

**TRIBUNALE DI PAOLA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**PROCEDURA FALLIMENTARE**  
**N. 14/2018**  
**CONTRO**

**G.D. DOTT. MATTEO TORRETTA**  
**CURATORI: AVV. PASQUALE DI MARTINO, DOTT. GIUSEPPE**  
**CASTELLANO**

**C.T.U. ARCH. ROSALBA ANGELONI**

## SOMMARIO

<b>I.PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>II.CONTROLLO PRELIMINARE .....</b>	<b>3</b>
<b>III.SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>7</b>
<b>IV.QUESITI.....</b>	<b>8</b>
▪ Quesito 1.....	9
▪ Quesito 2.....	9
▪ Quesito 3.....	9
▪ Quesito 4.....	9
▪ Quesito 5.....	10
▪ Quesito 6.....	10
▪ Quesito 7.....	11
<b>Sez A IMMOBILI UBICATI IN VIA CAPO TIRONE .....</b>	<b>12</b>
<b>V.STIMA .....</b>	<b>39</b>
<b>VI.PREZZO BASE.....</b>	<b>40</b>
<b>Sez B IMMOBILI UBICATI IN VIA GIUSTINO FORTUNATO 35.....</b>	<b>48</b>
<b>V.STIMA .....</b>	<b>76</b>
<b>VI.PREZZO BASE.....</b>	<b>77</b>
<b>Sez C IMMOBILI UBICATI IN CONTRADA VETTICELLO .....</b>	<b>80</b>
<b>V.STIMA .....</b>	<b>113</b>
<b>VI.PREZZO BASE.....</b>	<b>115</b>
<b>Sez D IMMOBILI UBICATI IN VIALE STAZIONE .....</b>	<b>123</b>
<b>V. STIMA .....</b>	<b>149</b>
<b>VI.PREZZO BASE.....</b>	<b>150</b>

## TRIBUNALE DI PAOLA - SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura Fallimentare n. 14/2018

**G.D. DOTT. Matteo Torretta**

**CURATORI: Avv. Pasquale Di Martino, Dott. Giuseppe Castellano**

**C.T. U. Arch. Rosalba Angeloni**

### I. PREMESSA

La sottoscritta Architetto Rosalba Angeloni, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 10160 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12041, cell. 333-3941722, è stata nominata dal giudice delegato Dott.ssa MARTA SODANO sostituita dal dott. MATTEO TORRETTA, in qualità di C.T.U., nella procedura fallimentare n. 14/2018 promossa contro xxx

Nella presente stesura la stima sarà riferita ai beni residui della procedura in oggetto, in particolare ai beni non facenti parte del complesso edilizio sanitario.

### II. CONTROLLO PRELIMINARE

Il C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali con lo studio della documentazione del fascicolo di procedura, in cui si individuavano gli immobili in oggetto raggruppandoli nel modo seguente:

#### **A) Complesso di unità abitative a schiera ricadenti nell'area del complesso edilizio sanitario**

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 23, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 38, cat. A/3, cl.2, cons.3,5 vani - Rendita € 153,65  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:  
- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.
- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 24, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 39, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70-  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 24, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 40, cat. A/3, cl.2, cons.4,0 vani - Rendita € 175,60  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 39, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 41, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 38, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 42, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 37, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 43, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 36, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 44, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 35, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 45, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

• Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Capo Tirone n. 34, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 333, sub 46, cat. A/3, cl.2, cons.3,0 vani - Rendita € 131,70  
DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

**B) Le due unità abitative individuate dai sub.1 e sub.2 catg. A/3 piano S1 -T del fabbricato distinto alla p.lla 269 f.22 ubicato in Via Giustino Fortunato,**

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Giustino Fortunato, piano S1- T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 269, sub 1, cat A/3, classe 2, consistenza 7,00 vani – Rendita € 307,29

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Via Giustino Fortunato, piano S1- T, distinto in N.C.E.U. al foglio 22, particella 269, sub 2, cat A/3, classe 2, consistenza 5,00 vani – Rendita € 219,49

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

**C) Le sette unità abitative inserite nel fabbricato distinto alle p.lle 743 f.17+343 f.22 ubicato in Contrada Vetticello**

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 1+ f.12, particella 343, sub 1, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano T, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 2 + f.12, particella 343, sub 2, cat A/3, classe 1, consistenza 6,00 vani - Rendita 224,66

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano T-1, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 12 + f.12, particella 343, sub 12, cat A/3, classe 1, consistenza 3,00 vani - Rendita 112,33

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano T-1, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 13 + f.12, particella 343, sub 13, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano T-1, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 14 + f.12, particella 343, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 4,00 vani - Rendita 149,77

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano 2-3, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 22 + f.12, particella 343, sub 22, cat A/3, classe 1, consistenza 5,00 vani - Rendita 187,22

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, Contrada Vetticello, piano 2-3, distinto in N.C.E.U. al foglio 17, p.lla 143, sub 23 + f.12, particella 343, sub 23, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
S.P.A. con sede in Belvedere Marittimo.

**D) Il fabbricato a quattro piani distinto in N.C.E.U. al foglio 36, p.lla 97, ubicato in Viale Stazione n.8 comprendente:**

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, viale Stazione n.8, piano T-1-2-3, distinto in N.C.E.U. al foglio 36, p.lla 97, sub 7 cat C/1, classe 3, consistenza 58,00 mq - Rendita 778,82

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

- Immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, viale Stazione n.8, piano T- 123, distinto in N.C.E.U. al foglio 36, p.lla 97, sub 8 cat B/4, classe U, consistenza 2.040,00 mc - Rendita 1.896,42, unitamente alle corti retrostanti sub.5 e sub.9 e antistante sub.6 tutte individuate dalla p.lla 97 f36.

DIRITTI SUI BENI IMMOBILI:

- Proprietà per 1000/1000 di immobile in capo a xxx  
(C.F.: 00185320785) con sede in Belvedere Marittimo.

### III. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, analizzata la documentazione presente, riteneva opportuno acquisire ulteriore documentazione aggiornata, relativa alle unità immobiliari oggetto della presente procedura. Ai fini dell'espletamento dell'incarico, sono state eseguite accurate indagini, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – servizi catastali, dove venivano reperite le visure e le planimetrie catastali (v. Estratti di Mappa - Planimetrie e visure catasto terreni e fabbricati- Allegati nn.2 – 3 - 4), presso la l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare – Direzione Provinciale di Cosenza, per eseguire le ispezioni relative ai suddetti immobili (v. Ispezioni ipotecarie - Allegato n.°5), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo, per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica. (v. Allegato n° 6 Stralcio PRG e Norme di Attuazione)

Veniva, infine, reperito presso lo studio notarile Filippo Magurno in Diamante l'atto di compravendita dell'xxx S.P.A. relativo ad una parte dei cespiti, mentre si acquisiva, presso l'archivio notarile di Cosenza, l'atto relativo alla parte residua dei cespiti. (v. Atti di compravendita - Allegato n.° 7)

Come già anticipato, per comodità di studio ed analisi i beni saranno suddivisi in gruppi omogenei. Ad ogni gruppo faranno parte gli immobili ubicati nella stessa area e/o aventi caratteristiche simili. Pertanto saranno individuate 4 sezioni della presente perizia e precisamente:

- **Sezione A:** in cui saranno esaminate le unità abitative a schiera ricadenti nell'area del complesso edilizio sanitario.
- **Sezione B:** in cui saranno esaminate le due unità abitative individuate dai sub.1 e sub.2 catg. A/3 piano SI-T del fabbricato distinto alla p.lla 269 f.22 ubicato in Via Giustino Fortunato.
- **Sezione C:** in cui saranno esaminate le sette unità abitative inserite nel fabbricato distinto alle p.lle 743 f.17 +343 f.22 ubicato in Contrada Veticello.
- **Sezione D:** in cui sarà esaminato il fabbricato ubicato in Viale Stazione n.8 p.lla 97 f.36 prevalentemente adibito ad uffici (catg.B/4 piano T-1-2-3) con piccola parte a adibita a negozio.

#### Risultanze del sopralluogo

Il C.T.U., compiute le operazioni preliminari, a seguito di comunicazioni concordate con i curatori, avv. Pasquale Di Martino e dott. Giuseppe Castellano, si recava presso la sede amministrativa

dell'xxx, sita in Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.13., per una prima ricognizione, nonché per reperire informazioni circa lo stato di occupazione degli immobili ed acquisire gli eventuali contratti di locazione in essere. (v. Contratti di locazione - Allegato n.° 8)

Successivamente, preso atto della locazione di alcuni immobili, rilevata anche la complessità e la mole del lavoro da svolgere, riteneva necessario pianificare le date degli ulteriori accessi anche in virtù del fatto che alcune unità immobiliari sono abitate solo stagionalmente. A seguito di comunicazioni concordate con i curatori e con la Direzione Sanitaria, compatibilmente anche con la disponibilità dei locatari, la sottoscritta fissava gli stessi nelle seguenti date:

- 30 agosto 2019 – rilievo degli immobili siti in via G. Fortunato, foglio 22, p.lla 269, sub 1 e 2 e immobile ubicato in via Stazione, 8, foglio 36, p.lla 97, sub 7, immobili siti in via Capo Tirone, foglio 22, p.lla 333 ( sub 38-39-40-41-42-43-44-45-46 );
- 31 agosto 2019 – rilievo degli immobili siti in contrada Veticello, foglio 17, p.lla 743, sub 1, 12, 14, 22, 23;
- 12 dicembre 2019 – rilievo di immobile ubicato in via Stazione, 8, foglio 36, p.lla 97, sub 8 – 9;
- 26 agosto 2020 – rilievo degli immobili siti in contrada Veticello, foglio 17, p.lla 743, sub 2 e sub 13 – rilievo di locale di pertinenza dell'immobile ubicato in via G. Fortunato.

Il C.T.U., nei giorni e nell'ora stabiliti per gli accessi, si recava presso gli immobili sopra descritti ed in tale circostanza procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dei luoghi, nonché a redigere apposito verbale, alla presenza degli intervenuti. Si precisa che gli accessi si sono svolti in periodi diversi, perché talvolta interrotti da non disponibilità degli occupanti e perché intervallati da accurate indagini, dall'acquisizione, nonché dall'analisi e dallo studio, della documentazione notarile, catastale, ipotecaria e comunale reperita, al fine di ricostruire “la storia” di ciascuna unità immobiliare. ( v. Allegato 1 – verbali di accesso )

#### **IV. QUESITI**

Per la piena soddisfazione del compito a lei affidato si rende necessario rispondere ai quesiti elencati nel verbale per il conferimento dell'incarico all'esperto, provvedendo alla redazione della stima dalla quale devono risultare:



### **QUESITO n. 1**

*“1. Identificare i beni oggetto di stima indicando dettagliatamente: il diritto reale in capo all'xxx, la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi, i confini e i dati catastali, le eventuali pertinenze e accessori, gli eventuali millesimi di parti comuni; indicando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti. Precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nei negozi di acquisto con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno), le variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'xxx s.r.l. ed i suoi eventuali aventi causa o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto all'acquisto dei beni oggetto di perizia. Con riferimento al singolo bene, verranno indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa, e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione dei beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come “beni comuni non censibili”). In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.”*

### **QUESITO n.2**

*“2. Illustrare lo stato di possesso dei beni oggetto di stima, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati ed opponibili agli acquirenti;”*

### **QUESITO n. 3**

*“3. Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, di qualunque natura ivi compresa quella condominiale, gravanti sui beni oggetto di stima, che resteranno a carico dell'acquirente dell'azienda e dei singoli beni immobili, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;”*

### **QUESITO n. 4**

*“4.Indicare se esistono formalità, vincoli o oneri, di qualunque natura ivi compresa quella condominiale, gravanti sui beni oggetto di stima, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;”*

**QUESITO n. 5**

*“5.Verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni oggetto di stima nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento dei certificati di destinazione urbanistica previsti dalla vigente normativa. In particolare, in caso di abusi rilevabili confrontando la planimetria attuale degli immobili e quella originale catastale, ovvero in qualsiasi altro modo, indichi con precisione la natura e l'entità dell'abuso, descriva le eventuali opere da effettuarsi per il ripristino dello stato originario dei luoghi e la relativa spesa. Si Specifichi, inoltre, se i predetti abusi sono condonabili e la relativa normativa che lo consente ovvero se è stata presentata istanza di condono, nonché gli estremi della predetta istanza e lo stato della pratica eventualmente già presentata e, in caso di sanatoria di immobili od opere abusive, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, si indichino i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto precisi se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali, quantificando gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso. Si Segnali a questo G.D. se gli immobili oggetto di stima siano privi di dati catastali, ovvero siano indicati i soli dati catastali del suolo su cui la costruzione risulta edificata.*

*Con particolare riferimento all'immobile nel quale viene svolta l'attività di impresa, segnali l'eventuale necessità di procedere a lavori di adeguamento dei locali alle normative vigenti nel settore sanitario, indicando anche il relativo ammontare. Verificare, inoltre, se i beni oggetto di perizia ricadano in tutto o in parte su suolo demaniale e, in caso affermativo, se sussistono vincoli, oneri o adempimenti da svolgere.”*

**QUESITO n. 6**

*“ 6.Verificare la influenza sul valore di stima di eventuali oneri per condono e sanatorie e tenerne conto nella indicazione del suddetto valore. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. A questo riguardo, l'esperto precisi tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute. Nella determinazione del valore di mercato di immobili che siano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili, l'esperto procederà ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e come segue:*

*- nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;*

- nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al G.D. un prezzo base d'asta dei beni oggetto di perizia che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di procedura competitiva rispetto all'acquisto nel libero mercato.”

### **QUESITO n.7**

“7.Determinare il valore degli immobili oggetto di stima con l'indicazione del criterio di stima adottato ai fini della determinazione del prezzo base di vendita ed anche formando lotti separati, ove possibile. Ogni lotto dovrà essere formato e descritto nel corpo della relazione, in risposta al presente quesito, secondo il seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. \_ : - piena ed esclusiva proprietà (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc. o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_ (o alla località \_\_\_\_\_), scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_; l'immobile è composto da \_\_\_\_\_ (oppure è esteso per mq \_\_\_\_\_); confina con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; riportato nel NCEU (o NCT) del Comune di \_\_\_\_\_ alla partita \_\_\_\_\_ (in ditta \_\_\_\_\_ o ancora in ditta \_\_\_\_\_) al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_, cat. \_\_\_\_\_, cl. \_\_\_\_\_, rend. \_\_\_\_\_ (oppure r.d. \_\_, r.a. \_\_\_\_\_); il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); giusta relazione peritale dell'esperto \_\_\_\_\_ depositata in atti il \_\_\_\_\_, risulta esservi concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_ del \_\_\_\_ cui, come riferisce lo stesso consulente, è conforme allo stato dei luoghi (oppure, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi risulta essere conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono prot. n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_; oppure, l'immobile risulta essere abusivo e, a parere dell'esperto stimatore, può (o non può) ottenersi sanatoria a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 d.P.R. 380/01, giusta l'art. 46, comma 5, d.P.R. 380/01 ovvero mediante condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in l. 24 novembre 2003, n. 326; risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per i terreni); Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di \_\_\_\_\_ (vendita, donazione, ecc.) per notar \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_; PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_”.

## SEZIONE A

### IMMOBILI UBICATI IN PROSSIMITÀ DEL COMPLESSO EDILIZIO OSPEDALIERO

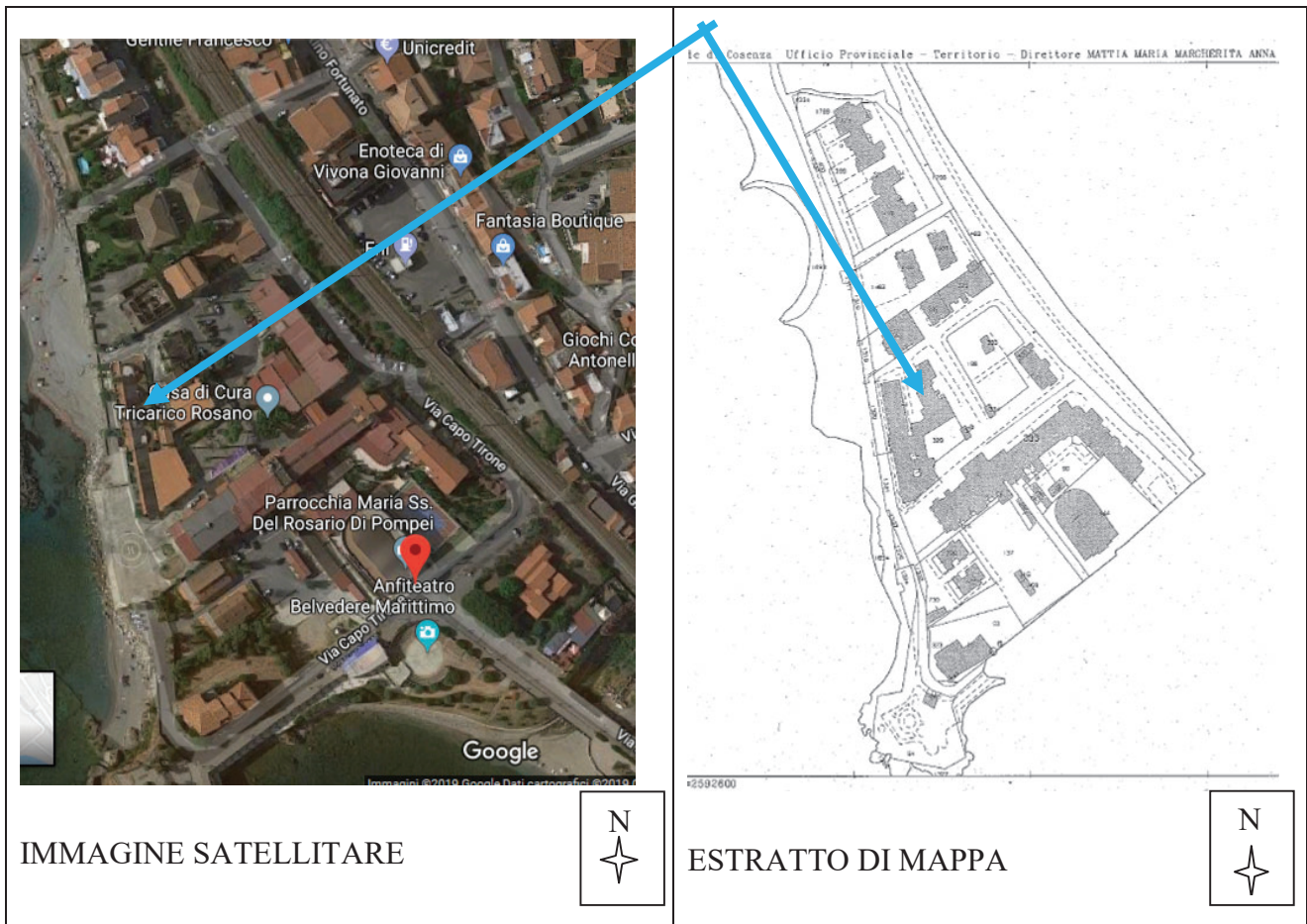


## **QUESITO n. 1**

### **1.1 DIRITTO REALE**

L'esperto precisa che:

- il diritto reale indicato corrisponde a quello in titolarità dell' xxx s.r.l., in forza dell'atto trascritto in suo favore: 1) atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991;
- oggetto del Fallimento sono, come già anticipato al paragrafo II :
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.23, foglio 22 , p.lla 333, sub 38, cat. A/3, rendita € 153,65
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.24, foglio 22 , p.lla 333, sub 39, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.24, foglio 22 , p.lla 333, sub 40, cat. A/3, rendita € 175,60
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.39, foglio 22 , p.lla 333, sub 41, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.38, foglio 22 , p.lla 333, sub 42, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.37, foglio 22 , p.lla 333, sub 43, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.36, foglio 22 , p.lla 333, sub 44, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.35, foglio 22 , p.lla 333, sub 45, cat. A/3, rendita € 131,70
  - l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Capo Tirone n.34, foglio 22 , p.lla 333, sub 46, cat. A/3, rendita € 131,70
- Le unità sopra descritte sono intestate all'attualità all' "xxx S.P.A.", con sede in Belvedere Marittimo, C.F. 00185320785, proprietaria per la quota di 1000/1000.



Le unità immobiliari prima descritte, sono ubicate a nord del complesso edilizio ospedaliero. Più in particolare:

- Sub 38 confina :
  - a nord col sub 40;
  - a sud con sub 37;
  - ad est con viale privato;
  - ad ovest con area cortilizia ad uso proprio.
- Sub 39 confina :
  - a nord con strada privata;
  - a sud con area cortilizia;
  - ad est con viale privato;
  - ad ovest con sub 40.

- Sub 40 confina :
  - a nord con strada privata;
  - a sud con sub 38;
  - a est con sub 39;
  - a ovest con area cortilizia.
- Sub 41 confina :
  - a nord col sub 42;
  - a sud con sub 37;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat.
- Sub 42 confina :
  - a nord col sub 43;
  - a sud con sub 41;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat.
- Sub 43 confina :
  - a nord col sub 44;
  - a sud con sub 42;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat.
- Sub 44 confina :
  - a nord col sub 45;
  - a sud con sub 43;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat.
- Sub 45 confina :
  - a nord col sub 46;
  - a sud con sub 44;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat

- Sub 46 confina :
  - a nord con strada privata;
  - a sud con sub 45;
  - ad est con area cortilizia;
  - ad ovest con ex Via G. Murat

## 1.2 RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEI NEGOZI DI ACQUISTO

I dati indicati nei negozi di acquisto differiscono con le risultanze catastali solo in merito ai subalterni, in quanto sono stati presentati modelli di variazione per ampliamento e sopraelevazione, e precisamente il n. Prot. 1661, la cui variazione è stata denunciata all'Ute di Cosenza in data 26 febbraio 1986 e riportata nel negozio di acquisto Rep. 19.272/3392 del 31/12/1991 e l'altra denunciata in data 14 febbraio 1995 Prot. n. 1025/95 e non risultante nei negozi di acquisto, perché intervenuta successivamente.

## 1.3 CONTESTO E CARATTERISTICA DELLA ZONA

### L'intorno della zona

Gli immobili in oggetto sono ubicati nella zona di Belvedere Marina, sviluppatasi negli anni cinquanta, diventando da semplice borgata una vera e propria cittadina, caratterizzata dalla presenza di attività commerciali e recettive e contraddistinta dalla presenza di edificazioni mono o bifamiliari



e/o di piccoli condomini con massimo tre piani.

Qui l'assetto urbano ha subito notevoli trasformazioni, a seguito dell'approvazione del piano regolatore generale (1988).

Come si evince dagli allegati grafici di inquadramento territoriale, i blocchi edilizi, ricadono nell'area della casa di cura, posta tra il rilevato ferroviario ed il mare, ben servita dal sistema viario del Comune di Belvedere Marittimo e perimetrata da un ulteriore sistema stradale che consente un'immediata accessibilità.



## 1.4 DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità in oggetto, aventi struttura portante in muratura, costituiscono due blocchi edilizi, ciascuno confinante con il complesso edilizio sanitario.

Il primo blocco è costituito dai subalterni 38, 39, 40, che si sviluppano solo a piano terra, collocati in prossimità del viale di passaggio ortogonale all'accesso principale, di cui due sono distribuiti lungo l'asse N-S e l'altro lungo la direttrice opposta.

Il secondo blocco edilizio, ubicato tra il mare e l'area cortilizia della clinica, è costituito da 6 unità a schiera che si sviluppano anch'esse solo al piano terra, oltre al piano di sottotetto con copertura a botte, caratterizzate da ingressi indipendenti e spazi di pertinenza privati all'aperto.

Tutti sono stati realizzati in economia nell'anno 1950 ed in linea generale sono composti ciascuno da tre vani ed accessori.



Ogni u.a. risulta avere corte/area esterna di pertinenza attigua, più specificamente:

- 1) il sub 38 (**ex sub p**) costituita da: ingresso, letto, disimpegno, bagno, cucina-soggiorno e ulteriore accesso, avente superficie commerciale (lorda) di circa 44 mq oltre ad area cortilizia di circa 60 mq;

2) il sub 39 (**ex sub q**) costituita da: ingresso-disimpegno, ripostiglio, letto, cucina-soggiorno e bagno, avente superficie commerciale (lorda) di circa 43,00 mq, oltre ad area cortilizia di circa 40 mq;

3) il sub 40 (**ex sub r**) costituita da: ingresso-disimpegno, letto, soggiorno, cucina e bagno, avente superficie commerciale (lorda) di circa 51,00 mq oltre ad area cortilizia di circa 40 mq;

L'impianto planimetrico dal sub 41 al 46 è pressoché identico, composto da ingresso comune ad ogni coppia di u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia.

4) il sub.41 (**ex sub t**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 19,00 mq di corte attigua di pertinenza;

5) il sub.42 (**ex sub u**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 19,00 mq di corte attigua di pertinenza;

6) il sub.43 (**ex sub z**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza, ;

7) il sub.44 (**ex sub aa**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza;

8) il sub.45 (**ex sub ac**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza;

9) il sub.46 (**ex sub ad**) avente superficie commerciale (lorda) di circa 50,00 mq oltre a circa 23,00 mq di corte attigua di pertinenza;

( v. Planimetria stato dei luoghi- Allegato 9 )

L'illuminazione ed aerazione naturale sono ottenute prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui due prospetti principali dei blocchi.

Al momento dell'accesso, tutte le unità versavano in pessimo stato di conservazione, con infissi esterni in legno e vetro ed infissi interni in legno, completamente ammalorati; alcuni dei quali divelti.

Non vi sono le condizioni di normale abitabilità, in quanto le u.i. sono deteriorate e le condizioni di degrado sono evidenti ovunque: gli impianti tecnologici e le apparecchiature igienico- sanitarie sono fuori uso; gli intonaci sono per lo più scrollati, le tinteggiature rovinate, i pavimenti e i

rivestimenti sono in parte da rifare. Pertanto, al fine di renderli utilizzabili, gli alloggi necessitano di intervento di ristrutturazione generale e consolidamento dei tetti, con rifacimento di tutti gli impianti e delle relative apparecchiature, dei pavimenti, e rivestimenti, degli intonaci e delle tinteggiature, nonché della riparazione/sostituzione degli infissi esterni ed interni.

Alla luce di quanto rilevato, si precisa che:

- al termine dei lavori, il responsabile dell'impresa che installerà gli impianti, rilascerà la dichiarazione di conformità, il cui costo dunque sarà ricompreso tra i costi di ristrutturazione generale;
- nessun immobile, mancando le dotazioni degli impianti, è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, il cui costo di acquisizione è di circa € 200,00 per unità.

## **QUESITO n. 2**

### **2.1 STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale gli immobili, risultano di proprietà dell'xxx S.P.A con sede in Belvedere Marittimo, in virtù di

1) atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, come già anticipato al punto 1.1.

### **2.2 RISULTANZE IPOTECARIE**

Dalla ricerca effettuata in data 20.05.2021, presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguita per soggetto pignorato, cioè a carico di xxx, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/1980 Registro Particolare 183926

Registro Generale 2388

**ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/11/1983 Registro Particolare 69727

Registro Generale 24845

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/04/1989 Registro Particolare 15361 Registro Generale 11476

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

1. ANNOTAZIONE N.2289 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/01/1992 Registro Particolare 3305 Registro Generale 3479

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 19272 del 31/12/1991

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/05/1995 Registro Particolare n. 1126 Registro Generale n. 11565

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 25130 del 10/05/1995

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N.301 DEL 26/02/1996 ( EROGAZIONE A SALDO)
2. ANNOTAZIONE N 302 DEL 26/02/1996 ( FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. ANNOTAZIONE N 2288 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/07/1999 Registro Particolare n. 2563 Registro Generale n. 13402

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio n. 85958 del 25/06/1999

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

1. ANNOTAZIONE N. 1719 DEL 13/04/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2003 Registro Particolare n. 692 Registro Generale n. 5556

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 550/3 del 26/02/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**  
**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N.1060 DEL 14/04/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. ANNOTAZIONE N 2218 DEL 25/08/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. ANNOTAZIONE N 4113 DEL 19/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. ANNOTAZIONE N 5314 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/10/2003 Registro Particolare n.3728 Registro Generale n. 24677

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 25060/3 del 02/10/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**  
**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N.4024 DEL 14/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. ANNOTAZIONE N 5317 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/08/2005 Registro Particolare n.12235 Registro Generale n. 30605

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 13816/34 del 01/08/2005

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N.1358 DEL 14/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/11/2006 Registro Particolare n.9062 Registro Generale n. 42219

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 12/2006 del 21/11/2006

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

1. ANNOTAZIONE N.284 DEL 25/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/07/2008 Registro Particolare 3893 Registro Generale 24506

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 573/2008 del 10/07/2008**

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2010 Registro Particolare n.6592 Registro Generale n. 35100

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio n. 300147/34 del 03/11/2010

**IPOTECA LEGALE** derivante da **A NORMA ART. 77 DEL DPR 602/73** ;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2013 Registro Particolare n.2645 Registro Generale n. 3572

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio n. 12565/3413 del 08/02/2013

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE**;

1. ANNOTAZIONE N.4961 DEL 09/10/2013 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/02/2014 Registro Particolare n. 3344 Registro Generale n. 4545

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio 119904/33392 del 11/02/2014

**ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/12/2014 Registro Particolare n.2533 Registro Generale n. 28894

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1400/3414 del 01/12/2014

**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO ( ART. 77 DEL DPR 602/73)**;

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/04/2016 Registro Particolare n.997 Registro Generale n. 9164

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1929/3416 del 15/04/2016

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO**;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2019 Registro Particolare n.5037  
Registro Generale n. 6227

**Pubblico Ufficiale** TRIBUNALE Repertorio n. 14 del 01/02/2019

**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRCOLARE 3 DEL 2003.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/03/2021 - Registro Particolare 6511  
Registro Generale 8313

**Pubblico ufficiale** TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 6/2019 del 31/10/2019

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRC. 3/2003**

### **QUESITO n. 3**

#### **3.1 FORMALITÀ O ONERI**

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate è stato accertato che sugli immobili in oggetto, alla data della trascrizione del fallimento, non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi, né trascrizioni di pignoramenti o sentenze di fallimento diverse da quella originante la presente procedura, né in generale vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (v. Allegato 5 - Ispezioni Ipotecarie).

In merito all’esistenza di oneri condominiali, si fa presente che il quesito non riguarda i beni in oggetto.

#### **3.2 REGIME VINCOLISTICO**

Circa il regime vincolistico, si fa presente che lo stesso è stato analizzato nel successivo paragrafo 5.1 relativo alla situazione urbanistica.

#### **QUESITO n. 4**

L'esperto segnala che resteranno a carico dell'acquirente :

- I costi ed oneri per la produzione delle certificazioni necessarie al rilascio del certificato di agibilità.

Si precisa che tali costi saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto non si è potuto procedere in corso di procedura.

#### **QUESITO n. 5**

##### **5.1 SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **A) Immobili distinti in N.C.E.U. al foglio n. 22, p.lla 333, sub 38, sub 39, sub 40, sub 41, sub 42, sub 43, sub 44, sub 45, sub 46**

Le unità edilizie attigue al compendio immobiliare, destinato ad edilizia sanitaria, ricadono nella zona individuata come “**Zona G**” denominata “**Attrezzature urbane e comprensoriali**”, le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'Art.11 del P.R.G. del Comune di Belvedere Marittimo, emendato in sede di adozione di cui alla delibera n° 32 del 3 novembre 1981 e approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 729 del 18 maggio 1988. Si allegano norme di attuazione, secondo cui nella zona G con esclusione per i parchi urbani e territoriali, e per i campeggi, si interviene come indicato nei successivi articoli e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

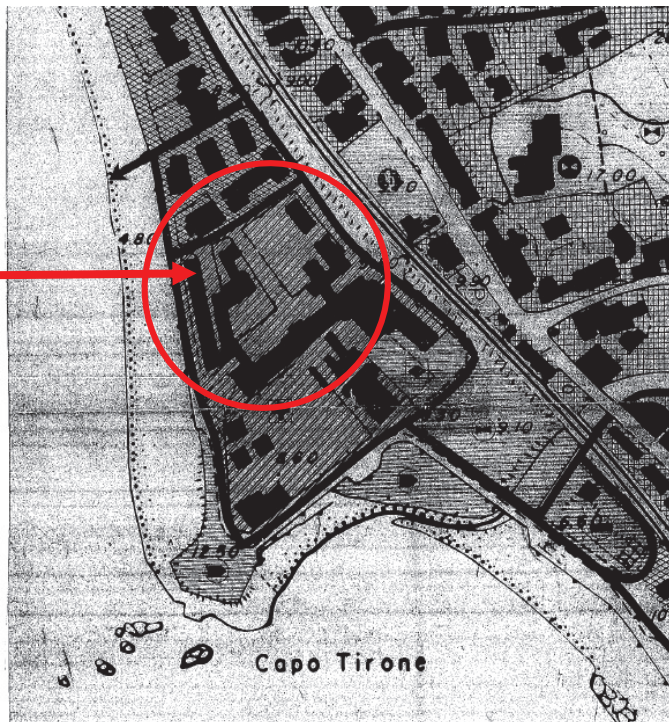
- IFF indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00;
- Percentuale di area destinata all'edificazione sull'intera superficie del lotto : max 30%.  
La restante superficie deve essere destinata a verde e a percorsi pedonali.
- Distanza minima dagli edifici dal confine di proprietà ml 10,00.
- Distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto ml 20,00 semprechè questa risulti superiore o uguale ai rispetti stradali indicati nel piano o nelle norme vigenti.
- Per le scuole superiori all'obbligo si rinvia alle vigenti disposizioni in materia scolastica ( D.M. 18.12.1975).



- Parcheggi: minimo 20% della superficie netta del lotto.
- Nell'ambito di tali zone è consentito, nelle aree indicate da apposita simbologia nel P.R.G., la costruzione da parte di privati di edifici di uso pubblico, con destinazione ad edilizia sanitaria (1).

Nel caso di attrezzature sanitarie private già esistenti è ammessa la ristrutturazione o l'ampliamento, con mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ed è consentita un'altezza pari a quella massimo attualmente esistente.

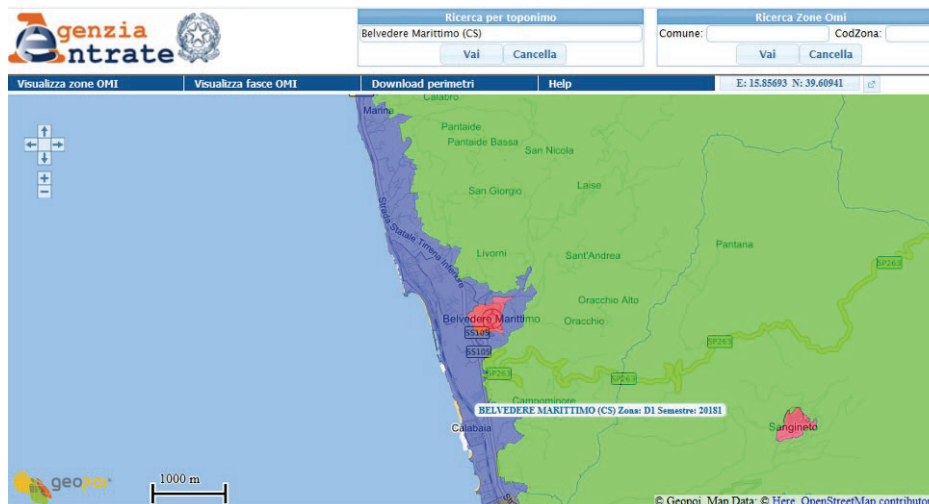
(1) Per tali zone l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà metri c 3,00/mq e l'altezza massima consentita sarà ml 13,50. (v. Allegato 6 -Stralcio PRG e NTA )



—————→ **ZONA G: attrezzature urbane e comprensoriali**

Per completezza di inquadramento dei beni per cui è causa si fa presente che gli stessi

- ricadono nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in zona D1 - Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI



### Vincoli vari

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che gli immobili:

- non risultano sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri;
- non sono gravati da usi civici;
- rientrano nel perimetro delle zone assoggettate ai seguenti vincoli :
  - sismico di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;
  - paesaggistico ambientale di cui al D.L.vo. n.42/2004 e s.m.i.;
  - FF.SS, ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753;

così come dichiarato dal comune di Belvedere Marittimo con nota del 08/03/2019, prot.n. 3228 (v. Allegato 6 bis - Dichiarazione Ufficio Tecnico).

### **5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio, non esisteva l'obbligo di licenza edilizia e che per quelli costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47;

ciò premesso, con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, si rende evidente che la costruzione degli immobili in oggetto:

- è stata eseguita prima del 1950, come dichiarato anche dal Comune.

( v. Allegato 11 – Attestazione del 15/02/1989, prot. n. 1031)

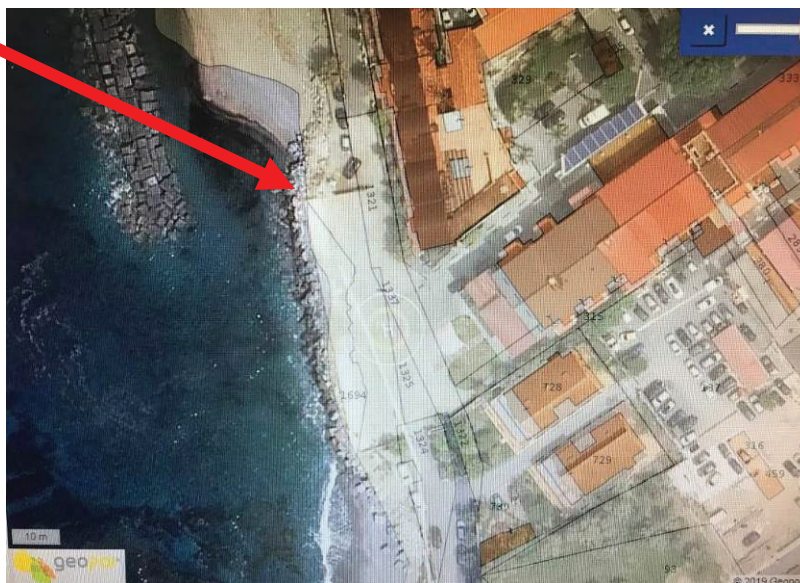
### ***Difformità edilizia***

Non sembrano intervenute significative difformità rispetto ai grafici di cui si dispone. La particella originaria (328) è stata oggetto di fusione con altre particelle. Ad oggi corrisponde alla p.lla 333.

L'esperto precisa che in alcuni ambienti delle suddette unità l'altezza rilevata è di 2,40 mt, inferiore ai minimi attualmente consentiti dal regolamento edilizio vigente.

Si fa presente inoltre che le unità abitative di cui trattasi di categoria catastale A/3 ricadono in un'area destinata ad attività comprensoriali ed attrezzature pubbliche, molto probabilmente perché la loro natura abitativa era preesistente rispetto all'approvazione del piano regolatore intervenuta successivamente (1988).

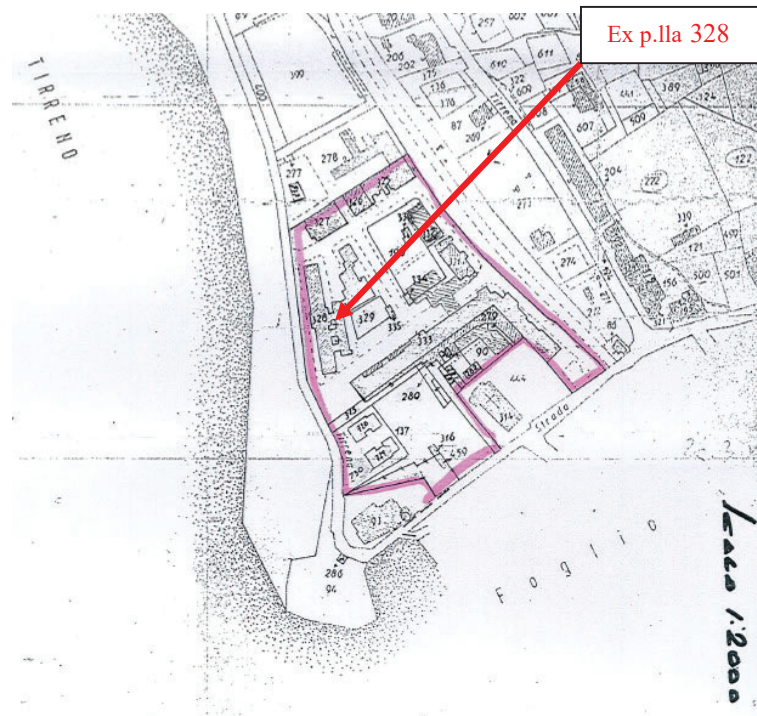
### **5.3 VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**



*Mappa con sovrapposizione immagine satellitare e catastale*

Dalla sovrapposizione riportata sopra si evince che i beni non ricadono su suolo demaniale.

## 5.4 RISULTANZE CATASTALI



*Planimetria catastale storica reperita dagli atti in possesso del Comune*

**Attualmente**, il lotto destinato ad attrezzature urbane e comprensoriali, così come delimitato dal PRG del Comune di Belvedere Marittimo, e che si riporta sia al punto 5.1 della presente relazione che in allegato, comprende anche la **ex p.lla 328**.

Da una verifica incrociata con la visura del catasto terreni, risulta che la particella 333 è stata variata, con denuncia prot. N. 1661 del 1986, sopprimendo le originarie p.lle 279, 331, 334, 335 e 328 e, di fatti, l'attuale configurazione della p.lla 333 risulta essere originata dalla fusione di tali predette particelle.

### **Difformità catastali:**

Per quanto concerne la porzione della particella catastale inerente alle u.i. in oggetto non si registrano difformità; solo per quanto riguarda il sub 39 si segnala che non è riportata in maniera esatta l'ubicazione del WC, ma il dato è irrilevante.

Inoltre, dalle visure storiche effettuate in catasto terreni e relative all'intero lotto risulta:

INTESTATI a xxx S.P.A. CF . xxx proprietà per 1000/1000 **Visura in CT**

Fg.	Partic.	Qualità	Classe	Superficie m <sup>2</sup>			Reddito dominicale	Reddito agrario
				ha	a	ca		
22	333	ENTE URBANO		1	05	18		

**Visura in CF**

Fog.	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza Vani (o m <sup>2</sup> )	Rendita €
22	333	38	2	A/3	2	49 m <sup>2</sup>	153,65
22	333	39	2	A/3	2	47 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	40	2	A/3	2	56 m <sup>2</sup>	175,60
22	333	41	2	A/3	2	44 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	42	2	A/3	2	47 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	43	2	A/3	2	45 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	44	2	A/3	2	46 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	45	2	A/3	2	44 m <sup>2</sup>	131,70
22	333	46	2	A/3	2	47 m <sup>2</sup>	131,70

**In Conclusione si rileva che non sono state rilevate difformità tali da rendere necessaria la variazione catastale.**

#### **QUESITO n. 6**

##### **6.1 CONSISTENZE COMMERCIALI**

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750/2005 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali). Per

Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera: - la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali; - le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc.) Il tutto come dettagliato di seguito:

#### **Superficie Coperta**

- La superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni considerata al 100%;
- b. La superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al 50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- c. i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;

#### **Superficie scoperta**

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 10% di corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici acquisiti ed opportunamente integrati col rilievo diretto delle u.i., raggugliando le superfici in base alle regole specifiche per edilizia residenziale. Di seguito si riportano le consistenze rilevate per ogni porzione immobiliare.

**Superficie commerciale Piano T sub 38– cfr. superfici allegato n. 9**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	44,00	100	44,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	60,00= 25,00+ 35,00	10 2	2,50 0,70
			<b>47,20</b>

**Superficie commerciale Piano T sub 39– cfr. superfici allegato n. 9**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	43,00	100	43,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	40,00= 25,00+ 15,00	10 2	2,50 0,30
			<b>45,80</b>

**Superficie commerciale Piano T sub 40– cfr. superfici allegato n. 9**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	51,00	100	51,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)	40,00= 25,00+ 15,00	10 2	2,50 0,30
			<b>53,80</b>

**Superficie commerciale Piano T sub 41– cfr. superfici allegato n. 9**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	48,00	100	48,00

Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	19,00	10	1,90
			<b>49,90</b>

*Superficie commerciale Piano T sub 42– cfr. superfici allegato n. 9*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	48,00	100	48,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	19,00	10	1,90
			<b>49,90</b>

*Superficie commerciale Piano T sub 43– cfr. superfici allegato n. 9*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	48,00	100	48,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	18,00	10	1,80
			<b>49,80</b>

*Superficie commerciale Piano T sub 44– cfr. superfici allegato n. 9*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	48,00	100	48,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	18,00	10	1,80
			<b>49,80</b>

*Superficie commerciale Piano T sub 45– cfr. superfici allegato n. 9*

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	48,00	100	48,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	18,00	10	1,80
			<b>49,80</b>



**Superficie commerciale Piano T sub 46– cfr. superfici allegato n. 9**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	50,00	100	50,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: corti e cortili	23,00	10	2,30
			<b>52,30</b>

**QUESITO n. 7**

**Considerazioni estimative e determinazione del più Probabile Valore di Mercato**

**CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione (assimilabili ai beni di cui trattasi).

**CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO**

Come riportato al paragrafo precedente ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Più precisamente sono stati presi a riferimento i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza - II° semestre 2020 nella zona omogenea del comune di Belvedere zona D1-Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI - con riferimento ad immobili con destinazione abitazione.

## Valore unitario desunto dall'OMI

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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

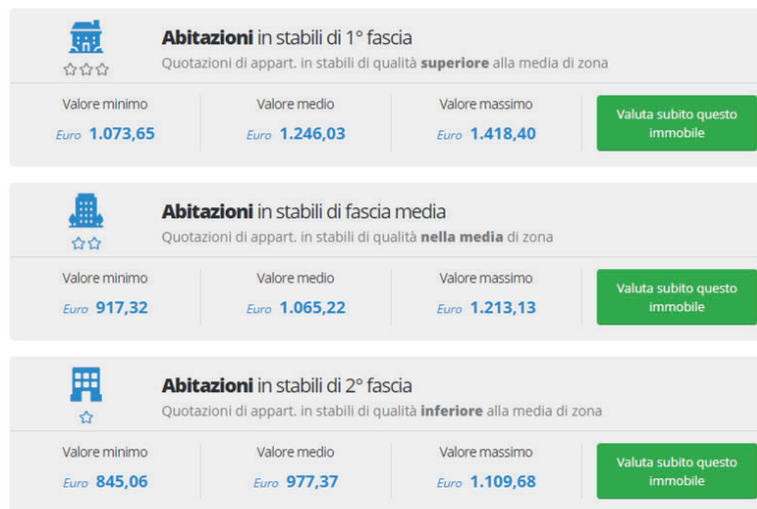
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

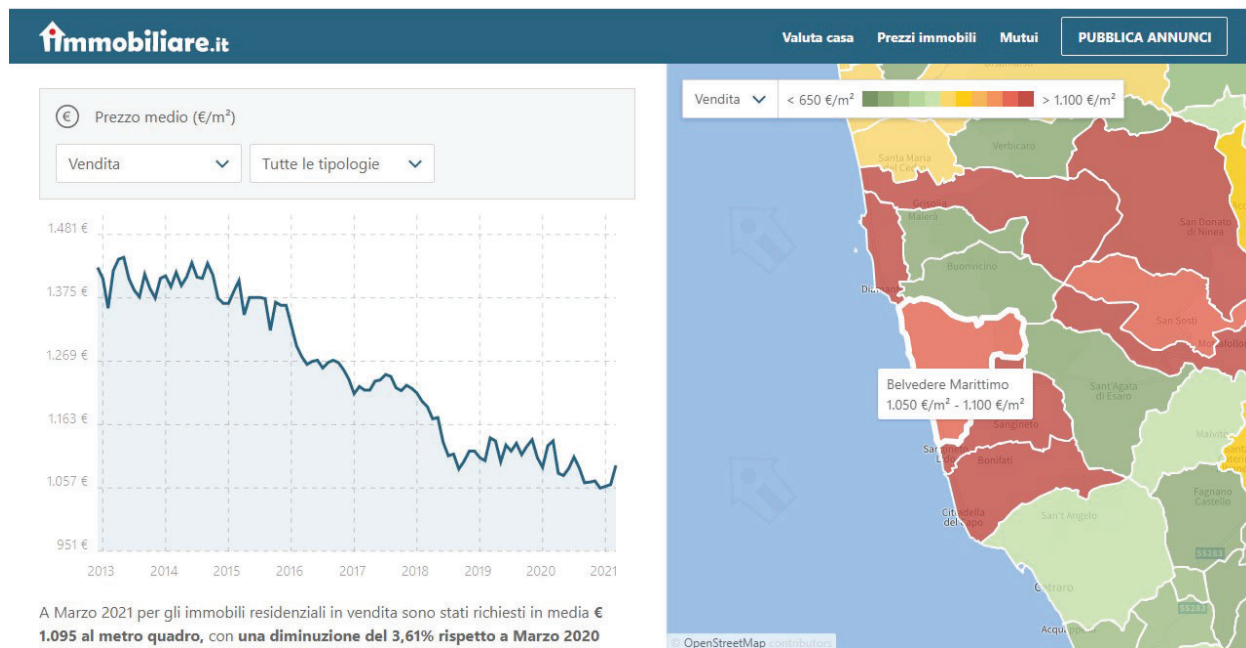
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,2	4,3	L

La voce "Abitazioni di tipo economico" rappresenta al meglio l'unità immobiliare in esame, e precisamente si andrà ad elaborare opportunamente il valore medio pari ad € 1.000,00 (mille/00) a mq.

Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione. Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:



Ed infine si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e dei valori a mq per la zona in oggetto, pubblicati da IMMOBILIARE.IT



Il procedimento detto di comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso assimilabili, utilizza la formula:

$$\text{Valore immobile: } V_m = P_m \times S_c \times K_g$$

Dove il valore di mercato del bene è dato dal prodotto tra il prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato (Pm), la Superficie convenzionale del bene oggetto di stima (Sc) ed il coefficiente globale (Kg) che è determinato dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influiscono sul valore.

**a. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Già desunta al paragrafo 6.1

**b. DETERMINAZIONE DI PM ( VALORE UNITARIO ORDINARIO )**

Per la zona relativa all'immobile di cui in oggetto, si rileva che il valore unitario medio per appartamenti risulta pari a €/mq 1.017,45 considerando, prezzi contenuti in un intervallo compreso tra:

- € 850 e € 1.150 al mq.( valori riportati dall' O.M.I.)
- € 1.050 e €1.100 al mq (valore riportato da immobiliare.it)
- € 845,06 e € 1.109,68 al mq. (valore riportato dal borsino immobiliare)

**b.1 Valore unitario reale di mercato**

Al fine di trasformare il valore unitario in valore unitario reale bisogna considerare una serie di fattori che influiscono sul valore stesso, che sono relativi a:

- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche estrinseche;
- Condizione giuridica del bene

Si tratta in sostanza di tenere conto dei cosiddetti coefficienti correttivi o di differenziazione che possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ).

I coefficienti di differenziazione sono parametri calcolati in base a una media delle consuetudini e apprezzamenti di mercato e servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione

l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale a 1, che è rappresentato, in genere, da una quotazione media unitaria per mq. commerciale nuovo.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

### **c. DETERMINAZIONE DI KG ( COEFFICIENTE GLOBALE )**

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire alle u.i. i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ad alcuni criteri di omogeneizzazione.

Si riporta di seguito l'elenco dei parametri cui si è fatto riferimento per correggere la quotazione media di mercato in base alle caratteristiche proprie degli immobili oggetto della seguente procedura:

#### **ELENCO PARAMETRI UNITÀ IMMOBILIARE**

##### **K1) Tipologia**

**Casa a schiera 1,02**

Plurifamiliare 1,00

Casa singola 1,04

##### **K 2) Unità Immobiliare**

**Libero 1,00**

occupato di fatto 0,90

occupato con contratto 0,80

##### **K 3) Esposizione**

panoramico 1,15

luminoso 1,05

**mediamente luminoso 1,00**

poco luminoso 0,95

##### **K 4) Manutenzione**

ottima 1,15

buona 1,00

sufficiente 0,95

da rinnovare 0,90

**da ristrutturare 0,80**

##### **K 5)Piano**

attico 1,05

intermedio 1,00

ultimo 0,97

primo 0,90

**terra rialzato con cortile (0,90)**

**K 6) Taglio**

Inferiore a 60 mq **1,10**  
Inferiore a 50 mq 1,20

**ELENCO PARAMETRI FABBRICATO**

**K7) Ubicazione**

**vicino collegamenti 1,10**  
no collegamenti extraurbani 0,95  
no collegamenti urbani 0,80

**K8) Rifiniture**

storiche 1,10  
signorili 1,05  
civili 1,00  
**economiche 0,90**

**K9) Estetica**

buona 1,10  
**media 1,00**  
pessima 0,90

**K10) Vetustà**

meno di 10 anni 1,20  
tra 10 e 40 anni 1,00  
**oltre 40 anni 0,80**

**K11) Zona ambientalmente ottimale**

buona 1,12  
**città media 1,08**  
media 1,00  
pessima 0,90

**K12) Possibilità di parcheggio di uso comune**

buona 1,03  
**media 1,00**  
pessima 0,90

**K13) Vincolo paesaggistico**

**0,95**

Nel contesto estimativo dovendo comunque procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare il seguente coefficiente globale:

$K_g = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n =$	<b>0,656</b>
--	--------------

\*Nota: non si è tenuto in considerazione il coefficiente relativo a presenza o meno di riscaldamento in quanto nel coefficiente relativo alla manutenzione si è considerato che le unità debbano subire un rifacimento generale delle dotazioni impiantistiche.

## V. Stima

Riprendendo il valore risultante dall'indagine di mercato = € 1.017,45 /mq. ed apportandovi i correttivi suindicati indicati in grassetto si ha :

$$\begin{aligned} & \text{€ } 1.017,45 * ( K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11) \\ & \quad (= 0,656444 ) = \text{€ } \mathbf{667,90 \text{ €/mq. circa}} \end{aligned}$$

### Determinazione Valore reale delle u.i.

#### *Somme da detrarre*

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima sarà determinato detraendo per ciascuna i costi di seguito riportati:

<b>Somme da detrarre per ogni unità immobiliare</b>	<b>Valore in € da decurtare</b>
Accertamento conformità impianti sarà ricompreso nel costo di ristrutturazione	- € 0,00
Attestato di Prestazione Energetica	- € 200,00
Spese per diritti di Segreteria, Tasse per Richiesta rilascio Certificato di Agibilità compresa di collaudo statico e spese tecniche;	- € 1.000,00
<b>TOTALE DA DETRARRE</b>	<b>€ 1.200,00</b>

E ancora, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato del 10%.

*Valore reale dell'appartamento ottenuto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima e considerando riduzione del valore di mercato praticata*

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Valore decurtato delle spese da sostenere per le regolarizzazioni - 1.200,00€	Coefficiente di differenziazione Per riduzione valore di mercato del 10%	Valore di mercato dell'unità (€)	Valore di mercato dell'unità (€) In c.t.
Appartamento sub 38	47,20x667,90=31.524,88	30.324,88	0.90	27.292,39	27.000,00
Appartamento sub 39	45,80x667,90= 30.589,82	29.389,82	0.90	26.450,84	26.000,00
Appartamento sub 40	53,80x667,90= 35.933,02	34.733,02	0.90	31.259,718	31.000,00
Appartamento sub 41	49,90x667,90=33.328,21	32.128,21	0.90	28.915,39	29.000,00
Appartamento sub 42	49,90x667,90=33.328,21	32.128,21	0.90	28.915,39	29.000,00
Appartamento sub 43	49,80x667,90=33.261,42	32.061,42	0.90	28.855,28	29.000,00
Appartamento sub 43	49,80x667,90=33.261,42	32.061,42	0.90	28.855,28	29.000,00
Appartamento sub 43	49,80x667,90 =33.261,42	32.061,42	0.90	28.855,28	29.000,00
Appartamento sub 46	52,30x667,90=34.931,17	33.731,17	0.90	30.358,05	30.000,00

## VI. PREZZO BASE

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, delle relative ubicazioni, consistenze, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei



conteggi istituiti, dei costi necessari all'adeguamento alle prescrizioni normative specifiche e a quelle urbanistico-edilizie, tenuto anche conto che il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dei beni oggetto pari alla somma in c.t. tonda come di seguito riportato:

**LOTTO 1 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 23, piano T; composto da: letto, disimpegno, bagno, cucina-soggiorno e ulteriore accesso, avente superficie commerciale (lorda) di circa 44 mq oltre ad area cortilizia di circa 60 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 333, sub 38, cat. A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita pari ad € 153,65.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 27.000,00**

**LOTTO 2 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 24, piano T; costituita da: ingresso-disimpegno,

ripostiglio, letto, cucina-soggiorno e bagno, avente superficie commerciale (lorda) di circa 43,00 mq, oltre ad area cortilizia di circa 40 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 333, sub 39, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 26.000,00**

**LOTTO 3 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 24, piano T; costituita da: ingresso-disimpegno, letto, soggiorno, cucina e bagno, avente superficie commerciale (lorda) di circa 51,00 mq oltre ad area cortilizia di circa 40 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 333, sub 40, cat. A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita pari ad € 175,60.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 31.000,00**

**LOTTO 4 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 39, piano T; composto da ingresso comune ad altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 19,00 mq di corte attigua di pertinenza; è riportato nel C.F. del **Comune di Belvedere Marittimo**,

- al foglio 22, p.lla 333, sub 41, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70;
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 29.000,00**

**LOTTO 5 sez A:** piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 38, piano T; composto da ingresso comune ad altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 19,00 mq di corte attigua di pertinenza.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 22, p.lla 333, sub 42, cat. A/3, **classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 29.000,00**

**LOTTO 6 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 37, piano T; composto da ingresso comune ad altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 333, sub 43, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**

- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 29.000,00**

**LOTTO 7 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 36, piano T; composto da ingresso comune ad altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo, al **foglio 22, p.lla 333, sub 44, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;

- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 29.000,00**

**LOTTO 8 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 35, piano T; composto da ingresso comune ad altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 48,00 mq oltre a circa 18,00 mq di corte attigua di pertinenza.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo, al **foglio 22, p.lla 333, sub 45, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 29.000,00**

**LOTTO 9 sez A:** – piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Capo Tirone 34, piano T; composto da ingresso comune ad

altra u.a., proprio ingresso-disimpegno, camera, bagno privo di aerazione naturale e cucinotto con disimpegno di accesso all'area cortilizia, avente superficie commerciale (lorda) di circa 50,00 mq oltre a circa 23,00 mq di corte attigua di pertinenza.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 333, sub 46, cat. A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita pari ad € 131,70.**
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il bene è stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di ristrutturazione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di rilascio del certificato di agibilità;
- necessita delle certificazioni tecniche necessarie al rilascio del suddetto certificato, quali la dichiarazione di conformità impianti ed il certificato di idoneità statico legato alla classificazione sismica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

***PREZZO BASE euro 30.000,00***

## SEZIONE B

### IMMOBILI UBICATI IN VIA GIUSTINO FORTUNATO, 35





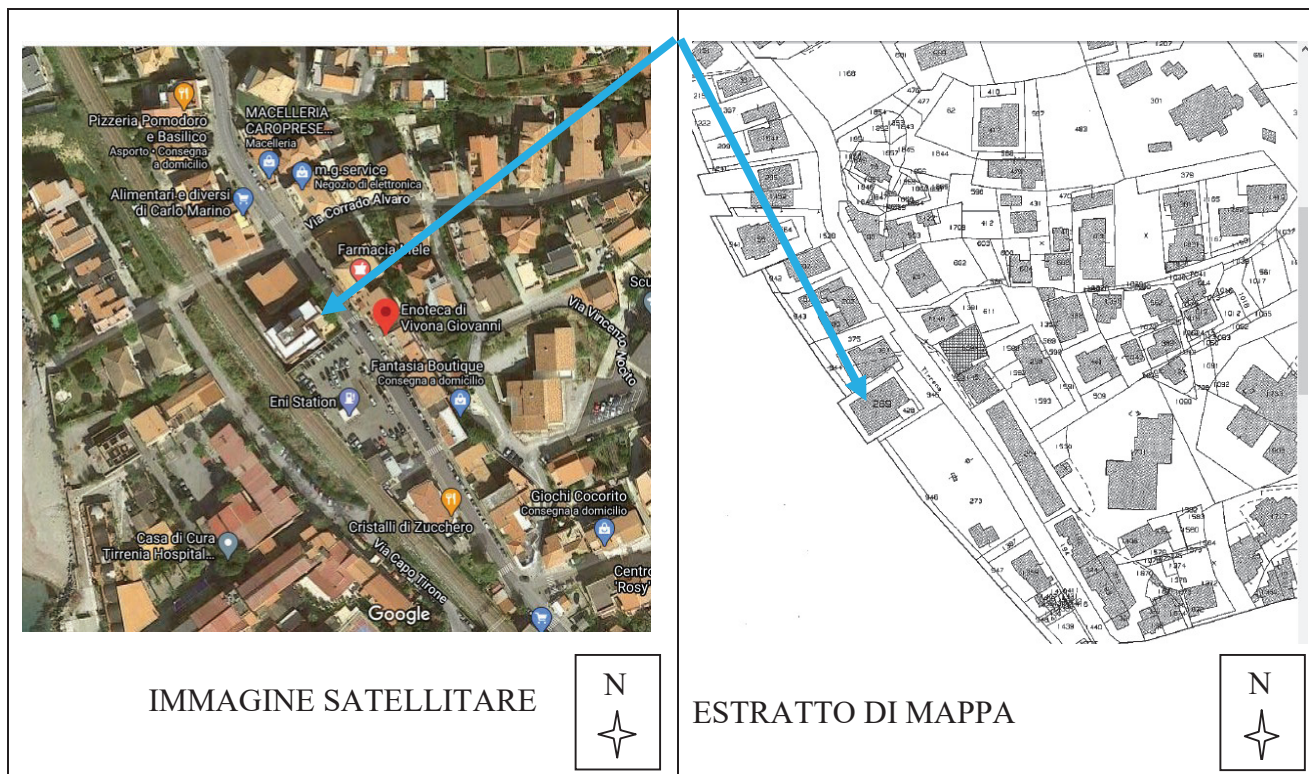
## QUESITO 1

### 1.1 DIRITTO REALE

L'esperto precisa che:

- il diritto reale indicato corrisponde a quello in titolarità dell'xxx s.r.l., in forza dell'atto trascritto in suo favore: 1) atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991;
- oggetto del Fallimento sono, come già anticipato al paragrafo II :
- l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via G. Fortunato n.13, foglio 22 , p.lla 269, sub 1, cat. A/3, rendita € 307,29;
- immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via G. Fortunato n.13, foglio 22 , p.lla 269, sub 2, cat. A/3, rendita € 219,49.

Le unità sopra descritte sono intestate all'attualità all' "xxx",  
con sede in Belvedere Marittimo, C.F. 00185320785, proprietaria per la quota di 1000/1000.



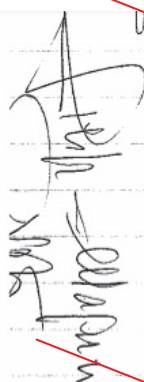

Dette unità sono ubicate in via Giustino Fortunato n.35. Più in particolare:

- Sub 1 confina :
  - a nord con viale privato
  - a sud con vano scala e pianerottolo condominiale;
  - ad est con via Giustino Fortunato;
  - ad ovest con sub 2 stessa proprietà;
- Sub 2 confina :
  - a nord con viale privato;
  - a sud con sub 3
  - ad est con sub 1 stessa proprietà;
  - ad ovest con privato di accesso ai garages;

## **1.2 RISPONDEZZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEI NEGOZI DI ACQUISTO**

I dati indicati nei negozi di acquisto differiscono con le risultanze catastali in quanto:

- Per l'immobile corrispondente al sub 1 e riportato alla lettera h, sono riportate in planimetria le pertinenze che invece corrispondono al sub 2. Più nello specifico nell'atto si legge che *“il locale garages confina con la proprietà di D'Ippolito Pasquale, con proprietà Zaccaria ed area condominiale”*. Detto garages corrisponde a quello che attualmente è indicato come **G9** nello schema allegato alla tabella dei millesimi condominiali e che dunque non corrisponde agli ambienti annessi riportati sulla planimetria catastale. Si precisa inoltre che per questo subalterno sono state riportate anche delle pertinenze che non sono esclusive e che tuttavia sono state computate nel calcolo totale dei vani.
- Per l'immobile corrispondente al sub 2, riportato nel negozio di acquisto alla lettera **g**, si legge *“il locale garages confina con la proprietà di Gazzaneo Luigi, con il locale adibito a centrale termica e con area condominiale”*. Detta descrizione corrisponde agli ambienti attualmente indicati come **C1** e **G7** nello schema allegato alla tabella dei millesimi condominiali e che risultano pertinenze del sub 1 sulla planimetria catastale. Si precisa inoltre che, nel suddetto schema allegato, il locale contraddistinto dalla lettera G7 è erroneamente attribuito alla Sig.ra Ida Manfredi, mentre dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta risulta essere di proprietà di INR. ( v. Allegato 14)

 	<p>h) Appartamento ubicato al piano terra con sottostante locale garage al piano seminterrato, composto da sette vani costruito in economia nell'anno 1969. L'appartamento confina con il vano scala ed il pianerottolo condominiale, con altra proprietà della venditrice, ed - in proiezione verticale - con area condominiale e con via Giustino Fortunato, mentre il locale garage confina con la proprietà di D'Ippolito Pasquale, con proprietà Zaccaria e con area condominiale.</p> <p>g) Altro appartamento ubicato al piano terra con sottostante garage al piano seminterrato, composto da cinque vani, costruito in economia nell'anno 1969. L'appartamento confina con il vano scala ed il pianerottolo condominiale, con la proprietà di Ippolito Pasquale ed - in proiezione verticale - con area condominiale, mentre il locale garage confina con la</p>
--	---

399

proprietà di Gazzaneo Luigi, con il locale adibito a centrale termica e con area condominiale.

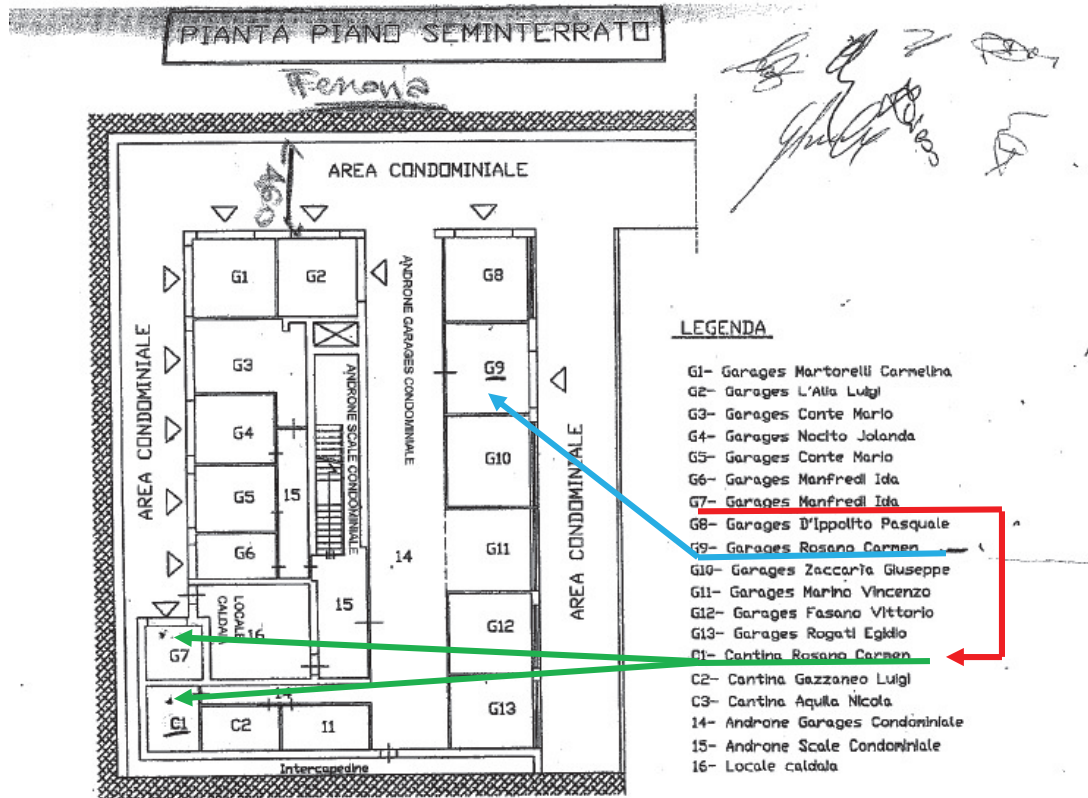
Quanto descritto è censito al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo alla Partita n.403 (ancora intestata a Rosano Pasquale, per ineseguita voltura dei passaggi intermedi), con i seguenti

DATI CATASTALI

- Foglio 22 - p.lla 269 sub 1 - via Giustino Fortunato - Piano Terra/1S - ZC.2 - categoria A/3 - classe II - vani 7 - R.C.L.1.064

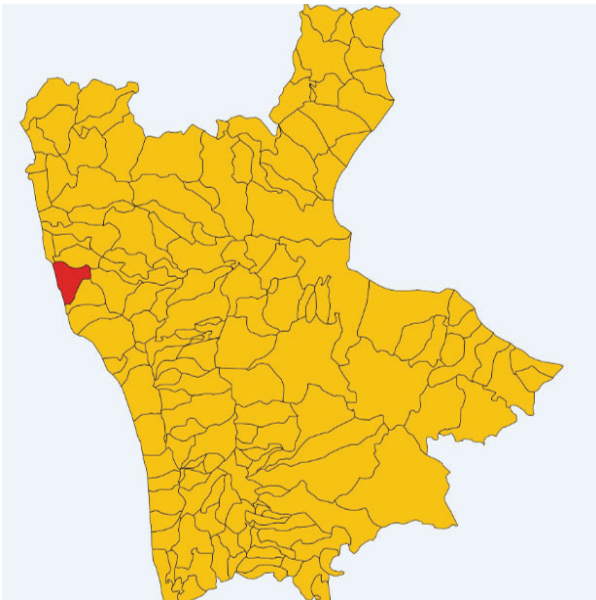
- Foglio 22 - p.lla 269 sub 2 - via Giustino Fortunato - Piano Terra/1S - ZC.2 - Categoria A/3 - classe II - vani 5 - R.C.L.760

Estratto dell'atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991



Schema allegato alla tabella dei millesimi condominiali (v. Allegato 13- Tabella millesimi condominiali)

### 1.3 CONTESTO E CARATTERISTICA DELLA ZONA



## **Il Contesto**

La zona in cui sorge il fabbricato fa parte della Marina di Belvedere.

L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, oltre alla facile accessibilità determinata dal reticolo viario, altri importanti dotazioni infrastrutturali.

Inoltre in prossimità dell'immobile sono localizzati numerosi servizi secondari come: Uffici Postali, farmacia, banche, nonché diverse attività commerciali.

## **Descrizione fabbricato**

Il fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Giustino Fortunato di Belvedere M.mo, avente preminente destinazione residenziale di catg. A/3 "Abitazioni di tipo economico", distinto in N.C.E.U. in C.F. alla p.lla 269 f.22, di cui fanno parte le due u.a. oggetto della presente stima, è stato costruito in economia nel 1969. Esso ha intelaiatura in c.a. articolata su cinque piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, avente prevalentemente destinazione a garages, e piano di copertura, all'interno serviti da atrio d'ingresso e da un corpo scale provvisto di ascensore, con circostanti aree esterne scoperte attigue come quelle condominiali.

Il prospetto ad est del fabbricato si affaccia su Via Giustino Fortunato, da cui si ha accesso alle u.i., mentre la facciata ad ovest è rivolta su viale privato, perimetrato da recinzione in muratura, confinante con rilevato della linea ferroviaria.

## **Descrizione particolareggiata delle unità abitative**

Le suddette unità abitative destinate a civile abitazione, sono ubicate al piano terra rialzato di detto fabbricato e vi si accede tramite scala e ballatoio comune.

### Sub 1

La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico regolare con apertura dei vani porte e finestre su i lati nord-est. In particolare, dalla porta di ingresso si accede ad un piccolo ambiente che immette in un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti. Attualmente è utilizzato ad ufficio, ma la sua destinazione è abitativa, così come si rileva dai dati catastali.

La cucina ed il soggiorno sono ubicati a sud, mentre le camere a nord. La cucina è dotata di terrazzino a nord, confinante con quello del sub 2. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata. Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono :

- ingresso 5,90 mq
- disimpegno 4,60 mq
- wc 3,40 mq
- cucina 13,40 mq
- soggiorno pranzo 28,10 mq
- camera d 10,50 mq
- camera s 14,43
- studio 13,20 mq
- terrazzo 8,60 mq

Per una superficie abitabile interna netta pari a: 94,00 m<sup>2</sup> circa, ed una superficie di terrazzo pari a 8,60 m<sup>2</sup> circa.

L'immobile è dotato di pertinenza adibita a garages, avente superficie interna netta di circa 18,00 mq ( lorda 22,00 mq).

( v. Planimetria stato dei luoghi- Allegato 9 )

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti nord ed est del fabbricato

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 3,00, m.

La pavimentazione è quella originale, in graniglia di marmo.

Gli infissi esterni sono in ferro e quelli interni sono con telaio in metallo, in cattivo stato di conservazione.

Le bussole interne sono in compensato, anch'esse in cattivo stato di conservazione.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle del servizio igienico e della cucina, che sono rivestite con piastrelle di ceramica, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Sono presenti impianto citofonico, idrico ed elettrico, mentre l'impianto termico è disattivato da circa venti anni.

Il grado di finitura dell'appartamento è scarso.

### Sub 2

La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico regolare con apertura dei vani porte e finestre su i lati nord-ovest. In particolare, dalla porta di

ingresso si accede ad un piccolo ambiente che immette in un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti.

La cucina ed il soggiorno sono ubicati a sud, mentre le camere a nord. La cucina è dotata di terrazzino a nord, confinante con quello del sub 1. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata. Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono :

- ingresso 4,10 mq
- disimpegno 4,60 mq
- soggiorno 20,70 mq
- letto d 16,40 mq
- letto s 12,00 mq
- wc 3,50 mq
- cucina 13,30 mq
- balcone 10,40 mq
- terrazzo 8,60 mq

Per una superficie abitabile interna netta pari a: 75,00 m<sup>2</sup> circa, una superficie di balcone pari a 10,40 mq ed una superficie di terrazzo pari a 8,60 m<sup>2</sup> circa.

L'immobile è dotato di pertinenza costituita in parte da garages identificato come G7 e cantina identificata come C1, avente superficie interna netta complessiva di circa 18,00 mq.

( v. Planimetria stato dei luoghi- Allegato 9 )

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti nord ed ovest del fabbricato

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 3,00, m.

La pavimentazione è in piastrella, in quasi tutti gli ambienti.

Gli infissi esterni sono in Pvc.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui. Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle del servizio igienico e del tinello, che sono rivestite con piastrelle di gres ceramico smaltato, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Sono presenti impianto citofonico, idrico ed elettrico, mentre l'impianto termico è assente.

Il grado di finitura dell'appartamento è buono in quanto è stato oggetto di ristrutturazione da parte del locatario.

## **QUESITO 2**

### **2.1 STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale gli immobili in oggetto, censiti al N.C.E.U. al foglio 22, p.lla 269, sub 1 e 2, risultano di proprietà dell'xxx S.P.A con sede in Belvedere Marittimo, in forza dell'atto trascritto in suo favore: atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, come già anticipato al punto 1.1.

### **2.2 STATO DI OCCUPAZIONE**

Il sub 1, adibito ad ufficio privato, è locato al Sig. N.L. mediante contratto redatto in data 02.01.1998, registrato all'Ufficio dei registri del Comune di Belvedere il 20/01/1998 al n.116.

Il sub 2, adibito ad abitazione, è locato al Sig. G. F. mediante contratto di locazione per uso abitativo, registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Paola il 09/07/2010 al numero 811, serie 3.

Il garages contraddistinto con la lettera G9 nell'allegato alla tabella dei millesimi condominiali, è locato al Sig. L.R. mediante contratto di locazione redatto in data 27/03/1986, registrato all'Ufficio dei registri del Comune di Belvedere il 09/04/1998 al n.488, serie 3. ( v. Allegato 8 - Contratti di locazione)

### **2.3 RISULTANZE IPOTECARIE**

- Dalla ricerca effettuata in data 20.05.2021, presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguita per soggetto pignorato, cioè a carico di xxx, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:
- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/1980 Registro Particolare 183926 Registro Generale 2388

**ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;**



- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/11/1983 Registro Particolare 69727  
Registro Generale 24845

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/04/1989 Registro Particolare 15361 Registro  
Generale 11476

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO;**

2. ANNOTAZIONE N.2289 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/01/1992 Registro Particolare 3305  
Registro Generale 3479

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 19272 del 31/12/1991

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/05/1995 Registro Particolare n. 1126 Registro  
Generale n. 11565

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 25130 del 10/05/1995

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO CONDIZIONATO;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

4. ANNOTAZIONE N.301 DEL 26/02/1996 ( EROGAZIONE A SALDO)
5. ANNOTAZIONE N 302 DEL 26/02/1996 ( FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6. ANNOTAZIONE N 2288 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/07/1999 Registro Particolare n. 2563 Registro  
Generale n. 13402

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio n. 85958 del 25/06/1999

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO;**

2. ANNOTAZIONE N. 1719 DEL 13/04/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2003 Registro Particolare n. 692 Registro Generale n. 5556

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 550/3 del 26/02/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**  
**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

5. ANNOTAZIONE N.1060 DEL 14/04/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. ANNOTAZIONE N 2218 DEL 25/08/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
7. ANNOTAZIONE N 4113 DEL 19/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. ANNOTAZIONE N 5314 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/10/2003 Registro Particolare n.3728 Registro Generale n. 24677

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 25060/3 del 02/10/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**  
**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

3. ANNOTAZIONE N.4024 DEL 14/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4. ANNOTAZIONE N 5317 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/08/2005 Registro Particolare n.12235 Registro Generale n. 30605

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 13816/34 del 01/08/2005

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

- VII. ANNOTAZIONE N.1358 DEL 14/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/11/2006 Registro Particolare n.9062 Registro Generale n. 42219

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 12/2006 del 21/11/2006

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

2. ANNOTAZIONE N.284 DEL 25/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/07/2008 Registro Particolare 3893 Registro Generale 24506

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 573/2008 del 10/07/2008**

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2010 Registro Particolare n.6592 Registro Generale n. 35100

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio n. 300147/34 del 03/11/2010

**IPOTECA LEGALE** derivante da **A NORMA ART. 77 DEL DPR 602/73 ;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2013 Registro Particolare n.2645 Registro Generale n. 3572

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio n. 12565/3413 del 08/02/2013

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE;**

2. ANNOTAZIONE N.4961 DEL 09/10/2013 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/02/2014 Registro Particolare n. 3344 Registro Generale n. 4545

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio 119904/33392 del 11/02/2014

**ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/12/2014 Registro Particolare n.2533 Registro Generale n. 28894

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1400/3414 del 01/12/2014

**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO ( ART. 77 DEL DPR 602/73);**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/04/2016 Registro Particolare n.997 Registro Generale n. 9164

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1929/3416 del 15/04/2016

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO**;

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2019 Registro Particolare n.5037 Registro Generale n. 6227

**Pubblico Ufficiale** TRIBUNALE Repertorio n. 14 del 01/02/2019

**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRCOLARE 3 DEL 2003.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/03/2021 - Registro Particolare 6511 Registro Generale 8313

**Pubblico ufficiale** TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 6/2019 del 31/10/2019

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D'UFFICIO CIRC. 3/2003**

### **QUESITO n. 3**

#### **3.1 FORMALITÀ O ONERI**

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate è stato accertato che sugli immobili in oggetto, alla data della trascrizione del fallimento, non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi, né trascrizioni di pignoramenti o sentenze di fallimento diverse da quella originante la presente procedura, né in generale vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (cfr. Allegato 5 - Ispezioni Ipotecarie).

In merito all'esistenza di oneri condominiali, si fa presente che non risultano oneri pendenti.

#### **3.2 REGIME VINCOLISTICO**

Circa il regime vincolistico, si fa presente che lo stesso è stato analizzato nel successivo paragrafo 5.1 relativo alla situazione urbanistica.

#### **QUESITO n. 4**

L'esperto segnala che resteranno a carico dell'acquirente :

- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie;
- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali;

Si precisa che i costi di regolarizzazione saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto non si è potuto procedere alla regolarizzazione in corso di procedura.

#### **QUESITO n. 5**

##### **5.1 SITUAZIONE URBANISTICA**

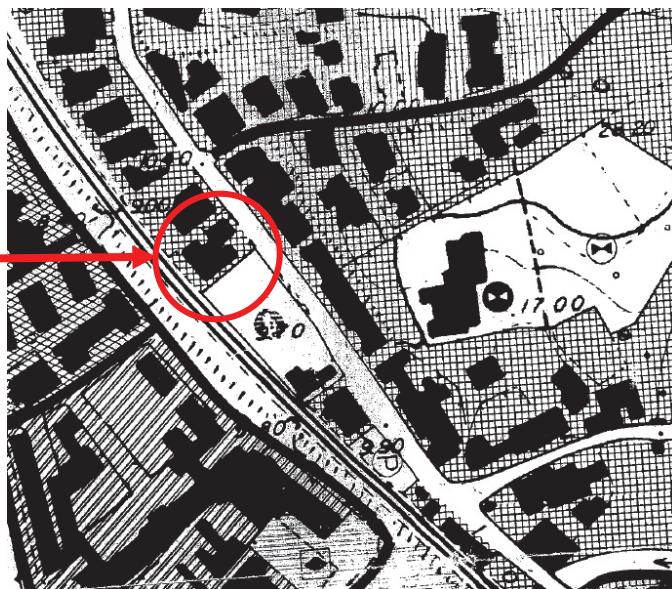
###### **A) Immobili distinto in N.C.E.U. al foglio n. 22, p.lla 269, sub 1,2**

Le unità edilizie costituenti il presente compendio immobiliare, nonché la relativa area pertinenziale circostante ed attigua ad esso, ricadono nella zona individuata come “**Zona B<sub>1</sub>**” denominata “**Completamento edilizio - ristrutturazione urbanistica ed edilizia**”, le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'Art.6 del P.R.G. del Comune di Belvedere Marittimo, emendato in sede di adozione di cui alla delibera n° 32 del 3 novembre 1981 e approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 729 del 18 maggio 1988. Si allegano norme di attuazione, secondo cui nelle sottozone **B<sub>1</sub>**, **B<sub>2</sub>**, **B<sub>3</sub>**, **B<sub>4</sub>** si interviene per completamento e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la superficie minima del lotto sia di mq 400, per le sottozone B1, B2 e B3;
- la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00 e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate ...
- la distanza minima dal confine con le strade esistenti. e di progetto non sia inferiore a ml 15,00.
- Le altezze massime delle costruzioni ... nella sottozona B2 non superino i ml 7,50, ...
- sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al p.t. ...

- Autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.
- All'interno della zona B1 e nella sola zona B2 prevista in località Monti, la superficie minima degli alloggi è di mq 60...

Dovranno essere osservati comunque i seguenti indici di fabbricabilità: ... sottozona B1 mc/mq 2,00 (D.P.G.R. 729 18 maggio 1988. ... >>>). Nell'ambito della zona B1, della frazione Marina, le richieste di modificazioni del tessuto edilizio esistente che presenta caratteri di fatiscenza, di alterazioni delle facciate, avarie ai cornicioni ed ai tetti, devono essere coordinate all'interno di comparti edificatori unitari per salvaguardare l'aspetto estetico dei fabbricati. La definizione dei suddetti comparti edificatori unitari avverrà da parte dell'amministrazione Comunale d'intesa con la Commissione Edilizia. >>.



*Stralcio PRG – Lotto in oggetto* → *ZONA B1- completamento edilizio: ristrutturazione urbanistica ed edilizia*

Per completezza di inquadramento dei beni per cui è causa si fa presente che gli stessi

- ricadono nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in zona D1 - Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI

(v. Allegato 6 -Stralcio PRG e NTA )

## **Vincoli vari**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri;
- non è gravato da usi civici;
- rientra nel perimetro delle zone assoggettate ai seguenti vincoli :
  - sismico di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;
  - paesaggistico ambientale di cui al D.L.vo. n.42/2004 e s.m.i.;
  - FF.SS, ai sensi del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753;

così come risulta dalla perimetrazione rilasciata dal comune di Belvedere Marittimo. (v. Allegato 6 bis - Dichiarazione Ufficio Tecnico).

## **5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio, non esisteva l'obbligo di licenza edilizia e che per quelli costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47;

ciò premesso, con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, **si rende evidente che la costruzione degli immobili in oggetto:**

- è stata realizzata attraverso i prescritti titoli abilitativi e in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché alle norme sismiche all'epoca vigenti.

( v. Allegato 12 – Titoli autorizzativi)

Più specificamente, i tecnici funzionari dell'UTC di Belvedere M.mo hanno rinvenuto nell'archivio dell'anzidetto Comune gli elaborati progettuali e i relativi atti amministrativi ed autorizzativi prescritti e preventivamente conseguiti concernenti il suspecificato fabbricato di civile abitazione.

Si riportano di seguito in ordine cronologico quanto rilasciato dall'UTC:

- 1) Missiva al Sindaco, a firma di xxx, datata 14 settembre 1966, protocollata al Comune il 15 settembre 1966, prot.5750, di notizia sulla intenzione di

costruire << .. un edificio di 15 appartamenti da svilupparsi in 5 piani in Marina di Belvedere ... >> a fine di potergli rilasciare <<... la licenza edilizia comunale >>

2) Riscontro del Sindaco alla missiva di cui sopra, del 16 settembre 1966, prot.5750, che rispondeva così testualmente, << ... Per poter rilasciare la licenza edilizia di costruzione occorre presentare all'ufficio comunale il progetto dell'edificio da costruire, non potendosi, con la sola planimetria rilasciare la richiesta licenza\_ ... >>;

3) Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Cosenza prot.28075 alla Ditta xxx del 10 febbraio 1967, al progetto a firma dell'Arch. Giovanni SICILIA, a mezzo di lettera di trasmissione si inviava il progetto approvato al Comune, pervenuto l'11 febbraio 1967 prot.982, e alla Prefettura di Cosenza;

4) Istanza del Sig. xxx ai fini dell'ottenimento del N.O. della Commissione Comunale Edilizia di Belvedere M.mo;

5) N.O. per la concessione della licenza edilizia a costruire l'anzidetto fabbricato da parte della Commissione Comunale Edilizia di Belvedere M.mo datato 15 febbraio 1967;

6) **Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.8 del 15 febbraio 1967**, ai fini dell'autorizzazione alla Ditta xxx a costruire il fabbricato di civile abitazione;

7) Decreto di sospensione lavori dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza n.28663 del 9 settembre 1967 a carico della Ditta xxx, a questa notificato a mezzo di messo Comunale in data il 12 settembre 1967, previa richiesta al Sindaco pervenutogli il 10 settembre 1967 prot.5392, alla Prefettura di Cosenza (Protocollo del Comune 5390 di pari data) e alla Pretura di Belvedere M.mo, da questo restituito notificato, ad evasione del mandato, a detto ufficio con nota del 12 settembre 1967 prot.5392, ciò a seguito di accertamenti tecnici compiuti dal medesimo Ufficio nel Comune di Belvedere M.mo al fabbricato in costruzione in quanto costruito a m.6 di distanza da altro costruendo fabbricato anziché a m.6,80, pari ad un terzo dell' altezza del fronte nord del citato fabbricato a sei piani della Ditta xxx del Genio Civile di Cosenza e perché verso gli intervalli di isolamento gli edifici possono prospettare con altezze non superiori a tre volte la larghezza dell'intervallo stesso.



- 8) Missiva del Sindaco del 1 novembre 1967, prot.6512, indirizzata all'Ufficio del Genio C.le di Cosenza, p.c. al Provveditorato 00.PP. Sezione Urbanistica di Catanzaro, attraverso la quale gli pone il seguente quesito ossia se in dipendenza del decreto di sospensione suddetto il Comune è tenuto alla revoca della licenza edilizia a suo tempo concessa alla Ditta xxx;
- 9) Verbale di accertamento del Vigile Urbano sulla costruzione comunicato al Sindaco in data 5 dicembre 1967, prot.7298;
- 10) Comunicazione del Genio C.le di Cosenza datata 18 dicembre 1967 prot. 34951 al Sindaco pervenuta il 19 dicembre 1967 prot.7534 avente od oggetto <<... Legge 25 novembre 1962 n.1684 - Decreto sospensione lavori n.28663 del 9 settembre 1967 a carico della Ditta xxx... >> inerente a un progetto di variante relativo al costruendo fabbricato <<...al fine di ottenere l'autorizzazione ai sensi della legge 25 novembre 1962 n.1684, per potere eseguire i relativi lavori atti a rendere il fabbricato in parola conforme alle prescrizioni delle vigenti norme di edilizia antisismica di cui alla anzicitata legge... Conseguentemente al rilascio dell'autorizzazione di quest' ufficio, successivamente alla pronuncia irrevocabile della A.G., codesto Comune dovrà rilasciare nuova licenza edilizia di costruzione ...>>;
- 11) Riscontro dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza datata 10 marzo 1969 n.5209 alla Ditta xxx, a seguito di sua istanza del 22 febbraio 1969, comunicato a questa e p.c. alla Prefettura di Cosenza e al Comune di Belvedere M.mo a quest' ultimo giunto l'11 marzo 1969, prot.1972, attraverso il quale si evince <<... che il fabbricato indicato in oggetto, di cui al progetto approvato ai sensi della legge 2 luglio 1949 n.408 - art.5, è conforme alle vigenti norme di edilizia antisismica di cui alla legge 25 novembre 1962, n.1684, salvo le risultanze del collaudo dell'opera. ... >>;
- 12) "**Certificato di abitabilità**" rilasciato dal Commissario Prefettizio in data 2 gennaio 1970, in cui si evince << ...Visto il certificato dell'Ufficiale Sanitario Dott. Franco CASCINI rilasciata in data 27 dicembre 1969 dal quale risulta che il fabbricato di nuova costruzione, ... , composto di n.55 vani e di n.15 accessori e da adibirsi a civile abitazione, è

igienicamente rispondente ai requisiti voluti dalle vigenti disposizioni di legge; Visti gli artt. 221 e seguenti del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 ... Autorizza l'abitabilità della casa sopra descritta ... > >;

13) Attestazione del Commissario Prefettizio del 2 gennaio 1970, a seguito della richiesta di xxx del 30 dicembre 1969, prot.8510, in cui si evince <<... che il Sig. xxx, in data 3 aprile 1967 ha iniziato la costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Via Giustino Fortunato ... Che i lavori hanno avuto termine il 31 marzo 1969...>>

### **Difformità edilizia**

Tuttavia, avendo rilevato in corso di sopralluogo una difformità rispetto alle planimetrie allegate alla licenza riguardante: presenza di terrazzino di pertinenza dei sub 1 e 2 con porta-finestra di accesso in luogo della finestra e fusione dei locali di pertinenza individuati come C1 e G7, la scrivente CTU procedeva a verificare presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Belvedere Marittimo, l'eventuale ulteriore presenza di titoli autorizzativi.

Dal riscontro con la documentazione fornita, accertava quanto segue:

non esiste titolo autorizzativo successivo alla licenza.

**Pertanto si rende necessario sanare la difformità per i seguenti motivi:**

*“l’inserimento di un balcone, in ragione dell’incremento di superficie (seppur accessoria) che comporta e, comunque, per effetto della modifica dei prospetti, si qualifica come intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt.3, c. 1, lett. d) e 10, c.1, lett. c) del dpr 380/2001 e quindi necessitava di permesso a costruire ( titolo autorizzativo)”*

### **5.3 RISULTANZE CATASTALI**

Gli immobili, in oggetto, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio n. 22, plla 269, sub 1-2, cat.A/3, piano S<sub>1</sub>-T di proprietà dell'xxx S.p.a. per la quota di 1000/1000.

Dalle visure storiche effettuate in catasto fabbricati risulta:

## Visura in CF

Fog.	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza Vani (o m <sup>2</sup> )	Superficie catastale	Rendita €
22	269	1	2	A/3	2	7 vani	151 mq escluse aree scoperte	307,29
22	269	2	2	A/3	2	5 vani	98 mq escluse aree scoperte	212,49

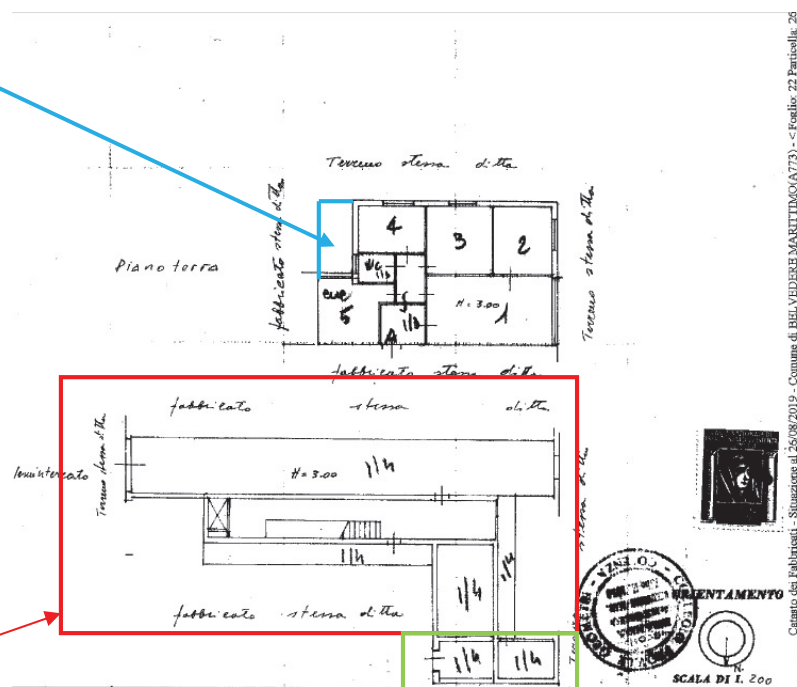
Si registrano le seguenti difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi:

- Sia nel sub 1 che nel sub 2 è stata accertata la presenza di un terrazzino ad uso esclusivo di ciascuna u.i. al lato Nord, accessibile mediante porta- finestra ubicata nelle rispettive cucine. Detto terrazzino non è riportato né nella planimetria relativa alla licenza edilizia né in quella catastale. Inoltre, in dette planimetrie non è riportata la fusione di due locali di pertinenza.

( Cfr. Planimetria stato di luoghi con planimetria catastale)

- Nella planimetria del sub 1 sono riportate alcune porzioni condominiali che non sono di proprietà esclusiva ed inoltre le pertinenze dei sub nelle planimetrie sono state invertite ed una ha subito una fusione tra due ambienti. Difatti, da un lettura attenta dell'atto di compravendita, operando un riscontro con atto di frazionamento del mutuo che riporta anche i grafici del piano seminterrato, si è dedotto quanto sopra. (v. Allegato 14 – Atto di frazionamento del mutuo)

Terrazzino non riportato in planimetria



Aree condominiali

pertinenza del sub 2

Planimetria catastale sub 1

**In conclusione sarà necessario procedere alle seguenti regolarizzazioni catastali :**

- Allineare la planimetria catastale sia del sub 1 che del sub 2 allo stato dei luoghi, previa sanatoria rilasciata dall'ufficio tecnico competente;
- per il sub 1 eliminare dal computo dei vani e dalla planimetria le porzioni condominiali quali: locale caldaia, androne di accesso ai garages, vano scala condominiale e corridoio di accesso alla cantina di pertinenza del sub 1;
- riportare correttamente le pertinenze relative ai rispettivi subalterni.

**Costi per regolarizzazione difformità catastali**

Premesso che la variazione catastale di un immobile censito è **obbligatoria in caso di**

- variazioni del volume, della superficie o della destinazione d'uso;
- accorpamenti e frazionamenti

e che la variazione catastale ha un costo composto da:

- imposta catastale
- parcella del professionista

e che detta imposta è dovuta per ogni unità immobiliare soggetta a variazioni, al costo di 50 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi A, B e C e 100 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi D e E.

Tutto ciò premesso è stato stimato un costo approssimativo per la regolarizzazione catastale, per ogni sub pari ad € 400,00 circa, che saranno opportunamente decurtati dal prezzo di stima.

## **QUESITO n. 6**

### **6.1 CONSISTENZE COMMERCIALI**

In caso di compravendita immobiliare non si considera la superficie reale, che di norma coincide con quella di calpestio, ma la superficie commerciale che è quella utilizzata per determinare il prezzo di un appartamento o di un qualsiasi immobile.

Detta superficie, utilizzata ai fini della determinazione del valore, è stata determinata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ) **Norma UNI 10750, abrogata dalla UNI EN 15733/2011, (Codice delle valutazioni immobiliari) secondo cui:**

Per il computo della superficie commerciale **Sc**, si deve considerare:

#### **Superficie Coperta**

- La superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni considerata al 100%;
- b. La superficie dei muri perimetrali confinanti con altri immobili o con parti comuni dell'edificio al 50% ed al 100% quella dei muri perimetrali non confinanti (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);

- c. i locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computati;

#### **Superficie scoperta**

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 10% di corti e cortili ( applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%)
- 15% dei giardini di appartamento
- 

#### **Superficie vani accessori**

- 20% di cantine, Soffitte e Locali accessori (Altezza minima di mt 1,50)
  - \* non collegati ai vani principali
- 35 % Locali accessori (Altezza minima 2,40)
  - \* collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (Altezza minima di mt 1,50)

Sulla base di quanto su esposto le consistenze omogeneizzate risultano essere le seguenti:

#### **Superficie commerciale**

Foglio 22 p.lla 269 Piano S1-T sub 1- cfr. superfici allegato n. 9

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq</b>	<b>%</b>	<b>Superficie commerciale mq</b>
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	108,00	100	108,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	8,60	25	2,15
Garage- cantina	22,00	20	4,40
			<b>114,55</b>

Foglio 22 p.lla 269 Piano S1- T sub 2 – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	88,00	100	88,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	20,00	25	5,00
Garages	23,00	20	4,60
			<b>97,60</b>

## **SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE**

Destinazione Abitazione A/3	Superficie commerciale totale mq
Superficie commerciale totale sub 1 piano S1-T sub 1 in c.t.	<b>115,00 mq</b>
Superficie commerciale totale sub 2 piano S1-T sub 2 in c.t.	<b>98,00 mq</b>

### **QUESITO n. 7**

#### **Considerazioni estimative e determinazione del più Probabile Valore di Mercato**

##### CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Più precisamente sono stati presi a riferimento i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza - II° semestre 2020 nella zona omogenea del comune di Belvedere zona D1-Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI - con riferimento ad immobili con destinazione abitazione.

#### **a. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Già desunta al paragrafo 6.1

#### **b. DETERMINAZIONE DI PM ( VALORE UNITARIO ORDINARIO )**

Dalle ricerche effettuate è emerso che gli immobili a destinazione abitativa nella zona in oggetto hanno un valore medio di mercato pari ad € 1.043,30 (millequarantatre/30) a mq calcolato per superfici lorde.

Invece l'interrogazione dell'archivio telematico dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha fornito il seguente valore unitario ordinario di mercato:

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

#### **Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,2	4,3	L



La voce “Abitazioni di tipo economico” rappresenta al meglio l’ unità immobiliare in esame, e precisamente si andrà ad elaborare opportunamente il valore medio pari ad € 1.000,00 a mq.

Oltre ai dati dell’OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell’agenzia Immobiliare “Borsino Immobiliare”, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione, di cui si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>1.073,65</b>	Euro <b>1.246,03</b>	Euro <b>1.418,40</b>	

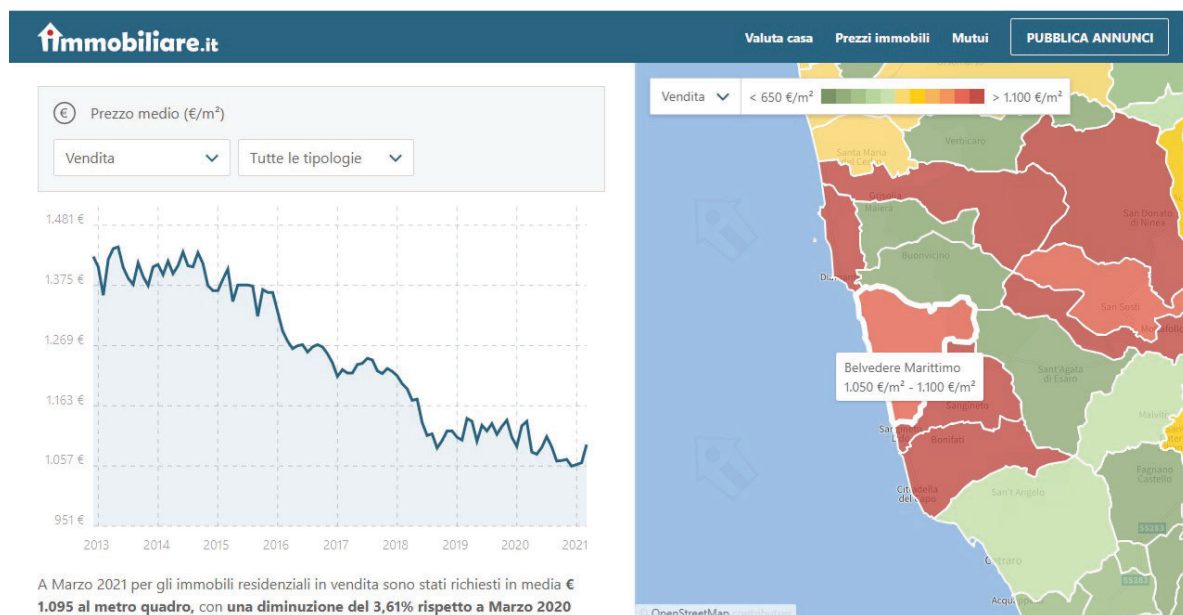
  

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>917,32</b>	Euro <b>1.065,22</b>	Euro <b>1.213,13</b>	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>845,06</b>	Euro <b>977,37</b>	Euro <b>1.109,68</b>	

Ed infine si è tenuto conto dell’andamento del mercato immobiliare e dei valori a mq per la zona in oggetto, pubblicati da IMMOBILIARE.IT



In conclusione per la zona relativa all’immobile di cui in oggetto, si rileva che il valore unitario medio per appartamenti risulta pari a €/mq 1.045,00 considerando le indagini di mercato (€1.043,30) e prezzi contenuti in un intervallo compreso tra:

G.D. Dott. **TORRETTA Matteo**  
C.T.U. Arch. **Angeloni Rosalba**

- € 850 e € 1.150 al mq.( valori riportati dall' O.M.I.)
- € 917,32 e € 1.213,13 al mq. (valori desunti dai prezzi pubblicati dal borsino immobiliare per immobili di fascia media)
- €1.050 e €1.100 ( valori pubblicati da immobiliare.it per il periodo di riferimento)

### **Valore unitario reale di mercato**

Al fine di trasformare il valore unitario in valore unitario reale bisogna considerare una serie di fattori che influiscono sul valore stesso, che sono relativi a:

- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche estrinseche;
- Condizione giuridica del bene

Si tratta in sostanza di tenere conto dei cosiddetti coefficienti correttivi o di differenziazione che possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima ).

### **c. DETERMINAZIONE DI $K_G$ ( COEFFICIENTE GLOBALE )**

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire ai beni in oggetto, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai criteri di omogeneizzazione sotto riportati. Il predetto canone unitario, pertanto, è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

### **ELENCO PARAMETRI UNITÀ IMMOBILIARE**

#### **K1) Tipologia**

Casa a schiera 1,02  
Plurifamiliare 1,00  
Casa singola 1,04

#### **K 2) Unità Immobiliare**

Libero 1,00  
occupato di fatto 0,90  
occupato con contratto 0,80

#### **K 3) Esposizione**

panoramico 1,15  
luminoso 1,05  
mediamente luminoso 1,00  
poco luminoso 0,95

**K 4) Manutenzione**

ottima 1,15  
buona 1,00  
sufficiente 0,95  
da rinnovare 0,90  
da ristrutturare 0,80

**K 5) Piano con ascensore**

ultimo 1,10  
intermedio 1,00  
primo 0,90  
rialzato 0,90

**K 6) Riscaldamento**

Autonomo 1,05  
Centralizzato 1,00  
Centralizzato con contabilizzatore 1,02  
Assente 0,95

**ELENCO PARAMETRI FABBRICATO**

**K7) Ubicazione**

vicino collegamenti 1,10  
no collegamenti extraurbani 0,95  
no collegamenti urbani 0,80

**K8) Rifiniture**

storiche 1,10  
signorili 1,05  
civili 1,00  
economiche 0,90

**K9) Estetica**

buona 1,10  
media 1,00  
pessima 0,90

**K10) Vetustà**

meno di 10 anni 1,20  
tra 10 e 40 anni 1,00  
oltre 40 anni in buono stato di conservazione 0,90

**K11) Zona ambientalmente ottimale**

buona 1,12  
città media 1,08  
media 1,00  
pessima 0,90

**K12) Possibilità di parcheggio di uso comune**

buona 1,03  
media 1,00  
pessima 0,90

**K13) Vincolo paesaggistico**

0,95

Nel contesto estimativo dovendo comunque procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti per **sub 1**:

K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	K12	K13
1.00	0.90	1.00	0.95	0.90	0.95	1.10	1.00	1.00	0.90	1.08	1.00	0.95

Da cui:

$K_g = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n =$	<b>0,742</b>
--	--------------

Per **sub 2**, considerato che l'immobile è ristrutturato, cambia il valore di K4 che è pari ad 1, mentre il valore di K2, considerato che il contratto di occupazione è di 4 + 4, è pari a 0,8, pertanto si è ritenuto utile applicare il seguente coefficiente:

K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	K12	K13
1.00	0.80	1.05	1.00	0.90	0.95	1.10	1.00	1.00	0.90	1.08	1.00	0.95

Da cui:

$K_g = K_1 \times K_2 \times \dots \times K_n =$	<b>0,729</b>
--	--------------

**V. Stima**

Riprendendo il valore risultante dall'indagine di mercato = € 1.045,00 /mq. ed apportandovi i correttivi suindicati indicati in grassetto si ha :

$$\text{Sub 1) } \text{€ } 1.045,00 * (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11} \times K_{12} \times K_{13}) \\ (= 0,742) = \text{€ } \mathbf{775,39 \text{ €/mq. circa}}$$

$$\text{Sub 2) } \text{€ } 1.045,00 * (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} \times K_{11} \times K_{12} \times K_{13}) \\ (= 0,729) = \text{€ } \mathbf{761,805 \text{ €/mq. circa}}$$

**Valore reale dell'appartamento**

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore dell'unità immobiliare oggetto di stima risulta:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario reale di mercato (€/mq)	Valore di mercato della unità immobiliare (€)
Appartamento sub 1	<b>115,00</b>	<b>775,39</b>	<b>89.169,85</b>

Appartamento sub 2	98,00	761,805	74.656,89
<b>Somme da detrarre per ogni unità immobiliare approssimativamente</b>			<b>Valore in € da decurtare</b>
Attestato di Prestazione Energetica			- € 250,00
Sanatoria per balcone comprensiva di spese tecniche			- € 2.000,00
Conformità catastale			- € 400,00
Spese per diritti di Segreteria, Tasse per aggiornamento Certificato di Agibilità compresa di spese tecniche;			- € 1.000,00
TOTALE DA DETRARRE			€ 3.650,00

Ma, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato del 10%.

*Valore reale dell'appartamento ottenuto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima e considerando riduzione del valore di mercato praticata:*

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Valore di mercato dell'unità immobiliare decurtate le spese per le regolarizzazioni	Coefficiente di differenziazione Per riduzione valore di mercato del 10%	Valore di mercato dell'unità (€)
Valore immobile foglio 22, p.lla 269, sub 1	89.169,85	85.519,85	0.90	77.000,00 in c.t.
Valore immobile foglio 22, p.lla 269, sub 2	74.656,89	71.0006,89	0.90	64.000,00 in c.t.

## VI PREZZO BASE

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, delle relative ubicazioni, consistenze, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, dei costi necessari all'adeguamento alle prescrizioni normative specifiche e a quelle urbanistico-edilizie, tenuto anche conto che il prezzo a base

d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dei beni oggetto pari alla somma in c.t. tonda come di seguito riportato:

**LOTTO 1 sez B:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Giustino Fortunato 35, piano S<sub>1</sub>- T; composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e tre camere, con terrazzo abusivo, avente superficie commerciale (lorda) di circa 108 mq, oltre a quella delle aree scoperte pari a 9,60 mq lordi, con annesso garage di pertinenza ubicato a piano seminterrato avente superficie lorda pari a 22 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 269, sub 1, cat. A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita pari ad € 307,29.**
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla consistenza catastale in quanto sono stati considerati nel computo dei vani alcuni spazi condominiali;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.8 del 15 febbraio 1967;
- il fabbricato di cui fa parte è dotato di "Certificato di abitabilità" rilasciato dal Commissario Prefettizio in data 2 gennaio 1970.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di rinnovamento;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di sanatoria per il balcone a nord, non presente né nei grafici allegati alla licenza né nelle planimetrie catastali;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 77.000,0**

**LOTTO 2 sez B:** piena ed esclusiva proprietà di immobile destinato ad edilizia residenziale, ubicato a Belvedere Marittimo, in Via Giustino Fortunato 35, piano S1- T; composto da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere, con terrazzo abusivo e balcone, avente superficie commerciale (lorda) di circa 88 mq, oltre a quella delle aree scoperte pari a 20 mq complessivi, con annesso garage/cantina di pertinenza ubicato a piano seminterrato avente superficie lorda pari a 23,00 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al **foglio 22, p.lla 269, sub 2, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita pari ad € 219,49.**
- Il descritto stato dei luoghi non corrisponde del tutto alla planimetria catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.8 del 15 febbraio 1967;
- il fabbricato di cui fa parte è dotato di "Certificato di abitabilità" rilasciato dal Commissario Prefettizio in data 2 gennaio 1970.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di sanatoria per il balcone a nord, non presente né nei grafici allegati alla licenza né nelle planimetrie catastali;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

**PREZZO BASE euro 64.000,00**

## SEZIONE C

### IMMOBILI UBICATI IN CONTRADA VETTICELLO





## QUESITO 1

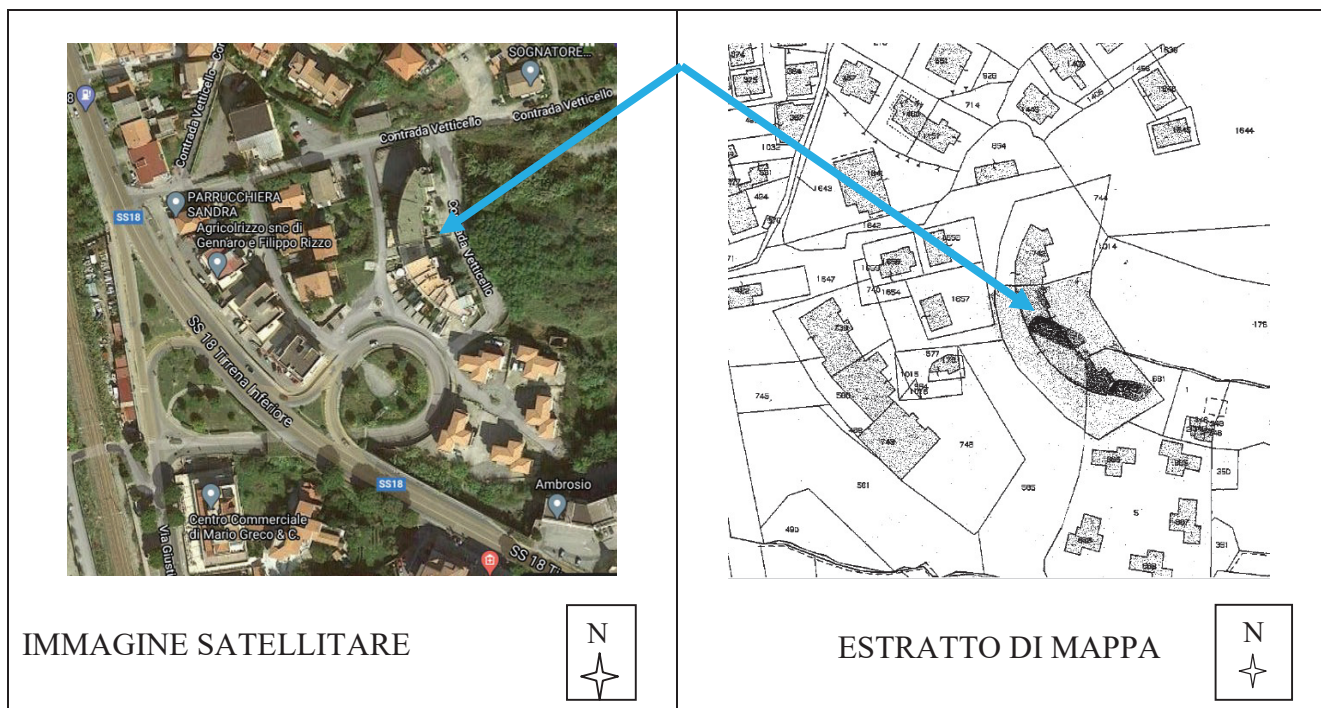
### 1.1 DIRITTO REALE

L'esperto precisa che:

- il diritto reale indicato corrisponde a quello in titolarità dell' xxx s.r.l., in forza dell'atto trascritto in suo favore: 1) atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino Rep.6508 del 08/10/1983;
- oggetto del Fallimento, come già anticipato al paragrafo II, sono gli immobili siti nel Comune di Belvedere Marittimo, contrada Veticello:
  - foglio 17, p.lla 743, sub 1, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 1, piano T, rendita € 93,61;
  - foglio 17, p.lla 743, sub 2, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 2, piano T, rendita € 224,66;
  - foglio 17, p.lla 743, sub 12, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 12, piano T, rendita € 112,33;
  - foglio 17, p.lla 743, sub 13, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 13, piano T-1, rendita € 93,61;
  - foglio 17, p.lla 743, sub 14, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 14, piano T-1, rendita € 149,77;
  - foglio 17, p.lla 743, sub 22, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 22, piano 2-3, rendita € 187,22;
  - foglio 17 , p.lla 743, sub 23, cat. A/3, foglio 22 , p.lla 343, sub 1, piano 2-3 rendita € 93,61;

Le unità sopra descritte sono intestate all'attualità a “xxx

S.P.A.”, con sede in Belvedere Marittimo, proprietaria per la quota di 1000/1000.



Le suddette unità sono ubicate in contrada Vetticello. Più in particolare:

- Sub 1 confina :
  - a nord con altra u.i.
  - a sud con sub 2;
  - ad est con cortile di pertinenza;
  - ad ovest con strada di accesso.
- Sub 2 confina :
  - a nord con sub 1;
  - a sud con accesso condominiale;
  - ad est con cortile di pertinenza;
  - ad ovest con strada di accesso.
- Sub 12 confina :
  - a nord con altra u.i.
  - a sud con sub 13 e ballatoio di accesso;
  - ad est con cortile di pertinenza;
  - ad ovest con strada di accesso.
- Sub 13 confina :
  - a nord con sub 12;
  - a sud con sub 14;
  - ad est con ballatoio di accesso e cortile di pertinenza;
  - ad ovest con strada di accesso.
- Sub 14 confina :
  - a nord con sub 13
  - a sud con ballatoio di accesso;
  - ad est con cortile di pertinenza;
  - ad ovest con strada di accesso.
- Sub 22 confina :
  - a nord con sub 23;
  - a sud con area libera

ad est con ballatoio di accesso e cortile di pertinenza;

ad ovest con strada di accesso.

- Sub 23 confina :

a nord con altra u.i.;

a sud con sub 22 e ballatoio di accesso;

ad est con cortile di pertinenza;

ad ovest con strada di accesso.

## **1.2 RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEL NEGOZIO DI ACQUISTO**

I dati indicati nel negozio di acquisto differiscono con le risultanze catastali solo in merito ai subalterni, in quanto nel negozio non si fa riferimento al numero dei subalterni che attualmente identificano le porzioni immobiliari, ma solo al numero degli interni. Nello stesso atto si precisa che al momento dell'acquisto il tutto non era ancora stato riportato in catasto, ma che era stato denunciato all'U.T.E. di Cosenza in data 08/06/1983, con le schede n. 5115, 5116, 5126, 5127, 5128, 5135, 5136.

## **1.3 CONTESTO E CARATTERISTICA DELLA ZONA**



### **1.3.1) Inquadramento tipologico strutturale del fabbricato di civile abitazione**

Il fabbricato di civile abitazione ove sono ubicate le anzidette u.i., denominato "Colosseo", è ubicato in agro del comune di Belvedere, località Pille-Vetticello, una zona con insediamenti di tipo residenziale e ricettivo sita nella frazione Marina di Belvedere, cui si accede dalla variante S.S.18 e strada privata. Detto fabbricato è costituito da un piano cantinato seminterrato e da tre piani fuori terra, oltre al lastrico solare, distinti in due corpi di fabbrica collegati tra loro da un corpo centrale. Esso ha intelaiatura in c.a., con fondazioni in travi continue, solai misti e tompagnature in laterizi con camera d'aria. Le scale esterne sono in c.a. e collegate ai corpi di fabbrica, con circostanti aree esterne scoperte attigue e corti/posti macchina di proprietà esclusiva.

Attualmente il fabbricato in questione necessita di una manutenzione sia ordinaria che straordinaria, per la presenza diffusa di alcuni segni di deterioramento, evidenti soprattutto sui cornicioni, sulle facciate, nella scala e nei sottobalconi.

La tipologia di riferimento della costruzione si individua in quella delle "Case in linea" in quanto caratterizzata da più aggregazioni lineari non rettilinee di unità abitative accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale esterno.

Delle sette u.a., due sono ubicate al piano terra - rialzato avente ciascuna attiguo/a e sul lato ovest, catastalmente annesso/a, la rispettiva corte, tre sono ubicate al piano primo avente ciascuna dislocato sul lato est, catastalmente annesso, il rispettivo posto auto, le restanti due sono ubicate al piano secondo con sovrastante lastrico solare.

### **1.3.2) Descrizione particolareggiata delle unità abitative, dei relativi ambienti e corti di pertinenza.**

Il **sub 1** è ubicato al piano rialzato con accesso indipendente dal giardino di pertinenza, ubicato ad ovest, cui si accede dalla strada secondaria collegata alla variante SS18. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su due lati. Detta u.i. risulta composta da:

soggiorno-cucina, disimpegno, camera, wc, aventi superficie lorda di circa 45,00 mq, oltre-a balcone di circa 8,00 mq e attiguo giardino di circa 27,00; il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti est ed ovest del fabbricato

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle del servizio igienico e dell'angolo cottura, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. *impianto idrico – sanitario;*
2. *impianto elettrico;*

*Non sono presenti: impianto di riscaldamento né di gas.*

Il grado di finitura dell'appartamento è medio.

Il **sub 2** è ubicato al piano rialzato, attiguo al sub 1 col quale confina, con accesso indipendente dal giardino di pertinenza, ubicato ad ovest, e con ulteriore accesso da ballatoio comune posto a sud. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su tre lati. Detta u.i. risulta costituita da ingresso - soggiorno, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, di cui uno con areazione naturale e l'altro con areazione forzata, cucina, aventi superficie lorda di circa 78,00 mq, oltre a, ubicati ad ovest, balcone di circa 15,00 mq corte esclusiva di circa 57,00 mq. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti nord, sud ed ovest del fabbricato

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e della cucina, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. *impianto idrico – sanitario;*

2. impianto elettrico ;

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas.

Il grado di finitura dell'appartamento è discreto. Gli infissi esterni sono dotati di grate in ferro e la corte esclusiva è stata pavimentata e recintata a spese del conduttore.

Il **sub 12** (in CF erroneamente riportato a piano T mentre è ubicato al piano primo) è accessibile da corpo scale esterno. Presenta un impianto planimetrico non del tutto rettilineo, sviluppandosi lungo l'asse est-ovest. Nella sua attuale configurazione, risulta costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq cui si accede dalla cucina, più posto auto (giardino) di circa 21,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti est ed ovest del fabbricato.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e della cucina, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. impianto idrico – sanitario;
2. impianto elettrico;

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas.

Il grado di finitura dell'appartamento è scarso, gli infissi esterni sono ammalorati. Gli impianti presenti risultano non funzionanti ed in generale, necessita di un intervento generale di manutenzione.

Il **sub 13** è ubicato al piano primo ed è accessibile dal ballatoio comune al sub 12, mediante corpo scale esterno. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico

non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su due lati. Risulta costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno con areazione forzata, aventi superficie lorda di circa 24,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq, più posto auto di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti est ed ovest del fabbricato.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e dell'angolo cottura, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. impianto idrico – sanitario;
2. impianto elettrico;

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas

Il grado di finitura dell'appartamento è scarso, gli infissi esterni sono ammalorati. Gli impianti presenti risultano non funzionanti ed in generale, necessita di un intervento generale di manutenzione.

Il **sub 14**, è ubicato al piano primo, cui si accede da corpo scala centrale. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su tre lati. Risulta costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, n.1 camera, bagno con areazione forzata, ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 47,00 mq, oltre a terrazzo e balcone rispettivamente ubicati a sud ed ovest di complessivi 37,00 mq, più posto auto di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti sud, est ed ovest del fabbricato.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e della cucina, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. impianto idrico – sanitario;
2. impianto elettrico;

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas.

Il grado di finitura dell'appartamento è discreto. Gli impianti presenti risultano privi di certificazione.

Il **sub 22** è ubicato al piano secondo ed è accessibile dallo stesso corpo scala posto ad est che conduce ai sub, 12 e 13. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su tre lati. Esso è costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno con areazione naturale, aventi superficie lorda di circa 73,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 14,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 83,00 mq, raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est del fabbricato. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti sud, est ed ovest del fabbricato.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e della cucina, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. impianto idrico – sanitario;
2. impianto elettrico.

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas.



Il grado di finitura dell'appartamento è scarso. Gli impianti presenti risultano non funzionanti ed in generale, necessita di un intervento generale di manutenzione.

Il **sub 23** è ubicato al secondo piano , accessibile dal ballatoio comune al sub 22 mediante corpo scala esterno ubicato ad est. La porzione immobiliare, nella sua attuale configurazione, presenta un impianto planimetrico non rettilineo con apertura dei vani porte e finestre su due lati. Esso risulta costituito da ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 7,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 43,00 mq raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est del fabbricato. Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata.

L'illuminazione ed aerazione naturale è ottenuta prevalentemente attraverso i vani porta e finestra ubicati sui prospetti est ed ovest del fabbricato.

L'altezza utile interna dei vari ambienti è pari a 2,80, m circa.

Gli infissi esterni sono in legno.

Le bussole interne sono in legno.

Le soffitte sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

Le pareti di quasi tutti i locali, ad eccezione di quelle dei servizi igienici e dell'angolo cottura, che sono rivestite con piastrelle, sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte tenui.

L'appartamento è fornito dei seguenti impianti autonomi:

1. impianto idrico – sanitario;

Non è presente impianto di riscaldamento, né telefonico, né di gas.

Il grado di finitura dell'appartamento è scarso. Gli impianti presenti risultano non funzionanti ed in generale, necessita di un intervento generale di manutenzione.

## **QUESITO 2**

### **2.1 STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale gli immobili risultano di proprietà dell'xxx S.P.A

con sede in Belvedere Marittimo.

Le suddette u.i. sono pervenute alla società in forza dell'atto trascritto in suo favore: 1) atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino Rep.6508 del 08/10/1983, trascritto il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

## 2.2 STATO DI OCCUPAZIONE

Il sub 1 è locato a R.A. con contratto ad uso abitativo registrato all'Ufficio del Registro di Belvedere Marittimo il 17 marzo 1999 al n. 479, serie 3.

Il sub 2, è locato a O.A. con contratto ad uso abitativo registrato all'Ufficio del Registro di Belvedere Marittimo il 1 giugno 1998 al n. 740, serie 3.

Il sub 12 attualmente è libero.

Il sub 13 attualmente è libero.

Il sub 14, è locato a R.F. con contratto ad uso abitativo registrato all' Agenzia delle Entrate presso ufficio territoriale di Paola, Sportello di Belvedere Marittimo l il 26 febbraio 2009 al n. 393, serie 3.

Il sub 22 attualmente è libero.

Il sub 23 attualmente è libero.

( v. Allegato 8 - Contratti di locazione)

## 2.3 RISULTANZE IPOTECARIE

Dalla ricerca effettuata in data 20.05.2021, presso l'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguita per soggetto pignorato, cioè a carico di xxx, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/1980 Registro Particolare 183926 Registro Generale 2388

### **ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/11/1983 Registro Particolare 69727 Registro Generale 24845

### **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/04/1989 Registro Particolare 15361 Registro Generale 11476

### **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

3. ANNOTAZIONE N.2289 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/01/1992 Registro Particolare 3305 Registro Generale 3479

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 19272 del 31/12/1991

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/05/1995 Registro Particolare n. 1126 Registro Generale n. 11565

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 25130 del 10/05/1995

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

7. ANNOTAZIONE N.301 DEL 26/02/1996 ( EROGAZIONE A SALDO)
8. ANNOTAZIONE N 302 DEL 26/02/1996 ( FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
9. ANNOTAZIONE N 2288 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/07/1999 Registro Particolare n. 2563 Registro Generale n. 13402

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio n. 85958 del 25/06/1999

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

3. ANNOTAZIONE N. 1719 DEL 13/04/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2003 Registro Particolare n. 692 Registro Generale n. 5556

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 550/3 del 26/02/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73 INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

9. ANNOTAZIONE N.1060 DEL 14/04/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
10. ANNOTAZIONE N 2218 DEL 25/08/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
11. ANNOTAZIONE N 4113 DEL 19/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
12. ANNOTAZIONE N 5314 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/10/2003 Registro Particolare n.3728 Registro Generale n. 24677

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 25060/3 del 02/10/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**  
**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

5. ANNOTAZIONE N.4024 DEL 14/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. ANNOTAZIONE N 5317 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/08/2005 Registro Particolare n.12235 Registro Generale n. 30605

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 13816/34 del 01/08/2005

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

VIII. ANNOTAZIONE N.1358 DEL 14/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/11/2006 Registro Particolare n.9062 Registro Generale n. 42219

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 12/2006 del 21/11/2006

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

3. ANNOTAZIONE N.284 DEL 25/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/07/2008 Registro Particolare 3893 Registro Generale 24506

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE** Repertorio n. 573/2008 del 10/07/2008

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2010 Registro Particolare n.6592 Registro Generale n. 35100

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio n. 300147/34 del 03/11/2010

**IPOTECA LEGALE** derivante da **A NORMA ART. 77 DEL DPR 602/73 ;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2013 Registro Particolare n.2645 Registro Generale n. 3572

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio n. 12565/3413 del 08/02/2013

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE;**

3. ANNOTAZIONE N.4961 DEL 09/10/2013 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/02/2014 Registro Particolare n. 3344 Registro Generale n. 4545

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio 119904/33392 del 11/02/2014

**ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/12/2014 Registro Particolare n.2533 Registro Generale n. 28894

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1400/3414 del 01/12/2014

**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO ( ART. 77 DEL DPR 602/73);**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/04/2016 Registro Particolare n.997 Registro Generale n. 9164

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1929/3416 del 15/04/2016

**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2019 Registro Particolare n.5037 Registro Generale n. 6227

**Pubblico Ufficiale** TRIBUNALE Repertorio n. 14 del 01/02/2019

**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRCOLARE 3 DEL 2003.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/03/2021 - Registro Particolare 6511 Registro Generale 8313

**Pubblico ufficiale** TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 6/2019 del 31/10/2019

**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
ESEGUITA D'UFFICIO CIRC. 3/2003**

**QUESITO n. 3**

**3.1 FORMALITÀ O ONERI**

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate è stato accertato che sugli immobili in oggetto, alla data della trascrizione del fallimento, non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi, né trascrizioni di pignoramenti o sentenze di fallimento diverse da quella originante la presente procedura, né in generale vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (v. Allegato 5 - Ispezioni Ipotecarie).

In merito all'esistenza di oneri condominiali, si fa presente che il quesito non riguarda il bene in oggetto.

**3.2 REGIME VINCOLISTICO**

Circa il regime vincolistico, si fa presente che lo stesso è stato analizzato nel successivo paragrafo 5.1 relativo alla situazione urbanistica.

**QUESITO n. 4**

L'esperto segnala che resteranno a carico dell'acquirente :

- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie;
- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali.

Si precisa che i costi di regolarizzazione saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto non si è potuto procedere alla regolarizzazione in corso di procedura.

**QUESITO n. 5**

**5.1 SITUAZIONE URBANISTICA**

**IMMOBILI UBICATI IN CONTRADA VETTICELLO**

Le unità edilizie facenti parte del complesso immobiliare, ubicato in contrada Vetticello, e le relative aree pertinenziali circostanti ed attigue, ricadono nella zona individuata come **“Zona B<sub>2</sub>”**

denominata “**Completamento, adeguamento e sostituzione edilizia**”, le cui norme di attuazione sono disciplinate dall’Art.6 del P.R.G. del Comune di Belvedere Marittimo, emendato in sede di adozione di cui alla delibera n° 32 del 3 novembre 1981 e approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 729 del 18 maggio 1988. Si allegano norme di attuazione, secondo cui nelle sottozone **B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>** si interviene per completamento e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la superficie minima del lotto sia di mq 400, per le sottozone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> e B<sub>3</sub>;
- la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00 e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate ...
- la distanza minima dal confine con le strade esistenti e di progetto non sia inferiore a ml 15,00.
- Le altezze massime delle costruzioni ... nella sottozona B2 non superino i ml 10,50, ...
- sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al p.t. ...
- Autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.

Dovranno essere osservati comunque i seguenti indici di fabbricabilità: ... sottozona B2 mc/mq 1,20 (D.P.G.R. 729 18 maggio 1988. ... >>.

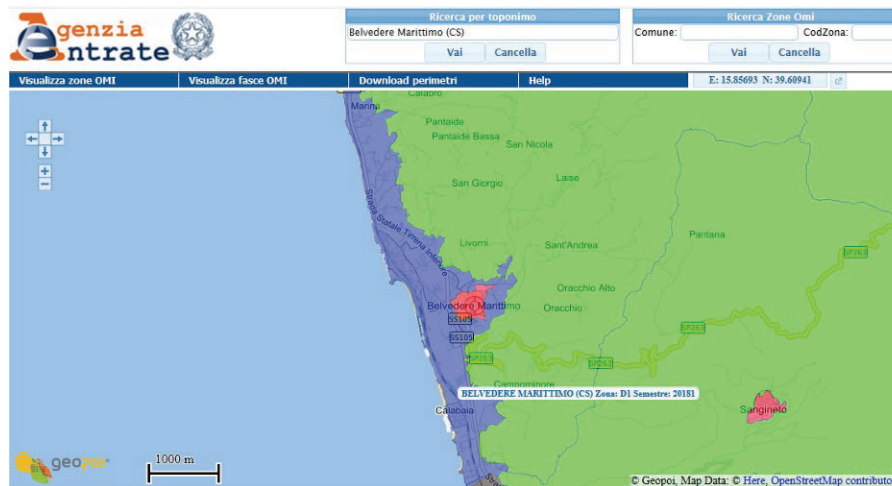
(v. Allegato 6 -Stralcio PRG e NTA )



**Stralcio PRG – Lotto in oggetto** → **ZONA B<sub>2</sub> Completamento: adeguamento e sostituzione edilizia**

Per completezza di inquadramento dei beni per cui è causa si fa presente che gli stessi

- ricadono nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in zona D1 - Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI



### **Vincoli vari**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri;
- non è gravato da usi civici;
- rientra nel perimetro delle zone assoggettate ai seguenti vincoli :
  - sismico di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;
  - paesaggistico ambientale di cui al D.L.vo. n.42/2004 e s.m.i.

## **5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio, non esisteva l'obbligo di licenza edilizia e che per quelli costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47;

ciò premesso, con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, si rende evidente che la costruzione degli immobili in oggetto



è stata eseguita con :

- Licenza Edilizia n.451 del 30 maggio 1973;
- Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981;
- Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310 a PAPASERGIO Francesco procuratore Ditta Rosania Srl;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Sri in data 8 settembre 1982 prot.5071;

( v. Allegato 12 – Titoli autorizzativi)

#### ***Titoli autorizzativi***

Più precisamente, dai documenti rinvenuti e forniti dai tecnici dell'UTC, è stato accertato che il fabbricato di cui fanno parte le u.i. in oggetto è stato realizzato in più fasi attraverso titoli abilitativi e in conformità alle norme urbanistiche, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché alle norme sismiche all'epoca vigenti.

Si riporta di seguito l'elenco dei titoli autorizzativi esibiti dal Comune di Belvedere Marittimo:

- 1) Istanza al Sindaco, a firma di xxx, del 22 gennaio 1973 prot.451, unitamente agli elaborati di progetto a firma dell'Arch. B. DE VITA riguardante la costruzione di "un edificio con diversi appartamenti" denominata "Centro Turistico in Bellvedere Mmo" località Pille-Vetticello sull'area identificata dalla attuale p.lla 743 F.17 e dalla attuale p.lla 343, F.22;
- 1B) assenso del sindaco circa inesistenza di contrasti del 24/01/1973 1973 prot.451, previa istanza di xxx, attraverso cui si certifica che la costruzione <<... non contrasta con le norme urbanistiche vigenti ... che i grafici ... corrispondono allo esatto stato dei luoghi;
- 2) Parere positivo della commissione Edilizia Cle n. prot 451 del 13 febbraio 197, riunitasi il 9 febbraio 1973, con la motivazione "fatti salvi i provvedimenti del G C e della Soprintendenza ai Monumenti",
- 3) Autorizzazione a costruire del Genio C.le di Cosenza prot.3452 del 28 maggio 1973;
- 4) Parere favorevole rilasciato dalla Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie della Calabria del 24 maggio 1973 prot.2151;

**5) Licenza Edilizia n.451 del 30 maggio 1973 e relativa affissione all'albo;**

7) Comunicazione al Sindaco di Inizio lavori da xxx in data 1 giugno 1973 prot.3553;

8) Attestazione del Sindaco datata 4 luglio 1973, attraverso la quale si certifica la data di inizio lavori della costruzione di civile abitazione;

9) Verbale di contravvenzione n.8 del 1 febbraio 1980 prol.23 a carico di xxx indirizzato al Pretore di Belvedere M.mo e al Sindaco, da dove si evince che hanno contestato al Sig. xxx in quanto <<... sta realizzando un fabbricato in c.a. indicalo in progetto come "Centro Turistico" nella zona Pille-Vetticello .. differentemente al progetto approvato ... Le difformità consistono: ha ricavato un piano seminterrato per la lunghezza dell'intero fabbricato che è di circa mt. 85,00 per una larghezza media di circa 7, 50,mt e per un'altezza di mt. 3,00 circa ...>>;

10) Istanza al Sindaco, a firma di xxx, prot.687147 del 4 febbraio 1980, unitamente a gli elaborati di progetto a firma dell 'Arch. B. DE VITA, ai fini dell'ottenimento <<... di concessione edilizia in - variante rispetto alla costruzione autorizzata ... >>;

11) Relazione di Accertamento edilizio indirizzata al Sindaco con prot.749 del 6 gennaio 1980 a firma del tecnico comunale SCIGLIANO G. a seguito del suo sopralluogo compiuto del 4 febbraio 1980;

12) Ordinanza di sospensione di lavori edilizi del Sindaco n.8 datata 7 febbraio 1980;

13) Trasmissione del Sindaco dell'anzidetta Ordinanza di sospensione n.8 al all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, all'Assessorato all 'Urbanistica - Assetto del Territorio - Catanzaro, al Comando Stazione Carabinieri di Belvedere M.mo, nonché al Comando VV.UU. e UTC sede;

14) Richiesto parere del Sindaco all' Avv. Francesco SCALZI da Catanzaro, datato 12 febbraio 1980 prot.857, sulla Licenza edilizia n.451 del 30 maggio 1973;

15) Parere dell'Avv. Francesco SCALZI da Catanzaro datato 15 febbraio 1980, con protocollo comunale n.1288 del 4marzo 1980, alla richiesta del Sindaco di cui al punto 14;

16) **Ordinanza n.30 datata 15 marzo 1980 del Sindaco** con cui << ... ordina e dispone che il sig. xxx possa riprendere i lavori relativi e limitatamente alla parte del fabbricato conforme al progetto di cui alla licenza edilizia rilasciata da questo comune in data 30 maggio 1973

n.451 ... >> notificata a sig. xxx il 15 marzo 1980;

- 17) Trasmissione del Sindaco del 'Ordinanza n.30 del 20 marzo 1980 prot.1655 al Pretore, Comando Stazione Carabinieri, Comando Vigili U e all'UTC;
- 18) Missiva dell'.Avv. Giuseppe CARRATELLI del foro di Cosenza al Sindaco e al Pretore di Belvedere Mmo, datata 8 marzo 1980 e pervenuta al Comune di Belvedere in data 14 marzo 1980 prot.1542, con cui chiede di voler <<... revocare l'ordinanza di sospensione dei lavori ... >> e di voler <<... rilasciare con ogni sollecitudine la concessione in variante, richiesta sin dal 4 febbraio 1980 ... >>;
- 19) Comunicazione dei VV.UU. al Sindaco. datata 19 marzo 1980 prot.n.54, relativa all' accertamento edilizio da loro compiuto constatando che sono stati ripresi i lavori sospesi con ordinanza sindacale n.8 del 7 febbraio 1980 precisando che <<... al momento del sopralluogo ci è stata esibita l'ordinanza n.30 del 15 marzo 1980 a .finna del sig. Sindaco ... con la quale si ordina e si dispone al sig. xxx il proseguimento dei lavori, limitatamente alla parte del fabbricato conforme al progetto, di cui alla licenza n.451 rilasciata dal Comune di Belvedere Mmo in data 30 maggio 1973 ... >>;
- 20) Comunicazione a firma dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Calabria del 6 maggio 1980 prot.2549 indirizzata al Sindaco di Belvedere Mmo avente ad oggetto Violazione Legge Urbanistica - Prc. Penale n.90/80 a carico di xxx dalla quale si evince che << ... è stata rilevata l' 'illegitimità della licenza edilizia n.451 del 30 maggio 1973 in quanto rilasciata conformante a perimetrazione urbana mai approvata dagli organi competenti. Inoltre, la costruzione risulta eseguita in difformità al progetto approvata...>>;
- 21) Comunicazione del Sindaco al Pretore di Belvedere M.mo, in riferimento alla richiesta di quest'ultimo datata 25 giugno 1980, datata 22 luglio 1980 prot.4701 precisante<<... che in data 7 febbraio 1980 con ordinanza n.8 è disposta sospensione dei lavori e con provvedimento n.30 del 15 marzo 1980 è stata disposta la ripresa limitatamente alla parte del fabbricato conforme al progetto a suo tempo autorizzato ... >>
- 22) Istanza al Sindaco, a firma di xxx, del 13 novembre 1980 prot.7238, per l'ottenimento dell'autorizzazione a riprendere i lavori del fabbricato, nella stessa dichiara d'impegnarsi ad interrare tulio il piano seminterrato;

- 23) Istanza al Sindaco, a firma di xxx, del 28 novembre 1980 prot 7568, per l'ottenimento del<<... N.O. relativo alle varianti sopra citate ...>>, alla quale allega n.3 copie di elaborati e N.O. ai fini paesaggistici ed ambientali;
- 24) Parere Commissione Edilizia C.le il 1 dicembre 1980, relativamente alla Concessione di Variante di cui al punto 29 seguente;
- 25) Comunicazione del Sindaco del 13 dicembre 1980 prot 7832 al Pretore di Belvedere Mmo, in riferimento all'istanza presentata dal sig. xxx datata 13 novembre 1980 facendoLe presente << ... che resto in attesa di conoscere l'esito del procedimento penale in corso, onde poter prendere i successivi provvedimenti amministrativi di mia competenza... facendo presente che intanto la commissione edilizia si è espressa positivamente>>;
- 26) Decreto Penale di Condanna del Pretore di Belvedel'e M.mo del 16 dicembre 1980 n.90/80 R.G. e n.141/80 Decreti Pen. all'imputato<<... alla pena di £.400.000 di ammenda... Pena Sospesa. Ordina la restituzione all'avente diritto di quanto sottoposto in sequestro... >>, in pari data notificato allo stesso;
- 27) Ordinanza n. 1 del Sindaco del 12 gennaio 1981 relativamente all'istanza a firma di xxx, del 13 novembre 1980 prot.7238, attraverso cui ordina al Sig. xxx << ...previo interrimento di tutto il piano seminterrato e dell'abbattimento della scaletta, la ripresa dei lavori del fabbricato conformemente al progetto approvato di cui alla licenza edilizia n.451 del 30 maggio 1973 ... >>, notificato a xxx il 16 gennaio 1981, nonché trasmessa il 19 gennaio 1981 prot.306 al Pretore, al Comando dei Carabinieri, al Comando dei VV UU., all'UTC, tutti in Belvedere M mo;
- 28) Autorizzazione l'inizio lavori di variante relativi alla costruzione di un fabbricato a n.3 piani oltre il cantinato (di cui all'autorizzazione del 28 maggio .J973 n.3452) rilasciata dal Genio C.le di Cosenzaprot.656 del 27 gennaio 1981;
- 29) **Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981** rilasciata dal Sindaco a xxx "Completamento costruzione fabbricato civile abitazione con variante" piani 3 vani 174 utili 106 accessori 68 destinazione civile abitazione, fl7- 12 p.lla 124 mq.4.420 ( ai fini paesaggistici si chiede di piantumare almeno 20 alberi sempreverdi);
- 30) Provvedimento datato 16 giugno 1981 prot.3749 del Sindaco all'istanza di xxx avente prot.3749 del 15 giugno 1981 ai fini dell'ottenimento della voltura della Concessione

Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981 alla Srl Rosania con sede in Belvedere Mmo, C.da Vetticello n.18 Amministratore Raffaele D'Elia, giusto atto per notar Caprino del 10 giugno 1981, n.2596;

31) Comunicazione al Sindaco ripresa lavori di costruzione del fabbricato di civile abitazione A firma della Srl Rosania con sede in Belvedere Mmo, C.da Vetticello n.18, Amministratore Raffaele D'Elia, datata 27 giugno 1981 prot.4055, relativamente alla Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981 di cui sopra;

32) **Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962**, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310 a PAPASERGIO Francesco procuratore Ditta Rosania Srl;

33) **Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;**

34) Parere espresso dalla Regione Calabria di demolizione delle opere di cui all'ordinanza n.8/80 datata Catanzaro 1 dicembre 1982 prot.966/80 in riscontro alla nota del 9 febbraio 1980 n.789, ricevuto dal Comune di Belvedere Mmo il 10 dicembre 1982 prot.7013;

35) Istanza al Sindaco del procuratore PAPASERGIO Francesco Ditta Rosania Srl ai fini dell'ottenimento del Certificato di abitabilità, prot.5071 de/18 settembre 1982, con allegate ricevute versamento, Conc. Edilizia n.451, Conc. Edilizia Variante e Sanatoria n.2800 del 6 maggio 1981, Voltura a Soc. Rosania Srl prot.3749 del 16 giugno 1981, Certificato Sanitario del 19 giugno 1982 prot. n.15 del 19 giugno 1982 dell'USL- n.1, Attestato del Genio Civile di Cosenza del 30 agosto 1982 n.20310 con allegato Certificato di collaudo suddetto in detto ufficio prot.n.18222 del 26 luglio 1982 art.7, Certificato di Conformità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071;

36) **Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071;**

### ***Difformità edilizia***

1) È stata riscontrata una difformità solo in merito al sub 14, riguardante:

- Demolizione di una parete di comunicazione tra due camere con relativa fusione dei due ambienti e muratura di una finestra.

### 5.3 COSTI PER REGOLARIZZAZIONE

Premesso:

- che il bene è sottoposto a vincolo sismico;
- che il bene è sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale e che ogni trasformazione è subordinata sia all'Autorizzazione ai fini Paesistici ed Ambientali nonché alla Liberatoria della Soprintendenza per i BB. AAA e Storici;
- che l'art. 167 del D.lgs. 42/2004 consente la sanatoria di abusi di lieve entità e cioè lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per i quali, inoltre, se compiuti prima del vincolo, non sussiste l'illecito e non ricorrono dunque i presupposti per l'applicazione della disciplina sanzionatoria, anche se comunque l'abuso andrà sottoposto ad una verifica di compatibilità paesaggistica secondo le modalità e la disciplina dell'art. 146 D.lgs. 42/2004;
- tutto ciò premesso,

la scrivente CTU dichiara che, in linea generale, trattasi di abusi sanabili, perché rientranti nel novero della manutenzione ordinaria e straordinaria, ma non essendo a conoscenza dell'epoca degli stessi, ritiene di non avere elementi necessari e sufficienti per accertare la effettiva sanabilità e per calcolarne i relativi costi.

Tuttavia si ritiene di considerare tale circostanza nella definizione del prezzo di stima.

### 5.4 VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE

Il quesito non riguarda i beni in oggetto.

### 5.5 RISULTANZE CATASTALI

**Attualmente**, l'edificio identificato come Colosseo, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo ai fogli 17, p.lla n. 343 e 22, p.lla n. 343. I subalterni in oggetto e precisamente: 1, 2, 12, 13, 14, 22 e 23, tutti di cat. A/3., risultano di proprietà di xxx S.p.a. per la quota di 1000/1000.

Dalle visure storiche effettuate in catasto fabbricati risulta:

INTESTATI a SOC. xxx S.P.A. proprietà per 1000/1000

## Visura in CF

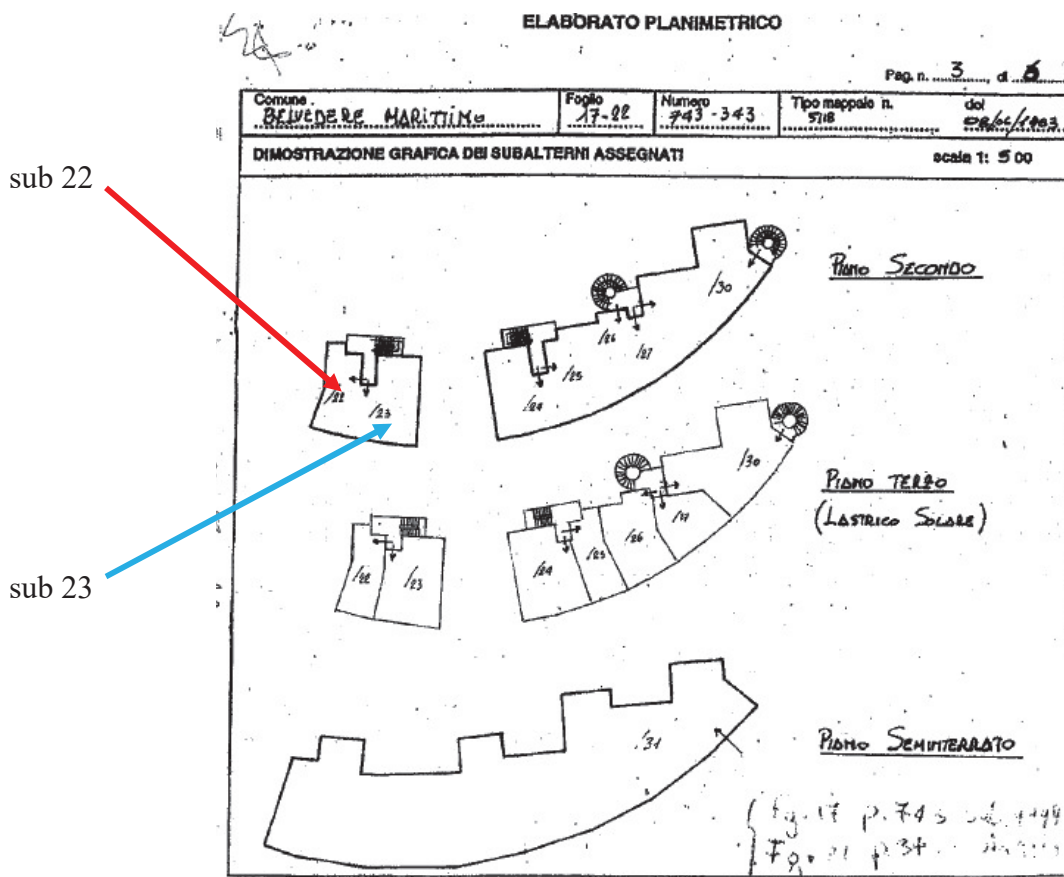
Fog.	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza Vani (o m <sup>2</sup> )	Rendita €
17 22	743 343	1 1	2	A/3	1	2,5 vani	93,61
17 22	743 343	2 2	2	A/3	1	6 vani	224,66
17 22	743 343	12	2	A/3	1	3 vani	112,33
17 22	743 343	13	2	A/3	1	2,5 vani	93,61
17 22	743 343	14	2	A/3	1	4 vani	149,77
17 22	743 343	22	2	A/3	1	5 vani	187,22
17 22	743 343	23	2	A/3	1	2,5 vani	93,61

### *Difformità catastali*

In sintesi si registrano le seguenti difformità catastali:

- Nelle intestazioni di tutti i subalterni non risulta il codice fiscale dell'xxx, pertanto dalla visura catastale effettuata per soggetto, tutti i subalterni non compaiono, mentre da ogni singola visura per immobile risulta l'intestazione a: "SOC. xxx S.P.A"
- i subalterni 22 e 23 risultano invertiti rispetto alla dimostrazione grafica dei subalterni assegnati. Più in dettaglio il subalterno al quale dalla planimetria risulta essere associato il n. 22 corrisponde a quello che sull' assegnazione generale è identificato come 23 e viceversa.

Le planimetrie sono però coerenti con le visure



Dimostrazione grafica dei subalterni da cui si evince che il sub 23 così come riportato, non corrisponde alla planimetria singola del sub 23, ma a quella del sub 22

- nella planimetria catastale dei sub 1 e 2 non sono riportate le scale di accesso dal giardino;
- il sub 12 è riportato come piano T;
- per il sub 14 risulta demolito il tramezzo tra le due camere da letto e murata una finestra;

**In conclusione sarà necessario procedere alle seguenti regolarizzazioni catastali :**

- allineare i sub 22 e 23 alla planimetria di distribuzione dei subalterni;
- aggiornare la planimetria catastale del sub 14, in base alle modifiche subite nel corso del tempo, previo rilascio autorizzazione enti competenti;
- allineare i dati degli intestatari all'attualità;



## Costi per regolarizzazione difformità catastali

Premesso che:

- non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità e dunque in questi casi, non è necessario presentare un aggiornamento della planimetria;

- la variazione catastale di un immobile censito è **obbligatoria in caso di**

- variazioni del volume, della superficie o della destinazione d'uso;
- accorpamenti e frazionamenti;

- la variazione catastale ha un costo composto da:

- imposta catastale
- parcella del professionista

e che detta imposta è dovuta per ogni unità immobiliare soggetta a variazioni, al costo di 50 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi A, B e C e 100 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi D e E.

Tutto ciò premesso si rende evidente che l'aggiornamento della planimetria si rende necessario solo per il sub 14, per il quale è stato stimato un costo approssimativo per la regolarizzazione catastale, pari ad € 400,00 circa, che saranno opportunamente decurtati dal prezzo di stima.

Inoltre si fa presente che è necessario regolarizzare i dati dell'intestatario, mediante una correzione di dati anagrafici, il cui costo totale è pari a circa € 50,00 ad unità.

### **QUESITO n. 6**

#### **6.1 CONSISTENZE COMMERCIALI**

Come già evidenziato nelle altre sezioni, in caso di compravendita immobiliare non si considera la superficie reale, che di norma coincide con quella di calpestio, ma la superficie commerciale che è quella utilizzata per determinare il prezzo di un appartamento o di un qualsiasi immobile.

Detta superficie, utilizzata ai fini della determinazione del valore, è stata determinata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) **Norma UNI 10750 , abrogata dalla UNI EN 15733/2011, ( codice delle valutazioni immobiliari).**

Sulla base di quanto su esposto le consistenze omogeneizzate risultano essere le seguenti:

**Superficie commerciale**

Foglio 17, p.lla 743 Piano T sub 1– cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	45,00	100	45,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	8,00	25	2,00
Giardino- posto auto	27,00	10	2,70
			<b>In c.t. 50,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano T sub 2– cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	78,00	100	78,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	15,00	25	3,75
Giardino- posto auto	57,00	10	5,70
			<b>In c.t. 88,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano T -I sub 12– cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	44,00	100	44,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	8,00	25	2,00

Giardino- posto auto	21,00	10	2,10
			<b>In c.t. 48,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano T-1 sub 13- cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	24,00	100	24,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	8,00	25	2,00
Giardino- posto auto	18,00	10	1,80
			<b>In c.t. 28,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano T-1 sub 14- cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	47,00	100	47,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	37,00	25	9,25
Giardino- posto auto	18,00	10	1,8
			<b>In c.t. 58,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano 2-3 sub 22- cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali.	73,00	100	73,00
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	14,00	25	3,50
Lastrico solare ad uso esclusivo	83,00=		
25% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25+	25	6,25
	58	10	5,80
			<b>In c.t. 88,00</b>

Foglio 17, p.lla 743 Piano 2-3 sub 23- cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani	44,00	100	44,00

accessori a servizio diretto di quelli principali.			
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi e terrazzo	7,00	25	1,75
Lastrico solare ad uso esclusivo	43,00 =		
25% applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25+ 18	25 10	6,25 1,80
			<b>In c.t. 54,00</b>

## **QUESITO n. 7**

### **Considerazioni estimative e determinazione del più Probabile Valore di Mercato**

#### CRITERIO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dal valore di mercato con beni ad esso simili, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Pertanto ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione. Più precisamente sono stati presi a riferimento i dati ricavati dai listini, in particolare quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio – Ufficio Provinciale di Cosenza - II° semestre 2020 nella zona omogenea del comune di Belvedere zona D1-Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI - con riferimento ad immobili con destinazione abitazione.

#### **a. DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Già desunta al paragrafo 6.1

#### **b. DETERMINAZIONE DI PM ( VALORE UNITARIO ORDINARIO )**

Dalle ricerche effettuate è emerso che gli immobili a destinazione abitativa nella zona in oggetto hanno un valore medio di mercato pari ad € 967,40 (novecentosessantasette/40) a mq calcolato per superfici lorde.

Mentre l'interrogazione dell'archivio telematico dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha fornito il seguente valore unitario ordinario di mercato:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari

### Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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	1000	1500	L	3,8	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1150	L	3,2	4,3	L

La voce "Abitazioni di tipo economico" rappresenta al meglio l' unità immobiliare in esame, e precisamente si andrà ad elaborare opportunamente il valore medio pari ad € 1000,00 (1000/00) a mq.

Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione abitazione, di cui si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

Abitazioni in stabili di 1° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>1.073,65</b>	Euro <b>1.246,03</b>	Euro <b>1.418,40</b>	

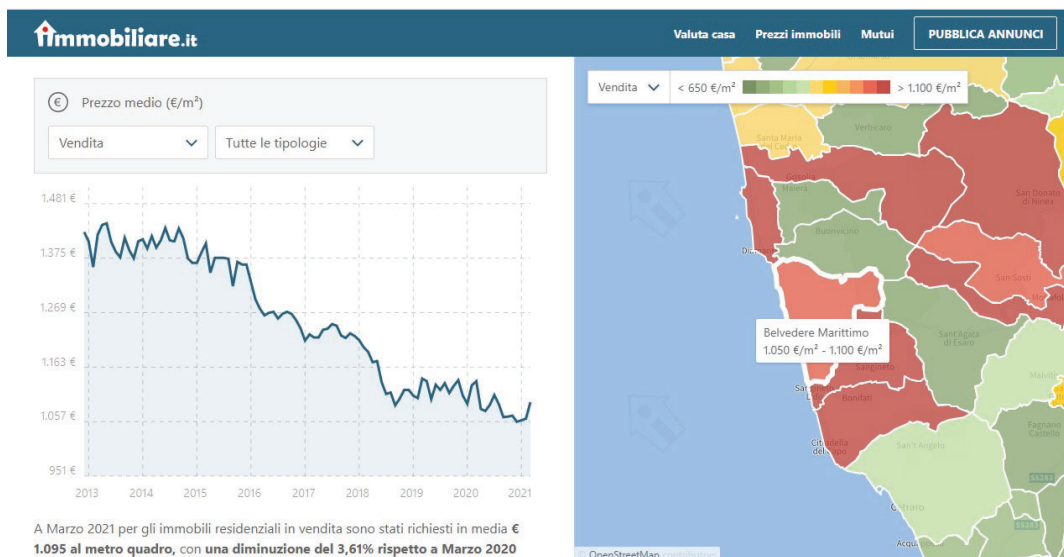
  

Abitazioni in stabili di fascia media			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>917,32</b>	Euro <b>1.065,22</b>	Euro <b>1.213,13</b>	

Abitazioni in stabili di 2° fascia			
Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
Euro <b>845,06</b>	Euro <b>977,37</b>	Euro <b>1.109,68</b>	

Ed infine si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e dei valori a mq per la zona in oggetto, pubblicati da IMMOBILIARE.IT.



Per la zona relativa all'immobile di cui in oggetto, si rileva che il valore unitario medio per appartamenti risulta pari a **€/mq 992,50** considerando le indagini di mercato (€/mq 967,40) e prezzi contenuti in un intervallo compreso tra:

- € 850 e € 1.150 al mq.( valori riportati dall' O.M.I.)
- € 845,06 e € 1.109,68 al mq. (valori desunti dai prezzi pubblicati dal borsino immobiliare per immobili di seconda fascia)
- €1.050 e €1.100 ( valori pubblicati da immobiliare.it per il periodo di riferimento)

### Valore unitario reale di mercato

Al fine di trasformare il valore unitario in valore unitario reale bisogna considerare una serie di fattori che influiscono sul valore stesso, che sono relativi a:

- Caratteristiche intrinseche;
- Caratteristiche estrinseche;
- Condizione giuridica del bene

Si tratta in sostanza di tenere conto dei cosiddetti coefficienti correttivi o di differenziazione che possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima).

#### **c. COEFFICIENTE GLOBALE $K_G$**

Il predetto canone unitario sarà ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

#### **ELENCO PARAMETRI UNITÀ IMMOBILIARE**

##### **K1) Tipologia**

Casa a schiera 1,02  
Plurifamiliare 1,00  
Casa singola 1,04

##### **K 2) Unità Immobiliare**

Libero 1,00  
occupato di fatto 0,90  
occupato con contratto 0,80

##### **K 3) Esposizione/orientamento**

panoramico 1,15  
luminoso 1,05  
mediamente luminoso 1,00  
poco luminoso 0,95

##### **K 4) Manutenzione**

ottima 1,15  
buona 1,00  
sufficiente 0,95  
da rinnovare 0,90  
da ristrutturare 0,80

##### **K 5) Piano senza ascensore**

secondo 0,95  
primo 0,90  
terra rialzato con cortile (0,90)

**K 6) Riscaldamento**

Autonomo 1,05  
Centralizzato 1,00  
Centralizzato con contabilizzatore 1,02  
Assente 0,95

**K 7) Taglio**

Inferiore a 60 mq 1,10  
Inferiore a 50 mq 1,20

**ELENCO PARAMETRI FABBRICATO**

**K8) Ubicazione**

vicino collegamenti 1,10  
no collegamenti extraurbani 0,95  
no collegamenti urbani 0,80

**K9) Rifiniture**

storiche 1,10  
signorili 1,05  
civili 1,00  
economiche 0,90

**K10) Estetica**

buona 1,10  
media 1,00  
pessima 0,90

**K11) Vetustà**

meno di 10 anni 1,20  
tra 10 e 40 anni 1,00  
oltre 40 anni 0,80

**K12) Possibilità di parcheggio di uso comune**

buona 1,03  
media 1,00  
pessima 0,90

**K13) Vincolo paesaggistico**

0,95



Nel contesto estimativo dovendo comunque procedere all'identificazione di un valore unitario si è ritenuto utile applicare i seguenti coefficienti distinti in base ai vari subalterni:

Sub	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11	K12	K13	K <sub>G</sub>
1	1.00	0.80	1.00	0.95	0.90	0.95	1.20	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,680</b>
2*	1.00	0.80	1.05	1.00	0.90	0.95	1.00	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,626</b>
12	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.95	1.20	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,895</b>
13	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.95	1.20	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,895</b>
14**	1.00	0.80	1.05	0.95	1.00	0.95	1.20	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,793</b>
22	1.00	1.00	1.05	0.90	0.95	0.95	1.00	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,743</b>
23	1.00	1.00	1.00	0.90	0.95	0.95	1.20	1.10	0.90	1.00	0.90	1.03	0.95	<b>0,849</b>

Nota

\* per il sub 2 si aggiunge il coefficiente migliorativo K 14) per la presenza di doppi servizi pari a 1,05 e quindi K<sub>G</sub> sarà pari a 0,626 x 1,05= **0,657**

\*\* per il sub 14 si aggiunge il coefficiente migliorativo K 14) per la presenza di balconi doppi e/o terrazzo pari a 1,10 quindi K<sub>G</sub> sarà pari a 0,793 x 1,10 = **0,872**

### V- Stima

Riprendendo il valore risultante dall'indagine di mercato = € 992,50 /mq. ed apportandovi

i correttivi suindicati indicati in grassetto si ha :

$$\text{sub 1) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,680) = € \mathbf{674,90} \text{ €/mq. } \mathbf{circa}$$

$$\text{Sub 2) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,657) = € \mathbf{652,07} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

$$\text{Sub 12) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,895) = € \mathbf{888,28} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

$$\text{Sub 13) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,895) = € \mathbf{888,28} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

$$\text{Sub 14) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,872) = € \mathbf{865,46} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

$$\text{Sub 22) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,743) = € \mathbf{737,43} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

$$\text{Sub 23) } € 992,50 * (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13) \\ (= 0,849) = € \mathbf{842,63} \text{ €/mq. } \mathbf{Circa}$$

### Valore reale delle unità immobiliari

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima risulta:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario reale di mercato (€/mq)	Valore di mercato della unità immobiliare (€)
Appartamento sub 1	50,00	674,90	33.745,00
Appartamento sub 2	88,00	652,07	57.382,38
Appartamento sub 12	48,00	888,28	42.637,80
Appartamento sub 13	28,00	888,28	24.871,84
Appartamento sub 14	58,00	865,46	50.196,68
Appartamento sub 22	88,00	737,43	64.893,84
Appartamento sub 23	54,00	842,63	45.502,02
<b>Somme da detrarre per ogni unità immobiliare</b>			<b>Valore in € da decurtare</b>
Correzione dati intestatario dell'immobile per mancanza CF			- € 50,00
Attestato di Prestazione Energetica			- € 250,00
TOTALE DA DETRARRE			€ 300,00
Solo per sub 14 CILA in sanatoria comprensiva di spese tecniche e sanzione amministrativa			- € 1.500
Successiva Conformità catastale			400,00
<b>Ulteriore Totale da decurtare per sub 14</b>			<b>1.900,00</b>

Ma, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato del 10%.

**Valore reale degli immobili ottenuto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima e considerando riduzione del valore di mercato praticata**

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Valore decurtato delle spese da sostenere per le regolarizzazioni - 300,00€	Coefficiente di differenziazione Per riduzione valore di mercato del 10%	Valore di mercato dell'unità (€)	Valore di mercato dell'unità (€) In c.t.
Appartamento sub 1	33.745,00	33.445,00	0.90	30.100,5	30.000,00
Appartamento sub 2	57.382,38	57.082,38	0.90	51.374,142	51.000,00
Appartamento sub 12	42.637,80	42.337,80	0.90	38.104,02	38.000,00
Appartamento sub 13	24.871,84	24.571,84	0.90	22.114,656	22.000,00
Appartamento sub 14	50.196,68	49.896,68 – 1.900=	0.90	43.197,012	43.000,00
Appartamento sub 22	64.893,84	64.593,84	0.90	58.134,456	58.000,00
Appartamento sub 23	45.502,02	45.202,02	0.90	40.681,818	41.000,00

## VI. PREZZO BASE

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, delle relative ubicazioni, consistenze, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, dei costi necessari all'adeguamento alle prescrizioni normative specifiche e a quelle urbanistico-edilizie, tenuto anche conto che il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dei beni, come di seguito riportato:

**LOTTO 1 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano T; composto da: soggiorno-cucina, disimpegno, camera, wc, aventi superficie lorda di circa 45,00 mq, oltre-a balcone di circa 8,00 mq e attiguo giardino di circa 27,00.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 1+f.12, particella 343, sub 1, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
  - Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 30.000,00**

**LOTTO 2 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano T; composto da: ingresso - soggiorno, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni, di cui uno con areazione naturale e l'altro con areazione forzata, cucina, aventi superficie lorda di circa 78,00 mq, oltre a, ubicati ad ovest, balcone di circa 15,00 mq corte esclusiva di circa 57,00 mq.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 2 + f.12, particella 343, sub 2, cat A/3, classe 1, consistenza 6,00 vani - Rendita 224,66;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
  - Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 51.000,00**

**LOTTO 3 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Vetticello, piano T-1; composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq cui si accede dalla cucina, più posto auto (giardino) di circa 21,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 12 + f.12, particella 343, sub 12, cat A/3, classe 1, consistenza 3,00 vani - Rendita 112,33;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;

- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
  - Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071;

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 38.000,00**

**LOTTO 4 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano T-1; composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, bagno con areazione forzata, aventi superficie lorda di circa 24,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 8,00 mq, più posto auto (giardino) di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 13 + f.12, particella 343, sub 13, cat A/3, classe 1, consistenza 2,50 vani - Rendita 93,61;
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.

- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310
  - Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071;

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 22.000,00**

**LOTTO 5 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano T-1; composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, n.1 camera, bagno con areazione forzata, ripostiglio, aventi superficie lorda di circa 47,00 mq, oltre a terrazzo e balcone rispettivamente ubicati a sud ed ovest di circa 37,00 mq complessivi, più posto auto di circa 18,00 mq dislocato ad est su area di pertinenza del fabbricato.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 14 + f.12, particella 343, sub 14, cat A/3, classe 1, consistenza 4,00 vani - Rendita 149,77;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui

- all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974,  
n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.
- necessita di sanatoria per alcune modifiche interne;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 43.000,00**

**LOTTO 6 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano 2-3; composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere, bagno con areazione naturale, aventi superficie lorda di circa 73,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 14,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 83,00 mq raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 22 + f.12, particella 343, sub 22, cat A/3, classe 1, consistenza 5,00 vani - Rendita 187,22;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di :
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310



- Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982
- Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727.

**PREZZO BASE euro 58.000,00**

**LOTTO 7 sez C:** – piena ed esclusiva proprietà di **immobile** destinato ad edilizia residenziale ubicato a Belvedere Marittimo, in Contrada Veticello, piano 2-3, composto da: ingresso-disimpegno, soggiorno-cucina, camera, bagno, dotato di areazione artificiale, aventi superficie lorda di circa 44,00 mq, oltre a balcone ubicato ad ovest di circa 7,00 mq, con sovrastante lastrico solare di circa 43,00 mq raggiungibile dal corpo scala esterno ubicato ad est del fabbricato.

- È riportato nel C.F. del Comune di Belvedere Marittimo al foglio 17, p.lla 143, sub 23 + f.12, particella 343, sub 23, cat A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani - Rendita 93,61;
- il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- il bene è stato edificato con regolare Licenza di Costruzione edilizia del Sindaco n.451 del 30 maggio 1973 e Concessione Edilizia di Variante e Sanatoria prot.2800 del 6 maggio 1981.
- Il fabbricato di cui fa parte è dotato di:
  - Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.371.25 novembre 1962, n.1684 e dell'art.28 della I. 2 febbraio 1974, n.64 rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 30 agosto 1982 prot.20310;
  - Relazione di Collaudo a firma dell'Ing. Raffaele Troya del 10 luglio 1982;
  - Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco alla società Rosania Srl in data 8 settembre 1982 prot.5071.

L'immobile, allo stato attuale:

- necessita di interventi di manutenzione;
- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Ernesto Caprino, Repertorio 6508 del 08/10/1983, trascritto a Cosenza il 05/11/1983 ai nn. 24845/69727

**PREZZO BASE euro 41.000,00**

## SEZIONE D

### IMMOBILI UBICATI IN VIALE STAZIONE, 8

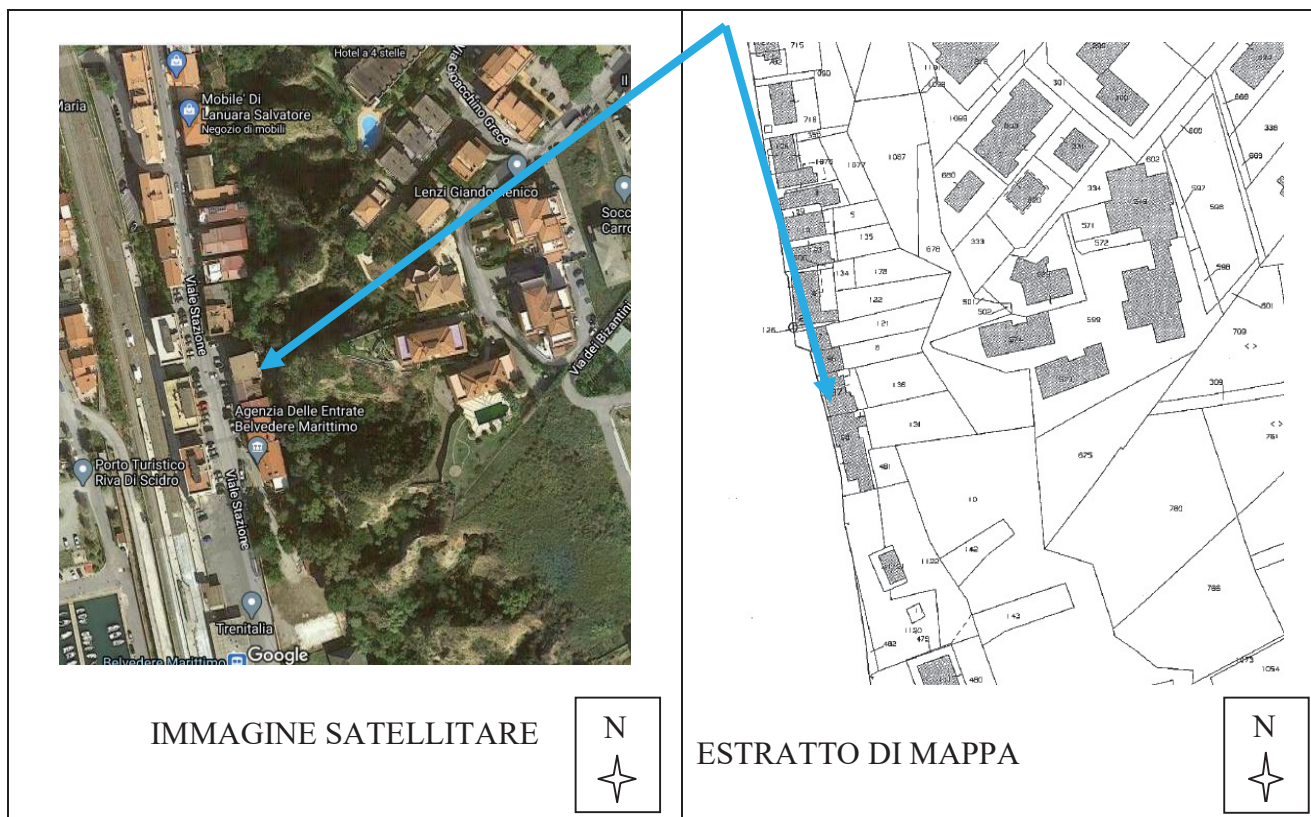


## QUESITO 1

### 1.1 DIRITTO REALE

L'esperto precisa che:

- il diritto reale indicato corrisponde a quello in titolarità dell' xxx, in forza dell'atto trascritto in suo favore: 1) atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991;
- oggetto del Fallimento sono, come già anticipato al paragrafo II :
- l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Stazione n.8, piano T-1,2,3, foglio 36 , p.lla 97, sub 8,9, cat. B/4, rendita € 1.869,42
- l'immobile sito nel Comune di Belvedere Marittimo, via Stazione n.8, piano T, foglio 36 , p.lla 97, sub 7, cat. C/1, rendita € 778,82
- Le unità sopra descritte sono intestate all'attualità all' "xxx S.P.A.", con sede in Belvedere Marittimo, C.F. 00185320785, proprietaria per la quota di 1000/1000.



Le suddette unità, sono ubicate in Viale Stazione n.8. Più in particolare:

- Sub 7 confina :
  - a nord col sub 8/9;
  - a sud con altra particella;
  - ad est con altra particella;
  - ad ovest con area di pertinenza (sub 6) prospiciente il viale Stazione;
- Sub 8/9 confina :
  - a nord con altra particella;
  - a sud con altra particella ( tranne al PT che confina col sub 7);
  - ad est con altra particella;
  - ad ovest con area di pertinenza (sub 6) prospiciente il viale Stazione;

## 1.2 RISPONDENZA FORMALE DEI DATI INDICATI NEI NEGOZI DI ACQUISTO



I dati indicati nei negozi di acquisto differiscono con le risultanze catastali per i seguenti motivi:

- Nell'atto di compravendita non si fa riferimento ai dati catastali dell'immobile attualmente adibito ad ufficio, indicato nello stesso alla lettera **f**. Non sono riportati foglio e particella, né i subalterni, né categoria catastale.
- Per il locale magazzino, adibito a bar, si fa riferimento ad un subalterno che attualmente è stato soppresso e fuso con un altro, dandone origine ad uno nuovo.

Più precisamente nell'atto si riportano i seguenti dati:

- *“Il bene indicato alla lettera **g** dell'atto è censito al foglio 36, p.lla 97, sub 2, cat. C/1.”*  
Attualmente l'ex sub 2, **di consistenza pari a 19 mq**, è stato fuso all'ex sub 1, di consistenza pari a 41 mq, originando l'attuale sub 7 di consistenza pari a 58 mq.

In sintesi la consistenza del bene indicato nell'atto è variata per via della fusione dei subalterni, per cui esso attualmente risulta di consistenza maggiore.

Terra - Int.17 - ZC.2 - categoria C/2 - classe unica - mq.206 - R.C.L.752	
In Belvedere Marittimo alla via Stazione	
f) Intero fabbricato, attualmente utilizzato dall'Amministrazione Finanziaria dello Stato - Ufficio Imposte Dirette, composto - da cielo a terra - da quattro piani per complessivi venti vani ed accessori, costruito nell'anno 1900, confinante con il viale Stazione, con la proprietà di Palmieri Maria, con la proprietà di D'Amico Ciriaco e con la proprietà di Leo Raffaele.	
Quanto descritto è stato dichiarato all'UTE di Cosenza per l'accatastamento il 25 gennaio 1983 con scheda registrata al n.583 di protocollo.	
g) Locale magazzino, attualmente adibito a bar, ubicato al piano terra, composto da due vani, confinante con la proprie-	

398

tà di D'Amico Ciriaco, con l'immobile prima descritto e con il viale Stazione.

Quanto descritto è censito al N.C.E.U. del Comune di Belvedere Marittimo alla Partita n.403 (ancora intestata a Rosano Pasquale, per ineseguita voltura dei passaggi intermedi), con i seguenti

DATI CATASTALI

- Foglio 36 - p.lla 97 sub 2 - via Bianchi n.45 - Piano Terra  
- ZC.2 - categoria C/1 - classe III - mq.19 - R.C.L.242.  
Nel Comune di Belvedere Marittimo, alla via Giustino Fortunato

*Consulente*  
*Rosalba Angeloni*

### **1.3 CONTESTO E CARATTERISTICA DELLA ZONA**

#### La Zona

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto, fa parte della frazione di Marina di Belvedere, servita dalla stazione ferroviaria Belvedere, la cui fermata è posta sulla linea Battipaglia-Reggio di Calabria. Essa è dotata dei principali servizi primari e secondari ed è servita anche da mezzi pubblici di superficie. Il contesto circostante il fabbricato risulta essere prettamente residenziale. Il prospetto a ovest affaccia su viale Stazione mentre la facciata ad est è rivolta su piccola corte esclusiva interna, perimetrata da recinzione in muratura.

#### ***1.3.1 DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI***

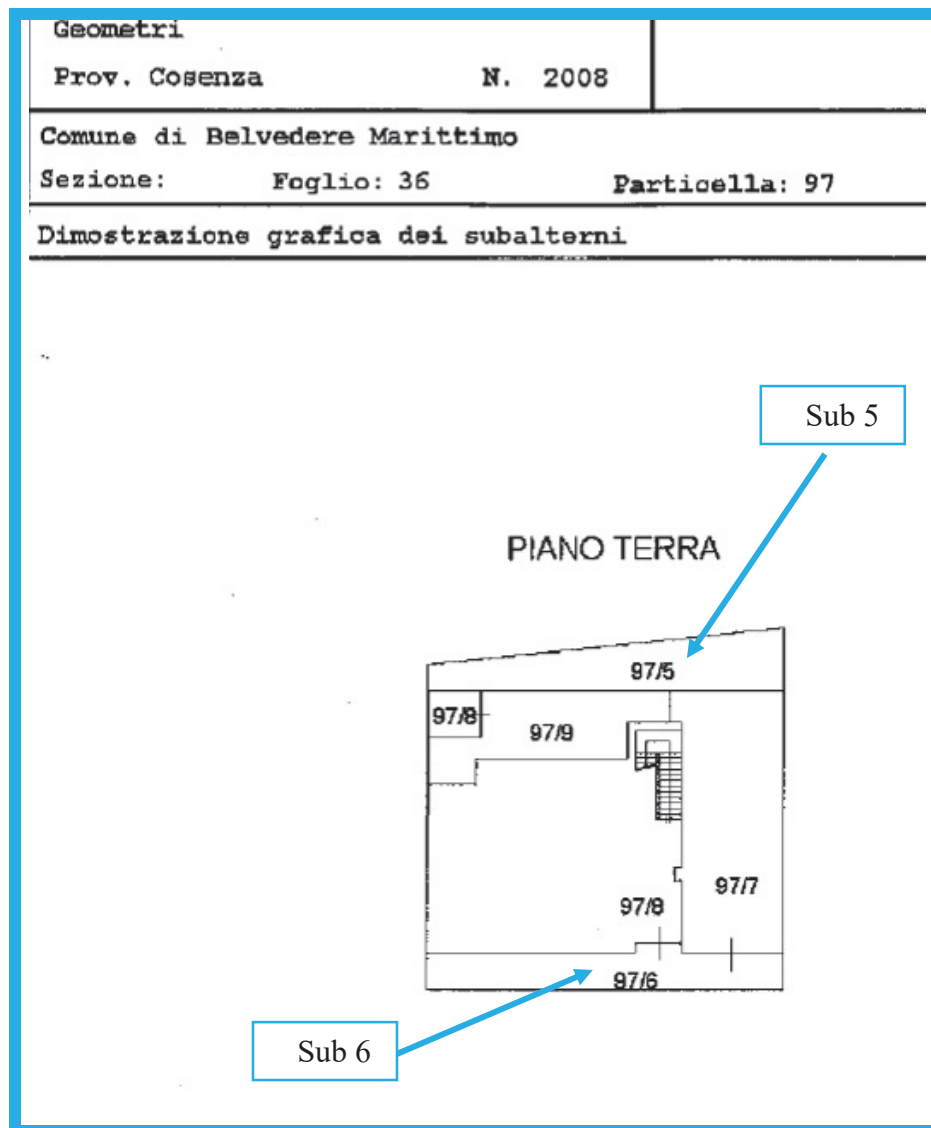
##### ***Descrizione del fabbricato***

Il fabbricato, prospiciente la piazza della stazione ferroviaria di Belvedere Marittimo, ricade in zona dichiarata sismica con S=9 ed è ben integrato nel contesto paesaggistico-ambientale tutelato. Esso è stato realizzato con materiali del luogo in data antecedente al 1950; si sviluppa su 4 piani fuori terra, collegati mediante rampa a due scale. Il piano terra è stato realizzato con muratura di pietrame e malta cementizia listata con mattoni pieni, mentre i successivi piani sono in muratura realizzata con elementi artificiali di spessore pari a 35 cm. In origine l'immobile era adibito ad abitazione, come si rileva anche dalla visura storica, mentre attualmente è quasi interamente adibito ad ufficio.

Nel corso del tempo, anche per renderlo adattabile alla suddetta funzione, è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria, miglioramento sismico e realizzazione ascensore idraulico interno. Gli infissi sono del tipo a vetrocamera e tutti i servizi igienici sono dotati di apertura all'esterno.

Dalla dimostrazione grafica dei subalterni reperita presso l'Agenzia del Territorio si evince che il sub 7 corrisponde al bar, mentre il sub 8 corrisponde all'immobile su più piani adibito ad uffici, con locale pertinenziale adibito a centrale termica ed annessa area scoperta pertinenziale corrispondente al sub 9. Inoltre il fabbricato è corredato di due aree esterne scoperte pertinentziali, sub 5 e sub 6. (v. Allegato 3- Dimostrazione grafica dei sub)

L'area esterna prospiciente il fabbricato è interamente adibita a parcheggi, in applicazione della normativa all'epoca vigente ( art. 2 legge 122/89).



*Dimostrazione grafica dei subalterni*

**Descrizione sub 8**

Al piano terra, oltre all'atrio di ingresso, corpo scala e vano ascensore, sono presenti gli uffici dell'Agenzia delle Entrate a servizio del pubblico; al piano primo, a nord-est sono collocati gli uffici del Giudice di Pace e a sud l'aula per le udienze, mentre al piano secondo, a sud sono presenti gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e invece a nord sono collocate alcune aule del Giudice di Pace. Ogni piano è dotato di servizi igienici ed al piano terra è presente anche il servizio igienico per i diversamente abili. Il piano di copertura, con tetto a due falde, con orditura di legname e manto di pannelli coibentati, in parte è costituito da lastrico solare ed in parte da sottotetto, attualmente



adibito ad archivio. L'altezza netta media del piano terra e secondo piano è di 3,20 mt, mentre quella media del primo piano è di 3,10 mt. Gli intonaci esterni sono del tipo liscio a tre strati, mentre quelli interni sono del tipo civile liscio; i pavimenti sono realizzati con piastrelle in monocottura, mentre i rivestimenti sono in piastrelle maiolicate. Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio anodizzato.

### ***Descrizione sub 7***

Detta u.i. immobiliare occupa la parte a sud piano terra della particella 97; è adibita a bar ed è costituita da un ambiente principale con retronegozio, più un ripostiglio ed un WC senza areazione naturale.

## **QUESITO 2**

### **2.1 STATO DI POSSESSO**

Allo stato attuale l'intera particella, risulta di proprietà dell'xxx S.P.A

con sede in Belvedere Marittimo.

La suddetta particella, distinta in sub 7,8, 9, è pervenuta alla società in forza dell'atto trascritto in suo favore: atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, come già anticipato al punto 1.1.

### **2.2 STATO DI OCCUPAZIONE**

Il sub 7, adibito a bar è locato a C.G. con contratto ad uso non abitativo, stipulato in data 20/12/2017 e registrato presso ufficio territoriale di Paola, Sportello di Belvedere Marittimo il 21/12/2017 al n. 1424, serie 3, dopo la procedura concorsuale R.G. 4/2016 e pertanto, come riportato al punto 2, "cesserà senza disdetta alcuna al momento dell'aggiudicazione dello stesso".

Il sub 8/9, adibito ad ufficio, è locato al Comune di Belvedere mediante contratto di locazione 6 + 6 per uso diverso dall'abitazione stipulato in data 21/12/2011, registrato presso ufficio territoriale di Paola, Sportello di Belvedere Marittimo il 10/01/2012 al n. 46, serie 3, e attualmente concesso in parte in comodato d'uso gratuito Prot n. 2017/6921 dal Comune di Belvedere all'Agenzia delle

Entrate, Direzione Regionale della Calabria, registrato il 7 aprile 2017 al n. 673, serie n. 3 all'Ufficio territoriale di Catanzaro. ( cfr. Allegato 8 \_ Contratti di locazione)

### **2.3 RISULTANZE IPOTECARIE**

Dalla ricerca effettuata in data 20.05.2021, presso l'Agenda del Territorio Direzione Provinciale di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare eseguita per soggetto pignorato, cioè a carico di xxx, risulta il seguente elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 29/01/1980 Registro Particolare 183926 Registro Generale 2388

#### **ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE;**

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/11/1983 Registro Particolare 69727 Registro Generale 24845

#### **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 20/04/1989 Registro Particolare 15361 Registro Generale 11476

#### **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

4. ANNOTAZIONE N.2289 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/01/1992 Registro Particolare 3305 Registro Generale 3479

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 19272 del 31/12/1991

#### **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 12/05/1995 Registro Particolare n. 1126 Registro Generale n. 11565

**Pubblico Ufficiale** MAGURNO FILIPPO Repertorio n. 25130 del 10/05/1995

#### **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

10. ANNOTAZIONE N.301 DEL 26/02/1996 ( EROGAZIONE A SALDO)
11. ANNOTAZIONE N 302 DEL 26/02/1996 ( FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
12. ANNOTAZIONE N 2288 DEL 01/09/2003 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/07/1999 Registro Particolare n. 2563 Registro Generale n. 13402

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio n. 85958 del 25/06/1999

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;**

4. ANNOTAZIONE N. 1719 DEL 13/04/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/02/2003 Registro Particolare n. 692 Registro Generale n. 5556

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 550/3 del 26/02/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**

**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

13. ANNOTAZIONE N.1060 DEL 14/04/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
14. ANNOTAZIONE N 2218 DEL 25/08/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)
15. ANNOTAZIONE N 4113 DEL 19/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
16. ANNOTAZIONE N 5314 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/10/2003 Registro Particolare n.3728 Registro Generale n. 24677

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 25060/3 del 02/10/2003

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73**

**INTRODOTTO DA ART. 16 DEL D.LGS. 26/02/1999 N.46;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

7. ANNOTAZIONE N.4024 DEL 14/10/2005 (RIDUZIONE DI SOMMA)
8. ANNOTAZIONE N 5317 DEL 26/11/2007 ( CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/08/2005 Registro Particolare n.12235 Registro Generale n. 30605

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 13816/34 del 01/08/2005

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

IX. ANNOTAZIONE N.1358 DEL 14/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 22/11/2006 Registro Particolare n.9062 Registro Generale n. 42219

**Pubblico Ufficiale** E.TR. S.P.A. Repertorio n. 12/2006 del 21/11/2006

**IPOTECA LEGALE** derivante da **DEBITO DI IMPOSTA ART. 77 DEL DPR 602/73;**

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

4. ANNOTAZIONE N.284 DEL 25/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 24/07/2008 Registro Particolare 3893 Registro Generale 24506

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio n. 573/2008 del 10/07/2008**

**IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 04/11/2010 Registro Particolare n.6592 Registro Generale n. 35100

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA E.TR. S.P.A. Repertorio n. 300147/34 del 03/11/2010

**IPOTECA LEGALE** derivante da **A NORMA ART. 77 DEL DPR 602/73 ;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/02/2013 Registro Particolare n.2645 Registro Generale n. 3572

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio n. 12565/3413 del 08/02/2013

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – PIGNORAMENTO ESATTORIALE;**

4. ANNOTAZIONE N.4961 DEL 09/10/2013 (CANCELLAZIONE)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 17/02/2014 Registro Particolare n. 3344 Registro Generale n. 4545

**Pubblico Ufficiale** AMATO STANISLAO Repertorio 119904/33392 del 11/02/2014

**ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/12/2014 Registro Particolare n.2533 Registro Generale n. 28894

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1400/3414 del 01/12/2014  
**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLO ( ART. 77 DEL DPR 602/73);**

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 18/04/2016 Registro Particolare n.997 Registro Generale n. 9164

**Pubblico Ufficiale** EQUITALIA SUD. S.P.A. Repertorio n. 1929/3416 del 15/04/2016  
**IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO;**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/03/2019 Registro Particolare n.5037 Registro Generale n. 6227

**Pubblico Ufficiale** TRIBUNALE Repertorio n. 14 del 01/02/2019  
**ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRCOLARE 3 DEL 2003.**

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 31/03/2021 - Registro Particolare 6511 Registro Generale 8313

**Pubblico ufficiale** TRIBUNALE DI PAOLA Repertorio 6/2019 del 31/10/2019  
**ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO ESEGUITA D’UFFICIO CIRC. 3/2003**

### **QUESITO n. 3**

#### **3.1 FORMALITÀ O ONERI**

Dalla lettura degli atti e dalle indagini effettuate è stato accertato che sugli immobili in oggetto, alla data della trascrizione del fallimento, non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi, né trascrizioni di pignoramenti o sentenze di fallimento diverse da quella originante la presente procedura, né in generale vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. (v. Allegato 5 - Ispezioni Ipotecarie).

In merito all'esistenza di oneri condominiali, si fa presente che il quesito non riguarda il bene in oggetto.

### **3.2 REGIME VINCOLISTICO**

Circa il regime vincolistico, si fa presente che lo stesso è stato analizzato nel successivo paragrafo 5.1 relativo alla situazione urbanistica.

#### **QUESITO n. 4**

L'esperto segnala che resteranno a carico dell'acquirente :

- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie;
- I costi ed oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali;

Si precisa che i costi di regolarizzazione saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta in quanto non si è potuto procedere alla regolarizzazione in corso di procedura.

#### **QUESITO n. 5**

### **5.1 SITUAZIONE URBANISTICA**

#### **Immibile distinto in N.C.E.U. al foglio n. 36, p.lla 97, sub 7, 8, 9**

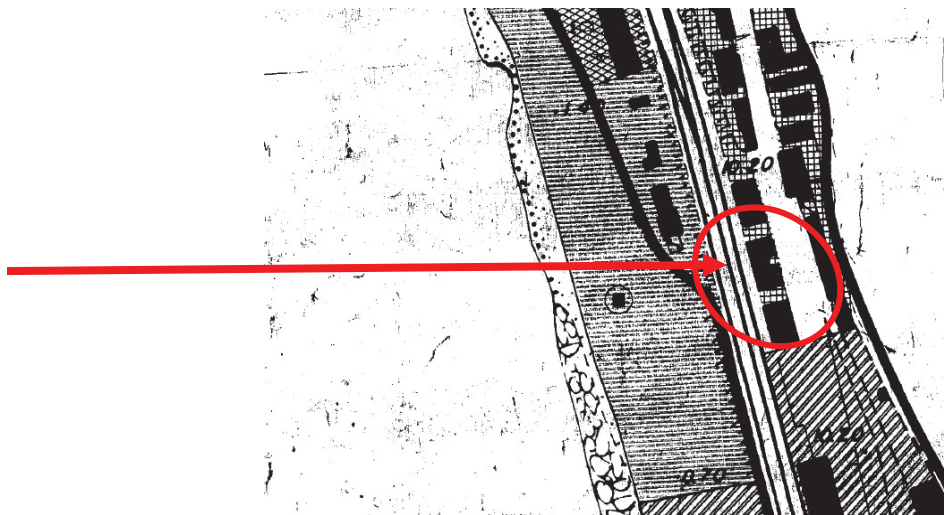
Le unità edilizie costituenti il presente compendio immobiliare, nonché la relativa area pertinenziale circostante ed attigua ad esso, ricadono nella zona individuata come "**Zona B<sub>1</sub>**" denominata "**Completamento edilizio - ristrutturazione urbanistica ed edilizia**", le cui norme di attuazione sono disciplinate dall'Art.6 del P.R.G. del Comune di Belvedere Marittimo, emendato in sede di adozione di cui alla delibera n° 32 del 3 novembre 1981 e approvato con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 729 del 18 maggio 1988. Si allegano norme di attuazione, secondo cui nelle sottozone **B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub>, B<sub>4</sub>** si interviene per completamento e debbono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- la superficie minima del lotto sia di mq 400, per le sottozone B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> e B<sub>3</sub>;
- la distanza minima dai confini interni sia di ml 5,00 e comunque non inferiore a ml 10,00 da altre pareti finestrate ...

- la distanza minima dal confine con le strade esistenti. e di progetto non sia inferiore a ml 15,00.
- Le altezze massime delle costruzioni ... nella sottozona B1 non superino i ml 13,50 ...
- sono ammessi esercizi commerciali e artigianali al p.t. ...
- Autorimesse: minimo un posto macchina per ogni alloggio.

Dovranno essere osservati comunque i seguenti indici di fabbricabilità: ... sottozona B<sub>1</sub> mc/mq 2,00 (D.P.G.R. 729 18 maggio 1988. ... >>. Nell'ambito della zona B1, della frazione Marina, le richieste di modificazioni del tessuto edilizio esistente che presenta caratteri di fatiscenza, di alterazioni delle facciate, avarie ai cornicioni ed ai tetti, devono essere coordinate all'interno di comparti edificatori unitari per salvaguardare l'aspetto estetico dei fabbricati. La definizione dei suddetti comparti edificatori unitari avverrà da parte dell'amministrazione Comunale d'intesa con la Commissione Edilizia. >>.

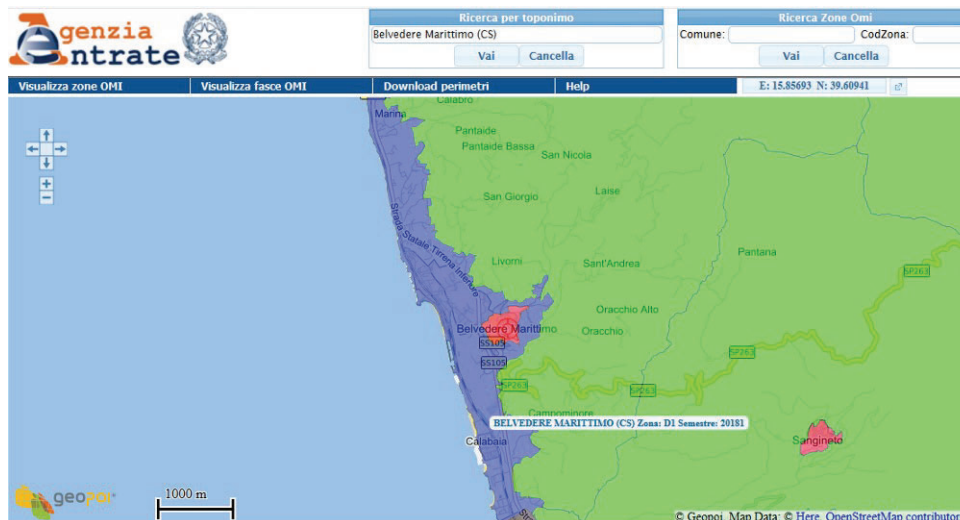
(cfr. Allegato 6 -Stralcio PRG e NTA )



***Stralcio PRG – Lotto in oggetto → ZONA B<sub>1</sub>- completamento edilizio: ristrutturazione urbanistica ed edilizia***

Per completezza di inquadramento dei beni per cui è causa si fa presente che gli stessi

- ricadono nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate in zona D1 - Fascia/zona: Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI



### **Vincoli vari**

Circa il regime vincolistico, è stato accertato che l'immobile:

- non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri;
- non è gravato da usi civici;
- rientra nel perimetro delle zone assoggettate ai seguenti vincoli :
  - sismico di cui alla legge 02.02.1974 n. 64 e s.m.i.;
  - paesaggistico ambientale di cui al D.L.vo. n.42/2004 e s.m.i.;

### **5.2 CONFORMITÀ EDILIZIA**

Premesso che per gli immobili costruiti prima del 1935, data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio, non esisteva l'obbligo di licenza edilizia e che per quelli costruiti prima del 1967 il problema di documentarne la regolarità urbanistica non si pone in radice, e ciò ai sensi degli artt. 40 e 41 L. 28 febbraio 1985 n. 47;

ciò premesso, con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, si rende evidente che la costruzione degli immobili in oggetto:

- è stata eseguita prima del 1950, come risulta dalla documentazione tecnica depositata in Comune.



Tuttavia essendo intervenute modifiche per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione di spazi interni, adeguamento sismico e realizzazione di ascensore, risultano presenti gli atti autorizzativi successivi, quali:

- Dia del 29/06/2007, n. prot. 9080 ed atti allegati riguardante lavori di manutenzione straordinaria;
- Attestazione di deposito ed elaborati avvenuta D.LA. ai sensi dell' art.30 comma 3° della L.R. 16 maggio 2007 n.9 da parte del Dipartimento LL.PP. -E.R.P. Servizio Tecnico Regionale, Norme Sismiche - Cosenza (prot.11053 Rif. Pratica n.2007228/C del 18.07.2007;
- Comunicazione di inizio lavori del 22 novembre 2007;
- DIA in variante del 11/04/2008, n. prot. 5859 per <<... la realizzazione del vano ascensore in una collocazione leggermente modificata alla previsione iniziale...>>;
- Attestazione di deposito ed elaborati (prot.4480 Rif. a Pratica n.20072281 classe C) del 03.04.2008 (prot.6362 del Dipartimento Infrastrutture e LL.PP. - Cosenza, giunta al Comune l'11 aprile 2008, prot.5860;
- Comunicazione di ultimazione lavori del 24 settembre 2008, prot.15387;
- Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo;
- Richiesta di certificato di agibilità e relativi allegati in data 25.08.2008 prot.15389
- Parere igienico - sanitario del 17.11.2008 in Rif. Nota n.17385 del 10 novembre 2008, protocollato al Comune il 24 novembre 2008, prot18743;
- Autorizzazione allo scarico di acque reflue;
- Certificato di agibilità del 03/12/2008, prot. N. 19294, rif. Prot. Gen n. 15389 ( *Cfr. Allegato 12- titoli autorizzativi*)

I suddetti titoli riguardano il sub 8 adibito ad uffici, mentre, per il sub 7, non risulta presente negli archivi il titolo autorizzativo per fusione di subalterni e diversa distribuzione degli spazi interni, né certificato di agibilità.

### ***Difformità edilizia***

Avendo rilevato la presenza di alcune difformità rispetto ai grafici allegati al titolo autorizzativo, quali:

- **per il sub 8 :**

- lievi difformità relative a tramezzi realizzati al piano terra ed al secondo piano;
- presenza al piano terra di vano porta di accesso al sub 9, presenza di vano finestra nell'ambiente al piano secondo identificato come studio; presenza di finestra nel vano scala non riportate nei grafici comunali né in quelli catastali.

- **per il sub 7:**

che risulta derivato dalla fusione dell'ex sub 1 e sub 2, non è stato rilevato il titolo autorizzativo con fusione degli ambienti e relativa planimetria. Nella Dia depositata per il sub 8 risulta presente un elaborato planimetrico del piano terra che riporta anche la distribuzione planimetrica del bar, che è congruente con quella catastale (a meno di un vano finestra interno). Rispetto all'attualità è stata riscontrata la presenza di un tramezzo in cartongesso per isolare il retrobottega, la presenza del wc in posizione diametralmente opposta rispetto a quanto riportato nelle planimetrie e, pertanto, non è dotato di areazione naturale ed infine una finestra interna risulta murata. Il tutto come meglio specificato nei grafici allegati.

(v. Allegato 9 – Planimetria stato dei luoghi)

### **5.3 COSTI PER REGOLARIZZAZIONE**

Premesso:

- che il bene è sottoposto a vincolo sismico e paesaggistico ambientale e che ogni trasformazione è subordinata sia all'Autorizzazione ai fini Paesistici ed Ambientali nonché alla Liberatoria della Soprintendenza per i BB. AAA e Storici;
- che l'art. 167 del D.lgs. 42/2004 consente la sanatoria di abusi di lieve entità e cioè lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, per i quali, inoltre, se compiuti prima del vincolo, non sussiste l'illecito e non ricorrono dunque i presupposti per

l'applicazione della disciplina sanzionatoria, anche se comunque l'abuso andrà sottoposto ad una verifica di compatibilità paesaggistica secondo le modalità e la disciplina dell'art. 146 D.lgs. 42/2004;

- tutto ciò premesso,

la scrivente CTU dichiara che, in linea generale, trattasi di abusi sanabili, ( trattandosi di tramezzi interni e chiusure o aperture o vani che forse non sono stati riportati negli originali grafici per mero errore materiale ed inoltre le finestre sono state realizzate per esigenze di aerazione naturale che peraltro non modificano il prospetto esterno) perché rientranti nel novero della manutenzione ordinaria o straordinaria, ma non essendo neanche a conoscenza dell'epoca degli stessi, ritiene di non avere elementi necessari e sufficienti per accertare la effettiva sanabilità e per calcolarne i relativi costi.

Tuttavia si ritiene di considerare tale circostanza nella definizione del prezzo di stima.

#### **5.4 VERIFICARE SE I BENI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE**

Il quesito non riguarda l'immobile in oggetto.

#### **5.5 RISULTANZE CATASTALI**

**Attualmente**, gli immobili in oggetto, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Marittimo al foglio n. 36, plla 97, sub 5,6,7,8 e 9, di proprietà dell'xxx S.p.a. per la quota di 1000/1000.

Le planimetrie catastali, corrispondono a quelle depositate in Comune, ma da un confronto con lo stato dei luoghi, sono state rilevate lievi difformità sia per il sub 7 che per il sub 8, come già evidenziato al paragrafo 5.2.

Inoltre dalla visura per soggetto effettuata per "xxx" non risultano i sub 5 e 6, che sono, rispettivamente, la pertinenza comune, prospiciente il retro e la pertinenza sempre comune ai due sub, posta al lato opposto, confinante con viale Stazione.

Dalle visure storiche effettuate in catasto fabbricati risulta:

INTESTATI a xxx S.P.A. CF . xxx proprietà per 1000/1000

#### **VISURA IN CF**

Fog.	Partic.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza Vani (o m <sup>2</sup> )	Rendita €
36	97	7	2	C/1	3	58 m <sup>2</sup>	€ 778,82
36	97	8/9	2	B/4	U	459 m <sup>2</sup>	€ 1896,42

**In conclusione sarà necessario procedere alle seguenti regolarizzazioni catastali :**

- aggiornare la planimetria catastale dei sub, in base alle modifiche subite nel corso del tempo;
- allineare i dati degli intestatari delle pertinenze sub 5 e 6 all'attualità;

### **Costi per regolarizzazione difformità catastali**

Premesso che la variazione catastale di un immobile censito è **obbligatoria in caso di**

- variazioni del volume, della superficie o della destinazione d'uso;
- accorpamenti e frazionamenti

e che la variazione catastale ha un costo composto da:

- imposta catastale
- parcella del professionista

e che detta imposta è dovuta per ogni unità immobiliare soggetta a variazioni, al costo di 50 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi A, B e C e 100 euro per gli immobili delle categorie dei gruppi D e E.

Tutto ciò premesso è stato stimato un costo approssimativo per la regolarizzazione catastale del sub 8, pari ad € **600,00** circa, che saranno opportunamente decurtati dal prezzo di stima.

Per il sub 7 non si rende necessario l'aggiornamento catastale.

### **QUESITO n. 6**

#### **6.1 CONSISTENZE COMMERCIALI**

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750/2005 e ss.mm.ii, DPR 138/1998 (criteri catastali),

integrandole col criterio denominato SIM. Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali;
- le superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, sottotetto, box, ecc).

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente:

<p>Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 100% delle superfici calpestabili;</li><li>b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;</li><li>c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;</li></ul> <p>Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;</li><li>b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;</li><li>c) 35% dei patii e dei porticati;</li><li>d) 60% delle verande;</li><li>e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;</li></ul> <p>Tale metodo di valutazione e' integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 60% dei locali seminterrati abitabili;</li><li>b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unita' immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio);</li><li>c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).</li></ul> <p>Infine si e' tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98 - Criteri per la determinazione della superficie catastale, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;</li><li>b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;</li><li>c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, <b>non entra nel computo della superficie;</b></li><li>d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita immobiliari sono computati in misura <b>pari alla loro proiezione orizzontale</b>, indipendentemente dal numero di piani collegati.</li></ul>
---

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata sulla base degli elaborati grafici reperiti presso il Comune ed il catasto, opportunamente integrati col rilievo diretto delle u.i.

Sulla base di quanto su esposto le consistenze omogeneizzate risultano essere le seguenti:

**Superficie commerciale**

Foglio 36, p.lla 97 sub 8/9 -Piano T – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	149,165	100	149,165
Centrale termica (Vano accessorio a servizio indiretto non comunicante)	7,25	25	1,81
Pertinenza esclusiva sub 9	35,00	10	3,50
Pertinenza sub 5	44,00	10	2,50
	25,00+		
Quota pertinenza sub 6	19,00	2	0,38
	52,50-19,5=33,00	10	2,50
	25,00	2	0,16
	8,00		
			<b>160,015</b>

Foglio 36, p.lla 97 sub 8/9 - Piano primo – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	208,96	100	208,96
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi	3,3+ 2,6 + 1,50 = 7,4	25	1,85
			<b>210,81</b>

Foglio 36, p.lla 97 sub 8/9 - Piano secondo – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: vani principali e vani accessori a servizio diretto di quelli principali	208,96	100	208,96
Superficie lorda delle aree scoperte di pertinenza esclusiva: balconi	3,4	25	0,85

Ballatoio esterno e scala antincendio	5,6	15	0,84
			<b>210,65</b>

Foglio 36, p.lla 97 sub 8/9- Piano 3 – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie lorda residenziale: sottotetto ad uso archivio	45,00	25	11,25
Lastrico solare ad uso esclusivo	150,00	10	15,00
			<b>26,25</b>

**SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE** Foglio 36, p.lla 97 sub 8/9

Destinazione	Superficie commerciale totale mq
Superficie commerciale totale piano T,1,2,3	<b>607,725</b>

**Superficie commerciale**

Foglio 36, p.lla 97 sub - Piano T – cfr. superfici allegato n. 9

Destinazione	Superficie lorda mq	%	Superficie commerciale mq
Superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali	75,00	100	75,00
Area scoperta di pertinenza non esclusiva sub 5	19,5	10	1,95
			<b>77,55</b>

**QUESITO n.7**

**7.1 SCOPO DELLA STIMA**

Il postulato dello scopo stabilisce che il valore della stima dipende dallo scopo per cui è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine che la promuove. Proprio da detto postulato

discendono i criteri di stima o gli aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile. Scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà essere verosimilmente esitato. Detto scopo ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili per il caso di cui trattasi, al fine di poter meglio soddisfare la richiesta. Per quanto riguarda la scelta dei criteri da adottare, necessita premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del bene in esame, ossia quel valore che in una libera contrattazione avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

## **7.2 METODOLOGIA ADOTTATA**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetico comparativa. Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione. Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso a negozio, ufficio (assimilabile al bene di cui trattasi) e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento.

### **7.2.1 Criterio di stima sintetico-comparativo**

Come riportato al paragrafo precedente, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, sono state esperite le opportune indagini con riferimento ad immobili con caratteristiche comparabili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, in particolare:

- all'interno del territorio di Belvedere Marittimo;
- nella zona omogenea di Belvedere Marittimo – O.M.I D1/ Periferica/ZONA MARINA - VIA DELLA REPUBBLICA, FORTUNATO, GROSSI; - con riferimento ad immobili con destinazione commerciale e terziario direzionale.



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - 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:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	960	1450	L	4,8	7,4	L
Negozi	NORMALE	1100	1550	L	7,2	10	L

Oltre ai dati dell'OMI si è fatto ricorso ai listini reperiti sul web e precisamente a quelli dell'agenzia Immobiliare Borsino Immobiliare, con riferimento ad immobili con destinazione commerciale e terziario direzionale. Si riportano di seguito i dati di mercato ottenuti:

	<b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.	
Valore minimo Euro <b>739,73</b>	Valore medio Euro <b>984,90</b>	Valore massimo Euro <b>1.230,08</b>
	<b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale	
Valore minimo Euro <b>924,48</b>	Valore medio Euro <b>1.155,36</b>	Valore massimo Euro <b>1.386,23</b>

### **7.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

#### **7.3.1 Valore immobile distinto in catasto al Foglio 36, p.lla 97, sub 5,6,8,9**

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori ottenuti dall'indagine di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai criteri di omogeneizzazione sottoriportati. Il predetto canone unitario è stato ottenuto omogeneizzando i valori di mercato reperiti mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi di seguito specificati:

- coefficiente di ubicazione: valori variabili da 0,80 ad 1,10 per tener conto della diversa apprezzabilità, legata all'ubicazione, tra l'edificio cui si riferiscono i dati di mercato e l'edificio in esame;
- coefficiente di tipologia: valori variabili da 1,00 a 1,25 per tener conto delle diverse caratteristiche, sia architettoniche che edilizie, tra l'edificio cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio del quale è richiesto il valore di mercato;
- coefficiente di utilizzo e dotazione impiantistica: valori variabili da 1,00 a 1,20 per tener conto delle eventuali differenze nell'utilizzazione dell'immobile cui si riferisce il dato di mercato e l'edificio di cui è richiesto il valore di mercato, dovute sia alle caratteristiche costruttive e alla dotazione impiantistica;
- coefficiente di stato manutentivo: valori variabili tra 0,90 e 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità legata allo stato manutentivo dell'unità cui si riferisce il dato di mercato rispetto a quello dell'unità immobiliare caratteristica;
- coefficiente di consistenza: valori variabili tra 0,85 ed 1,25 per tener conto della diversa apprezzabilità delle unità immobiliari cui si riferisce il dato di mercato legata alla consistenza, rispetto all'unità immobiliare da stimare.
- coefficiente legato allo stato locativo: valori variabili tra 0,80 ed 1,00 per tenere conto della piena fruibilità o meno del bene in questione;
- coefficiente riduttivo per la presenza di vincolo, per tenere conto che lo stesso limita l'attività di intervento.

Media dei valori ottenuti per uffici

- OMI 1.205,00
- BORSINO 984,905

Da cui la media assoluta risulta essere pari a 1.095,00 €/mq

### Coefficienti di omogeneizzazione adottati

	Ubicazione ed intorno	Tipologia	Utilizzo e dotazioni impiantistiche	Stato manutentivo	Consistenza	Stato locativo	Vincolo	Coeff. finale
Sub 8	1,10	1,05*	1,00	0,98	1,00	0,80	0,95	<b>0,860</b>

- Si è attribuito detto coefficiente in considerazione del fatto che tutto lo stabile è adibito ad ufficio (a meno del negozio a piano terra), senza interferenza con altre funzioni/destinazioni

Applicando il coefficiente di omogeneizzazione al valore medio anzi calcolato si ha:

MEDIA DEI VALORI ASSOLUTI OMOGENEIZZATA:

$$1.095,00 * 0,860 \text{ €/mq} = 941,70$$

Si evidenzia il fatto che il valore unitario così determinato e quantificato in **€/mq 941,70** è conforme all'ordinarietà del mercato nel Comune di Belvedere Marittimo per le utilizzazioni di tipo terziario (uffici o tipologie assimilabili) e ciò anche in relazione alla contrazione del mercato attuale, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, sia per quanto riguarda le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia, che la dotazione impiantistica e qualità dei materiali impiegati.

Moltiplicando il valore di mercato unitario per la consistenza in precedenza determinata in complessivi mq. **607,725**, si ottiene il più probabile valore di mercato pari ad **€ 572.294,632**

### 7.3.2 Valore immobile distinto in catasto al Foglio 36, p.lla 97, sub 7

Pe quanto riguarda l'immobile in oggetto, adibito ad esercizio commerciale, si fa presente che a riguardo saranno considerati secondari gli aspetti relativi alla qualità, mentre si terranno in considerazione aspetti che influiscono direttamente sulla commerciabilità del bene e quindi sulla presunta redditività, quali ad esempio:

la collocazione geografica del cespite e la relativa distanza dal centro principale del comune;

l'affluenza del passaggio pedonale;

la possibilità di farsi notare con insegne;

la vicinanza con altri esercizi commerciali;

la dimensione della via di ubicazione dell'esercizio;  
e altri elementi...

Anche le manutenzioni dell'immobile sono sicuramente di minor impegno nei negozi rispetto alle residenze e ciò per la minor incidenza dei servizi e anche per la diversa destinazione, oltre che per la circostanza che il conduttore in genere provvede direttamente alle manutenzioni.

Media dei valori ottenuti per negozi

- OMI 1.325,00
- BORSINO 1.155,36

Da cui la media assoluta risulta essere pari a **1.240,18 €/mq**

Per quanto concerne i coefficienti relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità oggetto di stima, dovendo essi andare ad influire sul macro valore di riferimento, affinché si abbia un'esatta valutazione dello stato dei luoghi, in riferimento a quanto descritto nel sopralluogo di verifica, essi saranno così distinti:

K<sub>1</sub>.fruibilità, posizione favorevole al commercio= 1,00 (si è scelto tale coefficiente perché si trova lontano dal centro, ma la vicinanza della stazione ferroviaria e la presenza degli uffici, consentono di collocarlo in zona ordinaria)

K<sub>2</sub>.tipologia = 1,00 (si è scelto tale coefficiente perché le caratteristiche sono adeguate rispetto alla funzione svolta)

K<sub>3</sub>.utilizzo di dotazioni impiantistiche = 0,95 ( si è scelto questo valore perché privo del servizio per i disabili)

K<sub>4</sub>.stato di manutenzione dell' unità immobiliare = 1,00

K<sub>5</sub>.consistenza = 1,00 ( il taglio di superficie è medio rispetto all'attività attualmente svolta, quale quella di bar, per la quale in media, i metri quadri dovrebbero essere circa tra i 60 e i 70, per avere anche a disposizione dello spazio in cui riporre i tavolini)

K<sub>6</sub>.stato locativo = 0,95 (si è scelto tale coefficiente perché l'immobile è locato con contratto transitorio)

K<sub>7</sub>.vincolo = 0,95 (si è scelto tale coefficiente perché limita, ponendo diverse condizioni, l'attività di intervento)

Per cui:

	Ubicazione ed intorno	Tipologia	Utilizzo e dotazioni impiantistiche	Stato manutentivo	Consistenza	Stato locativo	Vincolo	Coeff. finale
Sub 7	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	0,95	<b>0,857</b>

**Pertanto**, relativamente al locale bar e suoi locali a servizio diretto ed indiretto, accessori il valore di stima è pari a:

$$\text{valore di stima} = 77,00 \text{ mq} \times 1.240,18 \text{ €/mq} \times 0,857 = \text{€ } \mathbf{81.838,238} \text{ in c.t.};$$

### **V- VALORE REALE DELL'IMMOBILE**

Sulla base dei dati sopra determinati, il valore delle unità immobiliari oggetto di stima risulta complessivamente pari a € **654.132,87**, cui però bisogna detrarre i costi per le regolarizzazioni, come di seguito indicato:

Unità immobiliare	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario reale di mercato (€/mq)	Valore di mercato della unità immobiliare (€)
Sub 8/9	607,725	941,70	<b>572.294,632</b>
Sub 7	77,00	1062,834	<b>81.838,238</b>
Valore totale			<b>654.132,87</b>
<b>Somme complessive da detrarre</b>			<b>Valore in € da decurtare</b>
Attestato di Prestazione Energetica			<b>€ 500,00</b>
Spese per aggiornamento planimetria catastale dei documenti pregressi comprese spese tecniche			<b>€ 600,00</b>
Somma da detrarre per le difformità riscontrate rispetto alle concessioni edilizie			<b>€ 4.000,00</b>
Spese per rilascio Certificato di Agibilità aggiornato;			<b>€ 500,00</b>
TOTALE DA DETRARRE			<b>€ 5.600,00</b>
<b>Valore di mercato (€) decurtato</b>			<b>€ 648.532,87</b>

Ed infine, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita dell'immobile mediante procedura competitiva, e, considerata la funzione

dell'immobile, che necessita di una rapida collocazione sul mercato, si applica a questo riguardo un'ulteriore riduzione rispetto al valore di mercato del 10% sull'intero compendio, come nella tabella sotto indicata:

**Valore reale del compendio ottenuto considerando la riduzione del valore di mercato praticata**

Unità immobiliare	Valore di mercato dell'unità immobiliare (€)	Coefficiente di differenziazione per limitato godimento del bene	Valore di mercato dell'unità (€)
Valore compendio	€ 648.532,87	0.90	583.679,00
Valore di mercato in C.T.			584.000,00

## VI PREZZO BASE

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, delle relative ubicazioni, consistenze, destinazione urbanistica, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, dei costi necessari all'adeguamento alle prescrizioni normative specifiche e a quelle urbanistico-edilizie, tenuto anche conto che il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, la sottoscritta stima il più Probabile Valore di Mercato dei beni, come di seguito riportato:

**LOTTO UNICO sez. D:** – piena ed esclusiva proprietà di **compendio immobiliare** ubicato a Belvedere Marittimo, in Viale Stazione 8; composto da immobile destinato ad uffici che si sviluppa al piano T, 1,2,3, con relativa area pertinenziale, più immobile destinato ad attività commerciale ubicato a piano terra, attualmente adibito a bar; riportato nel C.F. del **Comune di Belvedere Marittimo**,

- al foglio 36, p.lla 97, sub 8/9, cat. B/4, rendita pari ad € 1.869,42;
- al foglio 36, p.lla 97, sub 7, cat C/1, classe 3, rendita € 778,82;

Fanno parte di detti immobili, le corti di pertinenza, contraddistinte dai sub 5 e 6, così come risulta dalla dimostrazione grafica dei subalterni.

Il bene è stato edificato in data antecedente al 1950, tuttavia essendo intervenute modifiche per cambio di destinazione d'uso, diversa distribuzione di spazi interni, adeguamento sismico e realizzazione di ascensore, risultano presenti gli atti autorizzativi successivi;

Il sub 8/9 è dotato di Certificato di agibilità del 03/12/2008, prot. N. 19294, rif. Prot. Gen n. 15389.

Il compendio, allo stato attuale:

- non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- necessita di parziale regolarizzazione tecnica, di aggiornamento della planimetria catastale, nonché di un allineamento dei dati per quanto riguarda i sub 5, 6;
- necessita di aggiornamento del certificato di agibilità;
- necessita di allineamento dei dati notarili, in quanto per il sub 7, vengono riportati i dati del sub 2 soppresso e di diversa consistenza catastale.

Pervenuto all'esecutato in virtù di atto di compravendita per notaio Filippo Magurno, Repertorio n. 19272 del 31/12/1991, trascritto il 16 gennaio 1992 al n. 275, serie N.

***NOTA: a parere della sottoscritta i beni non vanno venduti separatamente in quanto :“Il bene indicato alla lettera g dell’atto di compravendita, all’epoca censito al foglio 36, p.lla 97, sub 2, cat. C/1.”attualmente corrisponde solo ad una quota parte dell’attuale sub 7.***

***PREZZO BASE totale euro 584.000,00***

***Si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.***

La presente relazione , composta di n. 152 pagine, viene depositata in cancelleria corredata dei seguenti allegati:

- ALLEGATO 1: Verbali di accesso
- ALLEGATO 2: Estratti di mappa
- ALLEGATO 3: Planimetrie catastali
- ALLEGATO 4: Visure catastali fabbricati
- ALLEGATO 5 : Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 6: Stralcio PRG e norme di attuazione
- ALLEGATO 6 bis: Dichiarazione di esistenza vincoli
- ALLEGATO 7: Atti di compravendita
- ALLEGATO 8: Contratti di locazione
- ALLEGATO 9: Planimetrie dello stato dei luoghi
- ALLEGATO 10: Rilievi fotografici
- ALLEGATO 11: Attestazione Comune ante 1950
- ALLEGATO 12: Titoli autorizzativi
- ALLEGATO 13: Tabella millesimi condominiali
- ALLEGATO 14: Atto di frazionamento del mutuo per immobili in Via G. Fortunato/ atto di proprietà Basile Ida
- ALLEGATO 15: Ricerca dati mercato immobiliare

***Paola, 24 giugno 2021***

**Il C.T.U**

**Arch. Rosalba Angeloni**