni caso effettuare delle sovrapposizioni digitali in scala e verificare le misure rispetto ai rilevamenti effettuati in loco).

Dal confronto tra le planimetrie catastali aggiornate (tutte redatte dal Geom. ██████████ e risalenti al 27/08/2007) e lo stato attuale dei luoghi, non si rilevano particolari difformità o incongruenze, (cft. *All. n. 1/b* - cft. *gruppo foto n. da 1 a 8* in *All. n. 3*).

È bene precisare che l'individuazione numerica catastale di tutti i cespiti non ha subito variazioni nel tempo (cft. *Visure Storiche* in *All. n. 1/a*).

L'identificativo catastale attuale è inoltre congruente con quello riportato nella descrizione dell'Atto di Pignoramento, come nella relativa Nota di Trascrizione (cft. *All. n. 1/a*).

L'intera descrizione dei beni ed anche i dati catastali risultano aderenti alla realtà attuale dei luoghi; unica ulteriore segnalazione necessaria è quella che consente **l'univoca individuazione dell'accesso privato alle abitazioni, tramite appositi cancelletti metallici pedonali, in corrispondenza dei quali si riscontra una lettera identificativa** (cft. *foto nn. 1.1-2.1-4.1-5.1-6.1-7.1-8.1*).

In particolare, **ad ogni cancelletto di accesso alle singole unità immobiliari / unità negoziali corrisponde una lettera identificativa**, motivo per cui si ritiene opportuno schematizzare di



seguito le singole corrispondenze e le relative pertinenze, al fine di fornire un quadro riepilogativo sintetico e puntuale, ma esaustivo:

U.I. N°	U.I. (p.lla/sub)	CATEG. CATASTO	FABBRIC. LOTTIZZ.	Corti di pertinenza esclusiva (p.lla/sub)	B.C.N.C. ACCESSO	Piano	LETT. ID
1	734/3	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 7	731/4-15-19	731/24 – strada acc.	T	E
2	734/6	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 7	-	734/9-scala	1°	C
3	734/8	F/5 (lastr.)	LOTTO 7	-	734/9-scala	2°(cop)	C
4	733/1	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 6	731/6-13-23	731/24 – strada acc.	T-1°	G
5	734/4	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 7	731/5-14-22	731/24 – strada acc.	T-1°	F
6	733/2	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 6	731/7-12-20	731/24 – strada acc.	T	H
7	734/2	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 7	731/3-16-18	731/24 – strada acc.	T	B
8	734/1	A/2 (civ.ab.)	LOTTO 7	731/1-2-17	731/24 – strada acc.	T-1°	A

Si precisa che, allo stato attuale, si riscontrano dunque chiare indicazioni che consentono di individuare univocamente ogni unità immobiliare della società esecutata.

Come si può notare dalla precedente tabella, le unità abitative sono in realtà identificate con particella n° 734 (per il fabbricato corrispondente al lotto edificatorio n° 7) e particella n° 733 (per il fabbricato corrispondente al lotto edificatorio n° 6), mentre le corti di pertinenza esclusiva, graffate alle abitazioni, sono tutte identificate con particella n° 731.

È importante nondimeno sottolineare che **non sussistono, allo stato attuale, né difformità a livello catastale, né difformità a livello edilizio – urbanistico, per nessuno degli immobili in esecuzione.**

QUESITO LETT. C – Stato di possesso

Durante i due sopralluoghi, avvenuti alle date del 27/05/2022 e 10/06/2022 presso gli immobili in pignoramento, è stato possibile accedere all'interno dei locali, che sono risultati in gran parte liberi da persone e cose, così come anche dichiarato nel *Verbale di Sopralluogo* (cft. *All. n. 5*).

Tuttavia sono da rilevarsi alcune piccole eccezioni.



I locali non hanno (tranne uno in particolare) un impianto elettrico funzionante per l'assenza dei quadri elettrici e relativi contatori, sono inoltre sprovvisti tutti di impianto di riscaldamento e climatizzazione.

Gli immobili non necessitano di specifici interventi di manutenzione straordinaria (cft. *gruppo foto nn. da 1 a 8 in All. n. 3*).

Il valore locativo del bene verrà determinato successivamente, all'atto della stima immobiliare, dunque in risposta alla *lett. G* di cui è mandato.

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

Effettuando le dovute indagini presso l'U.T.C. di Belmonte, raffrontando inoltre quanto risulta dai titoli di provenienza, tanto si può concludere circa le rintracciabili formalità, vincoli ed oneri.

- Alla data di trascrizione del pignoramento ed all'attualità non si riscontrano diritti reali a nessun titolo, sui beni pignorati, a favore di soggetti terzi che non corrispondano alla società debitrice in procedura.
- Non sussistono servitù attive e passive, tuttavia sussistono diritti pro-quota su tutte le parti comuni dei due stabili, in modo particolare sulla strada di lottizzazione e relative opere urbane; è stato accertato nel corso della trattazione, ed all'interno dei precedenti quesiti (cft. per ulteriori dettagli la *Lettera B - Parti Comuni e Diritti Condominiali*), che ogni singolo proprietario debba accedere ad uno specifico cancelletto metallico, individuabile univocamente con una lettera alfabetica, ed attraversare scalette esterne e porzioni di corte esclusiva per poter raggiungere la propria abitazione.
- Sebbene non esista un Condominio costituito (cft. dichiarazione a Verbale di Parte Esecutata in *All. n. 5*), tali parti comuni si presume rientrino nelle spese di suddivisione necessarie alla manutenzione e pulizia, come previsto dal codice civile.
- Non vi sono giudizi in corso, interessanti i presenti cespiti, oltre quello di cui al presente procedimento esecutivo immobiliare; solo in favore del creditore di cui al presente giudizio pendono le formalità ipotecarie elencate sinteticamente alla *pag. 9* di codesta trattazione.
- I beni pignorati non sono sottoposti a vincolo di inalienabilità, né risultano oneri di natura demaniale e usi civici; inoltre, mancando un Condominio regolarmente costituito, non risultano addebiti in ordine alle spese condominiali.
- Non si riscontrano, almeno all'attualità, neppure canoni, o diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche, pur tuttavia si deve ricordare che i due corpi di fabbrica fanno parte di un



Piano di Lottizzazione, approvato dal Comune di Belmonte Calabro nel 1992 (cft. paragrafo successivo per maggiori dettagli).

- Secondo la **Variante al P.d.F.**, ancora oggi vigente, il lotto in esame ricade in **zona urbanistica CTC**, denominata “*commerciali, residenziale e turistiche convenzionate*” (cft. *Stralcio P.d.F. in All. n. 6/b*); non è ancora in adozione il P.S.C., che deve essere oggetto di approvazione da parte degli enti amministrativi predisposti;

QUESITO LETT. E - Regolarità edilizia ed urbanistica

Dall'esito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Belmonte Calabro (CS), tanto è risultato in riferimento agli immobili in procedura (cft. *All. n. 6*):

- **Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Belmonte Calabro n. 11 del 02/05/1992** e convenzionato con **Atto per Notar Mario de Santo del 03/04/1993, Rep. 26928**, trascr. a Cosenza in data 09/04/1993 ai nn. 8488/7354.
- **Permesso di Costruire n. 7 del 01/03/2006 - Prot. n. 1142** - relativa alla costruzione di “*Unità abitative ad uso civile abitazione*” in località Piane ed all'interno di un P. di L. denominato “**[REDACTED]**” sui lotti nn. 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24 e 25 – in ditta a **[REDACTED]** nt. **[REDACTED]** a **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]**, e **[REDACTED]** nt. **[REDACTED]** a **[REDACTED]** - c.f. **[REDACTED]**, su richiesta presentata in data 22/07/2005 – Prot. n. 3481 in riferimento alle particelle di terreno nn. 527-528-538 del foglio di mappa n. 27 (cft. *All. n.6*).
- **Voltura (Trasferimento) di parte del Permesso a Costruire n. 7 del 01/03/2006 a nome del Geom. [REDACTED]** e nella qualità di presidente della società **[REDACTED]** in relazione ai lotti contraddistinti dai numeri 6, 7 e 16 del piano di lottizzazione denominato **[REDACTED]**” (i lotti in interesse per la procedura di cui trattasi sono i nn. 6-7).
- **Permesso di Costruire in Variante n. 7 del 15/02/2007 – Prot. n. 861 al Permesso a Costruire n. 7 del 01/03/2006, relativamente ai lotti nn. 6, 7 e 16**, distinti in Catasto al foglio di mappa n. 27 – particelle n. 527,528 e 538, per l'esecuzione di n. 3 unità abitative, in corso di costruzione – in ditta al Sig. **[REDACTED]** in qualità di Presidente della società **[REDACTED]**.
- **Comunicazione inizio lavori al permesso di costruire n. 7/2006** – D.L. nominato nonché progettista **[REDACTED]** – il committente **[REDACTED]** comunica l'inizio dei



lavori delle opere in progetto in data 23/03/2007 ad opera della ditta di Belmonte Calabro denominata "P. [REDACTED]".

- **Attestazione di Deposito progetto strutturale Prot. 2249 pratica 06/2524 classe A servizio 84 del 20/03/2007**, ai sensi del 5° comma dell'art. 2 della legge regionale n. 7 del 27/04/1998 – rilasciato da Regione Calabria 6° Dipartimento LL. PP. Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza, relativo a "Costruzione primo stralcio di 87 unità abitative lotti n° 6-7-16".
- **Lettera trasmissione copia del Certificato di Collaudo Prot. 22770 del 22/12/2008 pratica 06/2524 classe A ai sensi della legge 5/11/1971 n°1086 art.7** – progetto relativo a "Costruzione fabbricati lotti n. 6 e 7 nel Comune di Belmonte Calabro" rilasciato dal dirigente Ing. Pietro Cerchiara della Regione Calabria - Assessorato ai Lavori Pubblici – Servizio Tecnico Decentrato Ufficio del Genio Civile Cosenza – Collaudatore designato [REDACTED].
- **Certificato di Agibilità e Abitabilità Prot. 5531 del 28/11/2008** ad oggetto i fabbricati inerenti ai lotti nn. 6,7 già realizzati, destinati a "Fabbricato ad uso civile abitazione".
- Secondo la **Variante al P.d.F.**, ancora oggi vigente, il lotto in esame ricade in **zona urbanistica Ctc**, denominata "**commerciali, residenziale e turistiche convenzionate**", in cui è consentita la destinazione a civile abitazione.
- Dall'esame di tutti gli atti suddetti, **non si rilevano Difformità Urbanistiche ed Edilizie ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. – Testo Unico dell'Edilizia**, rientrando le misurazioni nei limiti delle tolleranze stabilite dalla stessa normativa.

Ciò comporta che tutti gli immobili in procedura sono, allo stato attuale, sostanzialmente conformi non solo agli atti catastali, bensì anche alla normativa urbanistico – edilizia (cfr. All. n. 6).

Si precisa infine che, sebbene sugli immobili sia stato rilasciato un Certificato di Agibilità / Abitabilità, allo stato attuale gli immobili necessitano di alcune integrazioni per essere di fatto agibili (quadro elettrico, porte interne, sanitari dei locali WC etc.).

QUESITO LETT. F – Formazione dei lotti

Gli immobili pignorati potrebbero essere venduti in lotti separati come già impostato nelle n° 8 unità negoziali di cui all'Atto di Pignoramento Immobiliare; non si potrebbero in tutti i casi dividere comodamente in unità abitative più piccole.



Si ritiene sconveniente anche sotto il profilo economico, in quanto si necessiterebbe di interventi atti a rendere le unità abitative più piccole indipendenti ed agibili sotto i profili funzionali (accessi indipendenti, almeno un locale WC ed un angolo cottura per ognuno, etc.).

Pertanto si consiglia la vendita mantenendo l'attuale disposizione degli ambienti, peraltro conservate già in buone o discrete condizioni manutentive.

Tuttavia l'unità negoziale n° 3 di cui all'elenco riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, corrispondente con il lastrico solare censito con il subalterno 8 della particella n° 734 – fabbricato del lotto n° 7, non è convenientemente vendibile singolarmente, in quanto avrebbe una scarsa appetibilità di mercato.

Considerato l'ottimale abbinamento funzionale del suddetto lastrico con l'appartamento sottostante, corrispondente all'unità negoziale n° 2 – ovvero particella n° 734 subalterno 6 (hanno il cancelletto di accesso in comune ed è attualmente raggiungibile solo attraversando il pianerottolo antistante detto appartamento), si ritiene necessario formare un unico lotto comprendente le unità negoziali nn° 2-3.

Dall'esame delle documentazioni allegate agli atti del giudizio, compreso il certificato notarile (cft. *All. n. 2*, cft. quanto richiamato nella presente relazione a *pag. 8*), si può ritenere che i cespiti siano stati pignorati per intero.

Il sottoscritto C.T.U. esprime pertanto il giudizio di indivisibilità sugli immobili esaminati, ovvero essi non sono convenientemente divisibili in natura; di conseguenza si procederà alla stima in n° 7 lotti, formati complessivamente da n° 7 abitazioni con superfici accessorie e n° 1 lastrico solare praticabile, mantenendo comunque l'attuale conformazione.

Si elencano pertanto di seguito i singoli lotti da porre in vendita, le cui numerazioni sono pertanto da distinguersi, d'ora in poi, da quella adottata nell'Atto di Pignoramento immobiliare:

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO N° 1 – (U.I. n° 1 Atto Pignoramento) – P.LLA 734 SUB 3 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 4-15-19

LOTTO N° 2 – (U.I. nn° 2 + 3 Atto Pignoramento) – P.LLA 734 SUB 6 +

P.LLA 734 SUB 8

LOTTO N° 3 – (U.I. n° 4 Atto Pignoramento) – P.LLA 733 SUB 1 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 6-13-23

LOTTO N° 4 – (U.I. n° 5 Atto Pignoramento) – P.LLA 734 SUB 4 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 5-14-22



LOTTO N° 5 – (U.I. n° 6 Atto Pignoramento) – P.LLA 733 SUB 2 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 7-12-20

LOTTO N° 6 – (U.I. n° 7 Atto Pignoramento) – P.LLA 734 SUB 2 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 3-16-18

LOTTO N° 7 – (U.I. n° 8 Atto Pignoramento) – P.LLA 734 SUB 1 GRAFFATO

P.LLA 731 SUB 1-2-17

QUESITO LETT. G – *Valore dei beni e costi*

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

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

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

LETTERATURA DI RIFERIMENTO

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



RELAZIONE DI STIMA

MOTIVAZIONE DELLA STIMA: Procedimento Esecutivo n. 78/2021 promosso da [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) nei confronti di [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI: Comune di Belmonte calabro (CS), Località Piane s.n.c.

DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE:

LOTTO N° 1

UNITÀ NEGOZIALE N° 1

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 3 – graffate p.lla 731 sub 4-15-19, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 76 – escluse aree scoperte mq. 59, rendita € 210,71.

LOTTO N° 2

UNITÀ NEGOZIALE N° 2

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano 1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 6, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 72 – escluse aree scoperte mq. 64, rendita € 237,05.

UNITÀ NEGOZIALE N° 3

Lastrico solare sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano 2° (cop), riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 8, cat. F/5, 59 mq.

LOTTO N° 3

UNITÀ NEGOZIALE N° 4

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 733 sub 1 – graffate p.lla 731 sub 6-13-23, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 88 – escluse aree scoperte mq. 70, rendita € 289,73.

LOTTO N° 4

UNITÀ NEGOZIALE N° 5

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 4 – graffate p.lla 731 sub 5-14-22, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 93 – escluse aree scoperte mq. 74, rendita € 237,05.

LOTTO N° 5

UNITÀ NEGOZIALE N° 6

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 733 sub 2 – graffate p.lla 731 sub 7-12-20, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 79 – escluse aree scoperte mq. 62, rendita € 210,71.



LOTTO N° 6

UNITÀ NEGOZIALE N° 7

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 2 – graffate p.lla 731 sub 3-16-18, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4, superficie catastale totale mq. 76 – escluse aree scoperte mq. 59, rendita € 210,71.

LOTTO N° 7

UNITÀ NEGOZIALE N° 8

Appartamento sito in Belmonte Calabro (CS), Località Piane s.n.c., piano T-1°, riportato al catasto fabbricati al foglio di mappa n. 27, p.lla n. 734 sub 1 – graffate p.lla 731 sub 1-2-17, z.c. 1, cat. A/2, cl.1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 91 – escluse aree scoperte mq. 72, rendita € 237,05.

STIMA COMPARATIVA (SINTETICA)

a) Località e quotazione immobiliare

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

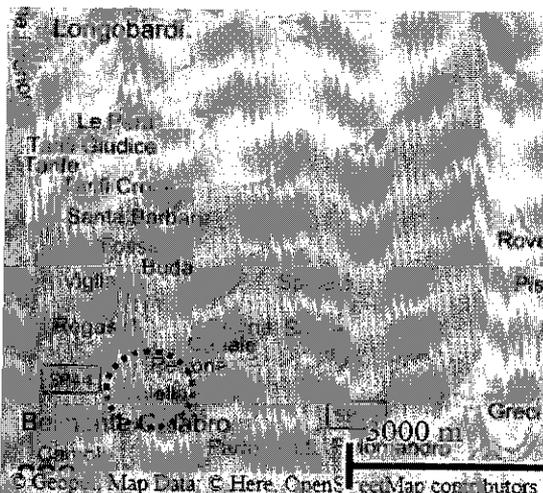
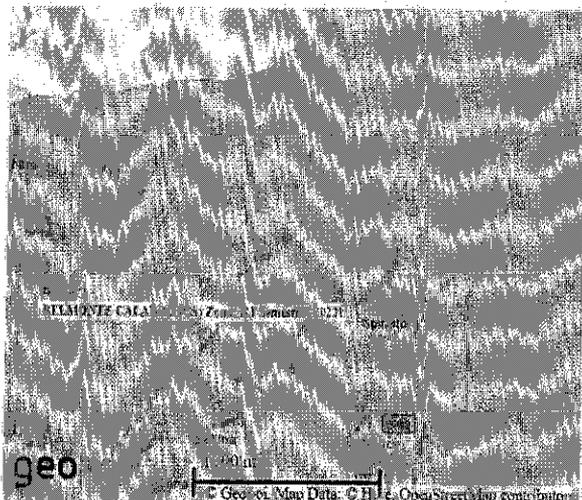
Nello specifico, per ogni città e zona urbana si estrae un prezzo medio unitario di riferimento, da assumersi come dato di base (*valore medio di mercato*), il quale si andrà (come vedremo in seguito) ad *aumentare o diminuire* attraverso dei *coefficienti correttivi*, che dipendono dalle caratteristiche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

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

Il caso in esame, nella fattispecie, classifica catastalmente le abitazioni come A/2 (civile abitazione), coerentemente alle finiture e caratteristiche tipiche rinvenute presso lo stato dei luoghi.

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





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BELMONTE CAUARO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - COLTUDA, BIANE, RUCICCO

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n.a.

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	355			

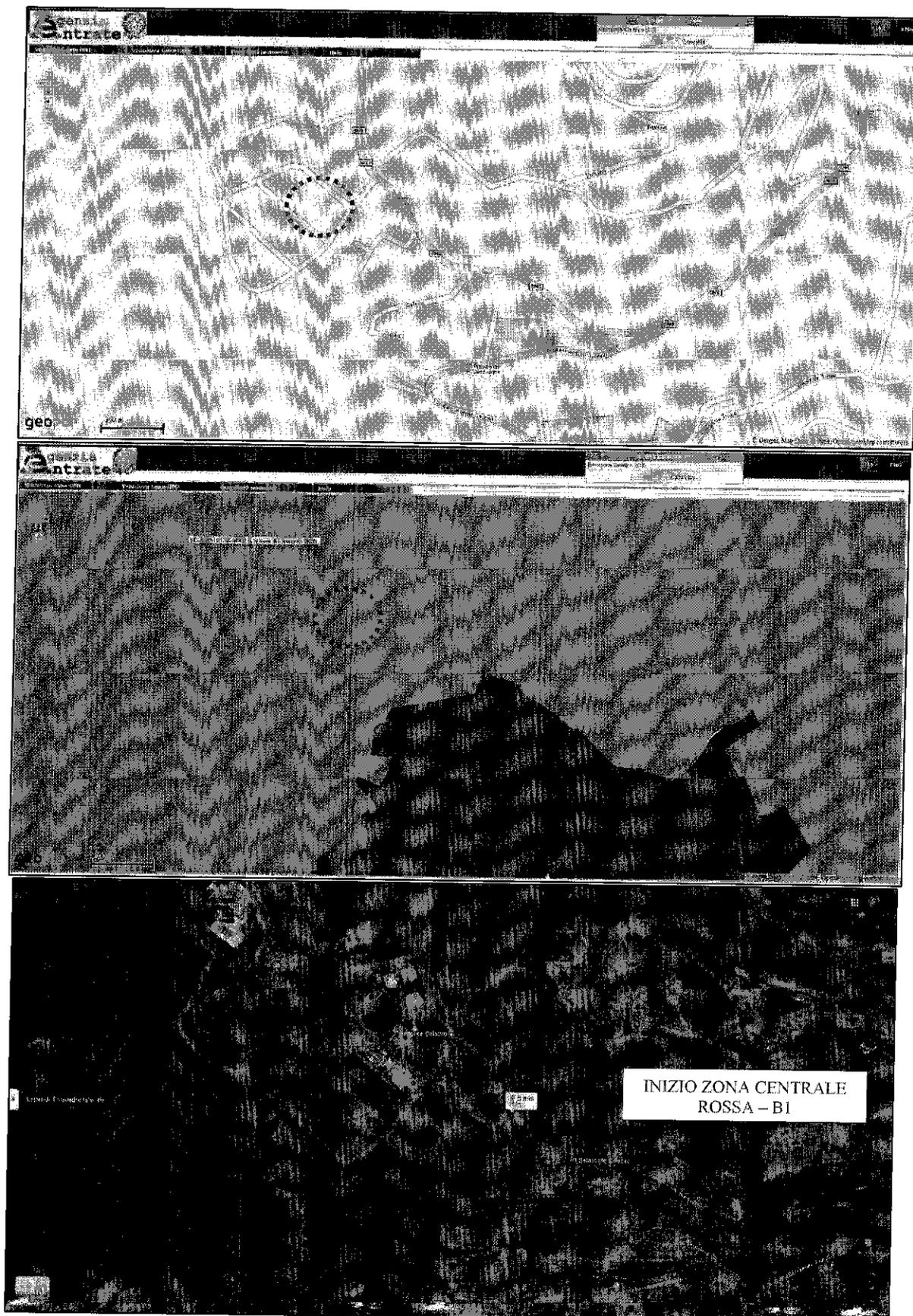
I valori ivi riportati non sono adeguati alla classificazione catastale degli immobili trattati, che sia per quanto risulta certificato negli atti catastali, sia per quanto concerne le effettive caratteristiche costruttive e le finiture, rientrano nella Categoria A/2 – “civili abitazioni” (cft. *All. n. 1/a*), non già in categoria A/3 – “abitazioni di tipo economico”.

Nell’area in analisi purtroppo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio pubblica esclusivamente dati in linea con il profilo residenziale di tipo economico, decisamente più basso nei valori immobiliari medi, espressi a metro quadrato, rispetto ad una civile abitazione anche nella medesima area di interesse.

Pertanto lo scrivente dovrà attingere le informazioni dal mercato immobiliare più vicino all’area in esame: considerato che nelle immediate vicinanze, a soli mt. 230 di strada dalla posizione dei lotti in esame, si perviene alla Fascia / Zona Centrale (Centro Storico), sembra opportuno prendere in considerazione la fascia di prezzo ivi espressa per le c.d. “Abitazioni Civili” (cat. A/2) come



per il caso di specie, estrapolando tuttavia, in via cautelativa, un valore medio piuttosto basso all'interno della stessa fascia, rispetto al valore medio della vicina zonizzazione:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BELMONTE CALABRO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE-VIA NAZIONALE, VIA ROMA E C.SO GARIBALDI-CENTRO STORICO

Codice di zona: 01

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	450	620	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	490	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	320	340	L	1,2	1,6	L

In definitiva, applicando un valore mediamente basso rispetto alla fascia di prezzo esposta, si ottiene:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)
Abitazione di tipo civile	NORMALE	500	1,75

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



b) Superficie commerciale

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

A questa va aggiunta, inoltre, la superficie commerciale dei balconi, dei portici, delle corti pertinenziali ed eventualmente quella del lastrico solare praticabile; queste si ricavano moltiplicando la sua superficie in pianta per un coefficiente correttivo, che la rapporti in modo ponderato alla superficie abitativa.

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

$$S_c = S_p + K_n * S_n$$

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni e quantità:

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

Tutte le superfici da valutare sono state stabilite in base ai risultati delle operazioni di rilievo effettuate sui luoghi di causa, in sovrapposizione alle piante catastali (cft. *elaborati grafici catastali* in All. n. 1/b).

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

c) Normativa di riferimento e superficie commerciale definitiva

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

*c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva ... omissis ..., computata nella misura:
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

... omissis ..."

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

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

35% dei patii e porticati.

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

Si assumeranno, dunque, i seguenti coefficienti:



- Balconi, lastrico solare (di fatto un terrazzo scoperto): $K_{nb} = 0,30 \div 0,10$
- Porticati: $K_{np} = 0,35$
- Corte / Giardino di pertinenza esclusiva: $K_{nc} = 0,10 \div 0,02$

Dopo aver effettuato una sovrapposizione digitalizzata in scala delle planimetrie catastali, si è potuto verificare che il conteggio delle superfici di consistenza catastale, riportate nelle visure di ogni cespite in All. n. 1/a, seguono verosimilmente il suddetto criterio di calcolo con dette percentuali (non a caso, infatti, vengono definite “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale*”).

Dunque per il conteggio della superficie commerciale definitiva per ciascun immobile (S_c), computata in metri quadrati, si farà affidamento alle superfici catastali dichiarate in visura (fa eccezione il lastrico solare, ove si è adottata la superficie catastale dichiarata, moltiplicata in parte per il coefficiente 0,30, in parte per il coefficiente 0,10 – cft. K_{nb} sopra riportato).

Ciò anche in virtù del fatto che è stato possibile riscontrare una complessiva coerenza tra le misurazioni dello stato di fatto, rilevate durante il sopralluogo, e le planimetrie catastali di ogni immobile.

Si tiene dunque a precisare che le superfici computate sono quelle scaturite dalle planimetrie catastali / piante di progetto (che da sovrapposizioni in scala sono risultate entrambe molto aderenti allo stato di fatto).

d) Classificazione dei coefficienti correttivi

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

ZONA

Con l’ausilio del servizio di mappe satellitari (Google Maps etc.), è stato possibile stabilire con buona approssimazione la distanza del bene dalle varie attività ed infrastrutture significative, da considerarsi secondo i percorsi stradali automobilistici più brevi così come elencato nella tabella seguente:



TIPOLOGIA	ELEMENTO / FUNZIONE	DISTANZA (m)
CROCEVIA (CENTRO URBANO)	Belmonte Calabro	1400
URBAN. PRIMARIA – ASSI VIARI	Strada Statale Tirrena Inferiore (SS 18)	5000
	Stazione ferroviaria	6000
ELEMENTO PREGIO	Vecchia Torre (centro storico)	1700
	Centro Storico Belmonte Calabro	1400
URBANIZZAZIONE SECONDARIA	Municipio	1400
	Ufficio Postale	1300
	Parcheggio	350
	Scuola	1100
	Chiesa	950
	Comando Staz. Carabinieri	900
	Cimitero	850
URBANIZZAZIONE TERZIARIA	Supermarket	1100
	Farmacia	1300
	Albergo / Sala ricevimenti	350
	Ristorante	1500
	Bar	1300
	Negozi alimentari	850
	Teatro	550

- Caratteristiche posizionali (δ_1)

Centralità (crocevia – cuore della zona): **1,00** (tra km 1,01 e km 3,00)

Vicinanza (a elementi di pregio): **0,97** (Centro storico / Vecchia torre ad oltre 1 km)

- Caratteristiche funzionali (δ_2)

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

1,00 (illuminazione urbana esistente, strada comoda, presente adduzione idrica, linea elettrica)

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

0,95 (In buona parte presenti ma ad oltre 900 metri assenti giardini e linee autobus nelle immediate vicinanze)

Opere di urbanizzazione terziaria (negozi e ristoro, alberghi, bar etc.):

1,05 (abbastanza vicino un servizio turistico – recettivo, negozi e teatro, più lontani bar, farmacia e ristoranti)



- **Caratteristiche estetiche (δ_3)**

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

1,12 (elemento mare lontano, panoramicità generale buona, assenza di elementi artificiali predominanti)

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

1,05 (assente verde fruibile nelle immediate vicinanze, presenti scorci ambientali verso il mare, assenti strutture artificiali significative da attraversare)

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

$$\delta = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = (1,00 * 0,97) * (1,00 * 0,95 * 1,05) * (1,12 * 1,05) = \boxed{1,138}$$

EDIFICIO

- **Caratteristiche funzionali (Δ_1)**

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

1,00 (presente predisposizione impianto citofonico, assenza di ascensore in fabbricato di n° 2 piani, assenti impianti riscaldamento e condizionamento)

- **Caratteristiche estetiche (Δ_2)**

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

1,10 (complessivamente pregevole in molti aspetti, composizione spaziale e progetto i suoi punti di forza)

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

0,80 (età fascia 10- 20 anni, qualità medio/alta , stato manutentivo: buono/discreto)

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

$$\Delta = \Delta_1 * \Delta_2 * \Delta_3 = 1,00 * 1,10 * 0,80 = \boxed{0,88}$$



ALLOGGIO (UNITÀ IMMOBILIARE)

Le unità immobiliari devono essere valutate singolarmente, in quanto anche avendo molte caratteristiche simili in termini di finiture e tipologie costruttive, si diversificano soprattutto per il taglio dimensionale degli alloggi (alcuni sono “Duplex”, altri “Simplex”), per la presenza di uno o due bagni dotati di 4 erogatori e per le condizioni di conservazione dei locali (alcuni sono sguarniti di porte interne e sanitari WC, mentre altri sono completi, alcuni hanno vetrate rotte, etc.).

Le valutazioni, sulla base anche delle descrizioni effettuate nel corso della trattazione e sulla scorta delle immagini fotografiche allegate, sono raccolte in tabelle riepilogative successive all’analisi dei singoli parametri, così come svolto di seguito.

- Aspetti funzionali (Ω_1)

Illuminazione:	1,10 (Buona – stanze ben illuminate)
Ventilazione:	1,07 (Buona – ambienti con h di c.ca ml. 3,00 ed oltre)
Insolazione:	1,05 (Buona – soggiorno esposto al sole alm. 8 h/g equin. primav.)
Dimensione ambienti:	1,00 (Normale – sono rispettati i minimi standard dimensionali)
Disposizione ambienti:	1,00 (Normale – soddisfa 6 parametri essenz. di funzionalità su 9)
Zone morte:	1,03 (Buona – presenza di 1 zona morta massimo per immobile)
Ambienti di deposito:	0,97 (Insuff. – assenza quasi totale di ripostigli)
Qualità servizi:	1,00 / 1,10 (Normale/Ottima – n° 4 sanitari per ogni WC)
Qualità cucina:	0,92 (Insuffic.– sviluppo continuo cucina arredo min. < ml. 4,80)

- Varianti estetiche (Ω_2)

Portone d’ingresso:	1,00 (Normale – molto ampie ma sono come infissi semplici)
Porte interne:	1,00 / 0,96 (Normale/Assenti – costituite in legno tamburato non pregiato – porte interne mancanti)
Tinte e decori	1,00 (Normale – tinteggiatura in tinta lavabile ordinaria)
Pavimentazioni	1,00 (Normali – in piastrelle di monocottura o gres discrete)
Piastrelle pareti WC e Cucina	1,00 (Normale - in monocottura ordinarie)
Rubinetteria	1,00 / 0,98 (Normale / Assente – rubinetti con miscelatore di qualità ordinaria – in alcuni casi mancano i sanitari)
Finestre	1,00 (Normale – infissi in alluminio e vetrocamera in buone condizioni, persiane in alluminio dotate di lamelle girevoli)
Placche elettriche	1,00 / 0,98 (Normali / Assenti – di discreta qualità /mancanti)



- **Varianti posizionali (Ω_3)**

Affaccio z. giorno **1,00** (Doppi affacci soggiorni su corte interna / giardino)

Piano, Esposizione - (già analizzati in edificio e a livello di funzionalità)

- **Varianti dimensionali (Ω_4)**

Taglio dim. alloggio **1,20 / 1,10** (tra i m² 41 e m² 60 / tra i m² 61 e m² 80 - cft. param. S_r)

- **Varianti – grado di conservazione e interventi di manutenzione (Ω_5)**

Gli immobili non necessitano di interventi di ristrutturazione o manutenzione urgenti, considerato complessivamente il buono stato di conservazione degli stessi anche a livello di impianti e finiture, necessitando al massimo di interventi manutentivi di tipo ordinario di piccola/media entità; tuttavia bisogna tener conto che si necessitano interventi integrativi per la messa in opera di impianti di riscaldamento o condizionamento ambientale, del tutto assenti allo stato attuale.

Infine si rileva come alcune abitazioni sono attualmente sprovviste di porte interne o pezzi sanitari dei locali igienici, quant'anche di prese elettriche a muro; tutte, tranne una in particolare, sono prive di quadro elettrico: **0,90 / 0,86**

Moltiplicando i vari coefficienti di ogni caratteristica, differenziati per singolo alloggio, si ottiene infine il seguente risultato:

$$\Omega = \Omega_1 * \Omega_2 * \Omega_3 * \Omega_4 * \Omega_5$$

LOTTO	(Ω_1)	(Ω_2)	(Ω_3)	(Ω_4)	(Ω_5)	(Ω)
1	1,136	0,96	1,00	1,20	0,86	1,13
2	1,136	1,00	1,00	1,20	0,90	1,23
3	1,250	0,92	1,00	1,10	0,86	1,09
4	1,250	0,92	1,00	1,10	0,86	1,09
5	1,136	1,00	1,00	1,20	0,90	1,23
6	1,136	0,96	1,00	1,20	0,86	1,13
7	1,250	0,92	1,00	1,10	0,86	1,09

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



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

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

I parametri corrispondono alle seguenti definizioni (vedi chiarimenti alla pag. 17 della presente):

- V_u = *valore unitario dell'abitazione;*
- V_m = *valore medio di mercato (stabilito pari a 500 €/mq);*
- δ, Δ, Ω = *coefficienti di correzione (per zona, edificio, unità immobiliare).*

In definitiva il *valore commerciale presunto dell'immobile* (V_a), desunto per ogni lotto da porre in vendita, si calcolerà in base alle seguente formulazione e corrisponderà agli importi calcolati nella successiva tabella:

$$V_a = (V_u * S_c)$$

dove i vari elementi stanno ad indicare:

- V_a = *il più probabile valore di mercato dell'abitazione;*
- V_u = *valore unitario dell'abitazione;*
- S_c = *superficie commerciale complessiva dell'immobile*

LOTTO	δ	Δ	Ω	$\delta * \Delta * \Omega$	V_m (€/mq)	V_u (€/mq)	S_c (mq)	V_a (€)
1	1,138	0,88	1,13	1,13	500	564	76,00	42.829
2	1,138	0,88	1,23	1,23	500	614	83,00	50.989
3	1,138	0,88	1,09	1,09	500	546	88,00	48.041
4	1,138	0,88	1,09	1,09	500	546	93,00	50.770
5	1,138	0,88	1,23	1,23	500	614	79,00	48.532
6	1,138	0,88	1,13	1,13	500	564	76,00	42.829
7	1,138	0,88	1,09	1,09	500	546	91,00	49.678

Il **valore mensile della locazione**, così come richiesto nei quesiti peritali, con riferimento al valore medio locativo stabilito a pag. 35, si determina moltiplicando lo stesso valore ($V_{m-loc.}$) per la superficie commerciale (S_c) e per i coefficienti correttivi stabiliti in precedenza, così come esposto nella seguente formulazione e sinteticamente rappresentato nella successiva tabella:

$$V_{loc.} = V_{m-loc.} * \delta * \Delta * \Omega * S_c$$



LOTTO	1	2	3	4	5	6	7
Vloc. (mq)	150	178	168	178	170	150	174

Da una sintetica analisi riassuntiva della valutazione estimativa prodotta, si può concludere che gli immobili mostrano complessivamente:

- da un lato, un incremento del proprio valore commerciale in ordine alla panoramicità generale dell'area, nonché in ordine al grado di finiture, al buono/discreto stato conservativo generale, ed alla qualità progettuale sia a livello di fabbricato che di singolo alloggio;
- da un altro lato, di contro un moderato ribasso del proprio valore commerciale in ordine alla media distanza dal centro urbano cittadino e ai servizi di urbanizzazione, all'età del fabbricato (comunque relativamente recente), all'assenza totale di impianti di riscaldamento / condizionamento, alla necessità di una messa a punto dell'impianto elettrico e, per diversi alloggi, alla mancanza di porte interne, pezzi sanitari o placche elettriche a parete e danni riscontrati su alcuni infissi.

Le caratteristiche generali, nonché le valutazioni tecniche conclusive, saranno espresse in sintesi in un quadro prospettico specifico per ogni singolo lotto da porre in vendita; tali prontuari riepilogativi saranno trasmessi separatamente, con deposito telematico, contestualmente alla Relazione con Privacy ed all'Istanza di Liquidazione.

Ritenendo di avere assolto il mandato affidatogli, lo scrivente rassegna la presente relazione di stima. Si ringrazia il *Signor Giudice* per la fiducia concessa, rimanendo a disposizione per quanto altro dovesse occorrere a chiarimento.

Paola, li 15/03/2023

IL PERITO

Ing. Andrea MARTELLO PANNO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALL. N°1/a: Visura Storica per immobile dei cespiti pignorati, tutti censiti sul foglio di mappa n. 27, alle p.lle nn. 733-734 graffate 731 del Comune di Belmonte Calabro (CS);
- ALL. N°1/b : Planimetria catastale delle unità immobiliari ad uso abitativo, di cui alle p.lle nn. 733-734 graffate 731 e planimetria stato di fatto del lastrico solare (p.lla 734 sub 8);
- ALL. N°1/c : Estratto di mappa catastale;
- ALL. N°1/d : Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni;
- ALL. N° 2: Certificazione Notarile Sostitutiva dell'ultimo ventennio, presente anche in Atti;
- ALL. N°3: Documentazione fotografica;
- ALL. N°4: Comunicazioni con le Parti e con il custode;
- ALL. N°5 : Verbale di Sopraluogo;
- ALL. N°6/a: Richiesta attestazione di regolarità urbanistica ed atti tecnici ed amministrativi al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Calabro;
- ALL. N°6/b: Copia degli Atti rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belmonte Calabro - Documenti Amministrativi (titoli edilizi e Agibilità);
- ALL. N°6/c: Copia degli Atti rilasciati dall'U.T.C. – Elaborati di Progetto – Concessione Edilizia 2006;
- ALL. N°6/d: Copia degli Atti rilasciati dall'U.T.C. – Elaborati di Progetto – Permesso in Variante 2007;
- ALL. N° 7: Copia autenticata Atto di provenienza;
- ALL. N° 8: Documenti del Tribunale (Accettazione incarico, Istanze di Proroga trasmesse al G.E., autorizzazione di proroga).

