

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 92/2019 R.G. Esec.

Creditore procedente: **Fino 2 Securitisation** e per essa **DOBANK SPA**

Rappresentata e difesa da: Avv. Adriano D'AMICO

Debitore:

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Federica LAINO**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PAOLA, 7 Gennaio 2021

II CTU
Ing. Nicolino PALLADINO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 92/2019 R.G. Esec.

**Al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Paola, Ufficio Espropriazioni Immobiliari,
Dott.ssa Federica LAINO.**

Premessa

Con provvedimento del 26/03/2020 il sottoscritto Ing. Nicolino PALLADINO, residente a Paola (CS), in via Scilla n° 9, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Cosenza col n° 473, in data 26/03/2020 veniva nominato dal G.E. dott.sa Federica LAINO, esperto estimatore nell'ambito procedura esecutiva immobiliare n° 92/2019 R.G. Esec, promossa da **DOBANK SPA** in qualità di mandataria della società a r.l. **Fino 2 Securitisation** (creditore), contro (debitore).

Accettato l'incarico affidatogli ha prestato il giuramento in data 31/03/2020 e ricevuto il seguente

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

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

- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:*
- a) *Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
- b) *Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica. 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

-B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
- *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*
 - *i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;*
 - *la superficie commerciale ed utile;*
 - *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
 - *tutti i riferimenti catastali attuali;*
 - *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

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

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

Identificazione pregressa dei beni

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

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

Ai fini di cui sopra, allegghi:

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

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute, modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle

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

-C -

Stato di possesso

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

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

Determini il valore locativo del bene.

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

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

-D -

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

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

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

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. Cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene

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

-E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e della eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*

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

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti

applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*

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

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

Formazione dei lotti

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

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

-G -

Valore del bene e costi

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

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

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

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

sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

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

Le operazioni peritali:

L'attività peritale è stata suddivisa in tre fasi distinte. La prima, ha riguardato l'esame degli atti e dei documenti presenti nel fascicolo del procedimento.

La seconda è stata espletata presso l'ufficio tecnico del Comune di Belvedere M.mo, dove è stata visionata ed acquisita la documentazione autorizzativa, progettuale ed amministrativa relativa alla costruzione degli edifici, in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della procedura (sia quella di competenza prettamente comunale sia quella demandata agli uffici regionali competenti – Ex Genio Civile e Soprintendenza di Cosenza). Sempre presso questi uffici è stata pure acquisita copia delle norme di attuazione dello strumento urbanistico di qualificazione urbana e territoriale, nonché copia delle certificazioni di destinazione urbanistica delle aree e dei siti in cui sono ubicati gli edifici medesimi e la documentazione relativa all'agibilità e al collaudo dei singoli manufatti.

La terza fase ha avuto come riferimento gli immobili oggetto dell'attività peritale, la loro localizzazione e identificazione, l'ambito urbano in cui essi sono collocati e la consistenza di ciascuno di essi.

L'accesso presso le unità immobiliari è stato effettuato in data 9 ottobre 2020, unitamente al custode nominato dal G.E., Avv. ESPOSITO Giovanni Luca, giusta comunicazione dello stesso custode datata 17 settembre, nel corso del quale è stata

eseguita una prima ricognizione finalizzata alla localizzazione del compendio immobiliare e alla identificazione dei singoli immobili oggetto della procedura esecutiva. Le operazioni di rilievo e accertamento sono proseguite il giorno 15/12/2020 nel corso dei quali sono stati effettuati gli accertamenti tecnici, compreso verifiche e rilievi topografici e fotografici, per il necessario confronto tra l'attuale consistenza degli immobili e la documentazione acquisita in atti. Tutte le operazioni di rilievo e misurazione di cui sopra sono state eseguite con l'ausilio del Geometra Giorgio MICELI, come da autorizzazione del G.E. del 17/09/2020 (v. verbali di sopralluogo).

Le verifiche hanno interessato anche gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali dove state effettuate le necessarie ispezioni al fine di procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati ed acquisite copia delle visure e delle planimetrie delle singole unità immobiliari.

Presso lo studio del Notaio Stanislao Amato, sono state richieste e ottenute copie dei titoli di proprietà delle aree su cui sono stati edificati i fabbricati oggetto della procedura (v. allegati).

RISPOSTA **AI** **QUESITI**

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

A.1- La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta idonea sia per quanto attiene l'estratto del catasto (visure e planimetrie), sia per quanto riguarda i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati, effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

E' presente la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica, ipotecaria e catastale ventennale sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vetrano.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. 18554/7322 del 18/05/2005** ipoteca legale a norma dell'art. 77 Dpr 602/73 derivante da atto pubblico amministrativo del 6/05/2005 rep. 12033,

A Favore di E.T.R. S.P.A. sede di Cosenza Codice Fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto in via XXIV Maggio pal. K2000 Cosenza, Contro, sulle particelle 338, capitale €. 222.961,93, ipoteca €. 445.923,86.

La suddetta formalità riguarda anche altro immobile.

- **Iscrizione nn. 511/57 del 8/01/2010** ipoteca di rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11/01/1990 notaio Ernesto

Caprino di Roma rep. 2326,

A favore di ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO EDILIZIO SOCIETA' PER AZIONI Sede Roma (RM), Codice fiscale 00399790583 Domicilio ipotecario eletto presso la propria sede,

Contro

sulle particelle 299 subalterni

12, 15, capitale €. 288.105,48, ipoteca €. 720.263,70; la suddetta formalità riguarda anche altri soggetti ed immobili.

- **Trascrizione nn. 16450/13611 del 28/06/2012** rinnovazione di verbale di pignoramento immobili del 2/07/1992 emesso dal tribunale di Paola rep. 132;

A favore di SAGRANTINO ITALY S.P.A. sede Milano (MI), Codice fiscale 05403940967;

Contro

sulle particelle 299 subalterni 12 e 15;

- **Trascrizione nn. 25834 del 8/10/2019** verbale pignoramento immobili del 7/08/2019 emesso dal tribunale di Paola rep. 1075;

A favore DI FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO (MI) Codice fiscale 09966400963;

Contro.

A.2- A, i terreni sui quali risultano edificati i fabbricati a cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, sono così pervenuti:

- part.Illa n° 582, subalterni 1, 13, 3, 5 e 7 (ex 338), nonché part.Ile n° 368 e 669, per atto del 2/07/1991 del notaio Amato Stanislao, rep. 46872 trascritto il 24/07/1991 ai nn. 15363/12813 da (v. allegato);
- part.Ile nn. 301, 502, e 299 subalterni 15, 20, 12 e 9, nonché part.Illa n° 446 sub. 18, per atto di donazione del 24/03/1988 da notaio Amato Stanislao di Belvedere Marittimo, rep. 21491, trascritto il 25/03/1988 ai nn.

7786/173541 e successivo atto di rettifica del 3/11/1995 da (v. Allegato).

A.3.a- E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore, con annotazioni, dal quale risulta che:... hanno contratto matrimonio in Belvedere Marittimo in data 29/09/1997 e dichiarato ***“di avere scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali”***.

A.3.b- Non è stata acquisita la visura camerale storica non essendo l'intestatario del bene persona giuridica.

A.4- E' presente agli atti della procedura la certificazione notarile, comprensiva dell'elenco delle vicende traslative dei beni pignorati a partire dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi titolo e ordine cronologico, redatta dalla dott.ssa GIULIA MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (v. Allegato).

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.**B.1-** Identificazione attuale dei beni:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di due distinti edifici ubicati in località "Monti" nel Comune di Belvedere Marittimo (prov. di Cosenza), in area urbana edificata, posta a circa 50 metri s.l.m., tra la località marina e il nucleo abitato del centro storico cittadino, localizzata a ridosso della strada comunale "Giuseppe Fiorillo", nelle immediate vicinanze dello svincolo sud della strada statale n° 18 Tirrena inferiore.

Alla data di elaborazione della presente perizia, i due fabbricati sono identificati in catasto nel foglio di mappa n° 36, rispettivamente dalla particella n° 299 e n° 582.

La loro collocazione è individuata in un ambito territoriale del Comune di Belvedere M.mo di recente edificazione, dove gli edifici hanno

caratteristiche architettoniche e strutturali sostanzialmente di tipo abitativo-residenziale, con annesse superfici destinate ad autorimesse, laboratori, attività commerciali e professionali.

Il quadro che emerge è quello di un sistema urbano caratterizzato da unità differenti, per conformazione e funzione, fortemente interconnesse attraverso la rete viaria non sempre completa e tale da assicurare coerenza tra le unità abitative.

Si rileva come la realtà urbanistica dell'intero comparto edificatorio, a cui appartengono i beni pignorati, non è rappresentativo di un piano attuativo di pianificazione organico, che tiene conto dei principi fondamentali di riqualificazione urbanistica e ambientale del sito medesimo. Infatti, mentre risultano realizzate le opere di urbanizzazione primaria (o tecnologica), sebbene senza un preciso disegno organico-distributivo e funzionale, ma ritenute necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa

in senso tecnico, cioè tutte quelle attrezzature che rendono possibile l'uso degli edifici e cioè:

- *strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;*
- *gli spazi necessari per la sosta e il parcheggio autoveicoli;*
- *i condotti di raccolta e scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;*
- *la rete idrica;*
- *la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;*
- *la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche;*
- *la pubblica illuminazione.*

Si riscontra, invece, una certa incompletezza per ciò che riguarda le opere di urbanizzazione secondaria (o sociale); cioè tutte quelle opere di miglioramento della qualità insediativa che attraverso azioni mirate di riorganizzazione degli spazi pubblici, della rete dei percorsi, delle attrezzature e strutture di carattere locale, finalizzate a rendere l'insediamento funzionale per gli abitanti residenti, garantendo in tal modo la vita di relazione.

- **identificazione degli immobili oggetto di pignoramento**

- 1- **abitazione**

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di abitazione distinta in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), individuata dalla particella 582 sub 1, ubicata al piano terra, graffata con la particella 582 sub 13 corte esclusiva;
- dati reali ed attuali:
 - ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"- via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli indicati nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;
- superficie
 - catastale mq. 131;
 - catastale escluse aree scoperte mq. 117,00;

- utile mq. 99,00;
- corte esclusiva mq. 130 circa
- vani 6,5

- tipologia e natura, reale e catastale :
 - abitazione economica, categoria catastale A/3;

- confini reali:
 - l'unità immobiliare part.Illa n° 582 sub 1 graffata con corte sub 13, confina con vano scala, con l'unità immobiliare identificata con la part.Illa n° 582 sub 2; con corte esclusiva particella n° 582 sub 13; con particelle n° 582 sub 11 corte comune. All'unità immobiliare sub 1 si accede dalla particella n° 582 sub 13 che costituisce pertinenza della medesima. I confini sopra indicati corrispondono a quelli catastali attuali

2- Abitazione

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di abitazione distinta in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), dalla particella 582, sub 3, ubicata al piano primo;

- dati reali ed attuali:
 - ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti" – via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "trav. Di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

- superficie
 - catastale mq. 113,00;
 - catastale escluse aree scoperte mq. 109,00;
 - utile mq. 94,00;
 - vani 6,5

- tipologia e natura, reale e catastale :
 - abitazione economica, categoria catastale A/3;

- confini reali:
 - l'unità immobiliare part.Illa n° 582 sub 3 confina con vano scala sub 10, con l'unità immobiliare identificata con la part.Illa n° 582 sub 4; con particella n° 582 sub 13 e sub 11. Ad essa si accede attraverso la particella n° 582 sub 11 corte comune e dal vano scala. I confini sopra indicati corrispondono a quelli catastali attuali.

3- Autorimessa

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di immobile con destinazione autorimessa distinto in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), dalla particella 582, sub 5, ubicato al piano primo sottostrada;

- dati reali ed attuali:
 - ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "monti"- via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non

-

divergono da quelli precedentemente indicati nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

superficie:

- catastale mq. 101,00;
- utile mq. 88.00;

● tipologia e natura, reale e catastale:

- autorimessa, categoria catastale C/6 ;

● confini reali:

- l'unità immobiliare part.IIa n° 582 sub 5 confina con l'unità immobiliare identificata con la part.IIa n° 582 sub 14, con particella n° 582 sub 9 ingresso comune, con particelle n° 582 sub 6. Ad essa si accede attraverso la particella n° 582 sub 9, comune ai subalterni 6, 7 e 8. I confini sopra indicati corrispondono a quelli catastali attuali.

4- autorimessa

● tutti i riferimenti catastali attuali:

- trattasi di immobile con destinazione autorimessa, distinta in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), dalla particella 582, sub 7, ubicato al piano primo sottostrada;

● dati reali ed attuali:

- ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "monti"-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

● superficie:

- catastale mq. 30,00;
- utile mq. 30,00;

● tipologia e natura, reale e catastale :

- autorimessa, categoria catastale C/6

● confini reali:

●

- l'unità immobiliare part.IIa n° 582 sub 7 confina con l'unità immobiliare identificata con la part.IIa n° 582 sub 6, con particella n° 582 sub 8, con particelle n° 582 sub 9. Ad essa si accede attraverso la particella n° 582 sub 9 comune ai subalterni 5, 6 e 8. I confini sopra indicati corrispondono a quelli catastali attuali.

5- terreno

tutti i riferimenti catastali attuali:

- trattasi di terreno distinto in catasto nel foglio di mappa n° 36 dalla particella n° 301, del Comune di Belvedere Marittimo;
- dati reali ed attuali:
 - Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo;
- superficie:
 - catastale mq. 890,00;
- tipologia e natura, reale e catastale:
 - appezzamento di terreno, categoria catastale seminativo irriguo cl. 2;.
- confini reali: confina con le particelle n° 446, n° 803 e n° 331. Allo stato risulta strada nella disponibilità del Comune, denominata Gioacchino Greco, trav. della strada G. Fiorillo. Deriva dal frazionamento che ha generato le particelle nn° 446, 299 e 300.

6- Terreno

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di terreno distinto in catasto al foglio di mappa n° 36 dalla particella n° 502. L'identificativo dell'immobile nella formalità precedente è riportato in catasto col n° 141;
- dati reali ed attuali:
 - Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo.
- superficie:
 - catastale mq.10,00;
-

- tipologia e natura, reale e catastale:
 - appezzamento di terreno, categoria catastale pascolo cl.3;

- confini reali:
 - confina con le particelle n° 678, 501 e 829.
 - Proviene dal frazionamento della particella 141, del 22/11/1984 n° 403853 in atti dal 10/12/2001 (n° 47.1/1984). Trattasi di di un piccolo appezzamento di terreno intrecluso.

7- autorimessa

tutti i riferimenti catastali attuali:

-

- trattasi di immobile con destinazione autorimessa, distinto in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), particella 299, sub 15, ubicato al secondo piano sottostrada;

● dati reali ed attuali:

- ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-v.G. Fiorillo, con accesso dalla strada "Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

● superficie:

- catastale mq. 167,00;
- utile mq. 146,00;

● tipologia e natura, reale e catastale :

- autorimessa, categoria catastale C/6;

● confini reali:

- confina con le particelle n° 446 e n° 300. Ad essa si accede dall'esterno dell'edificio attraverso apposita rampa carrabile percorrendo l'area comune identificata con sub 23, la quale consente l'accesso anche ai subalterni 9, 10, 11, 12, 13, e 14 lato nord e ai subalterni 20, 19, 18, 17, 22, e 6 lato sud.

8- autorimessa

● tutti i riferimenti catastali attuali:

- trattasi di immobile con destinazione autorimessa, distinto in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), particella 299, sub 20, ubicato al secondo piano sottostrada;

● dati reali ed attuali:

- ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

● superficie:

- catastale mq. 20,00;
- utile mq. 15,00;

● tipologia e natura, reale e catastale :

- categoria catastale C/6;
- confini reali:
 - confina con le particelle 446 e 300. Ad essa si accede dall'esterno dell'edificio attraverso apposita rampa carrabile percorrendo l'area comune identificata con sub 23, la quale consente l'accesso anche ai subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 lato nord e ai subalterni 19, 18, 17, 22, e 6 lato sud.

9- autorimessa

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - distinta in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), particella 299, sub 12, secondo piano sottostrada
- dati reali ed attuali:
 - ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;
- superficie:
 - catastale mq. 22,00;
 - utile mq. 18,00;
- tipologia e natura, reale e catastale :
 - autorimessa, categoria catastale C/6;
- confini reali:
 - confina le particelle n° 446 e 300. Ad essa si accede dall'esterno dell'edificio attraverso apposita rampa carrabile percorrendo l'area comune identificata con sub 23, la quale consente l'accesso anche ai subalterni 9, 10, 11, 13, e 14 lato nord e ai subalterni 20, 19, 18, 17, 22, e 6 lato sud.

10- autorimessa

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di immobile con destinazione autorimessa, distinto in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), particella 299, sub 9, ubicato al secondo piano sottostrada;

- dati reali ed attuali:

- ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-Via G. Fiorillo, con accesso dalla strada "Gioacchino Greco –trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

- superficie:

- catastale mq. 24,00;
- utile mq. 19,00;

- tipologia e natura, reale e catastale :
 - autorimessa, categoria catastale C/6;

- confini reali:

- confina con le particelle n° 299 e 300. Ad essa si accede dall'esterno dell'edificio attraverso apposita rampa carrabile percorrendo l'area comune identificata con sub 23, la quale consente l'accesso anche ai subalterni 10, 11, 12, 13, e 14 lato nord e ai subalterni 20, 19, 18, 17, 22, e 6 lato sud.

11- area urbana

- tutti i riferimenti catastali attuali:

- distinta in catasto nel foglio di mappa n° 36, del Comune di Belvedere Marittimo (CS), particella 446 sub 18. In catasto fabbricato manca l'elaborato planimetrico aggiornato. Si rileva che nell'elaborato planimetrico del 9 luglio 2018 prot. CS0089249, il sub 18 è identificato col sub 14 (si rimanda alla visura storica allegata);

- dati reali ed attuali:

- ubicazione: Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada Gioacchino Greco "trav. di via G. Fiorillo". I dati attuali non divergono da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto e nella documentazione ipocatastale;

- consistenza mq. 451;

- tipologia e natura catastale :

- area urbana;

- confini reali:
 - la particella n° 446 sub 18 rappresenta l'area di corte dei fabbricati identificati in catasto con le particelle n° 299, n° 300 e n° 301 (si rimanda alla visura storica allegata. Nell'elaborato planimetrico del 9/07/2018 prot. CS 0089249 il sub 18 è identificato quale sub 14).

12- terreno

- tutti i riferimenti catastali originari:
 - trattasi di terreno distinto in catasto al foglio di mappa n° 36, particella n° 338, seminativo irriguo.
- i riferimenti catastali attuali:
 - la particella n° 338 è stata interessata da tipo mappale che ha generato la particella 582. Di fatto risulta individuato nella sua totalità come terreno e quindi necessita di aggiornamento. Tale particella non è più identificabile.
- dati reali ed attuali:
 - Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-v. G. Fiorillo, con accesso dalla strada Gioacchino Greco "trav. di via G. Fiorillo";

13- terreno

- tutti i riferimenti catastali attuali:
 - trattasi di terreno distinto in catasto al foglio di mappa n° 36, particella n° 669; orto irriguo.
- dati reali ed attuali:
 - Comune di Belvedere Marittimo (CS), località "Monti"-via G. Fiorillo, con accesso dalla strada Gioacchino Greco , "trav. di via G. Fiorillo";
- superficie:
 - particella n° 669 di mq. 75,00 derivata dalla particella n° 335;
- tipologia catastale:
 - appezzamento di terreno categoria seminativo irriguo;
- tipologia reale:
 - strada di accesso alla particella

- confini reali:
confina le particelle 668, 600, 613 e 582.

B.2- Indicazione delle pertinenze, parti comuni e condominiali.

L'edificio identificato con la particella catastale n° 582 è composto da un piano seminterrato, dove sono presenti cinque vani destinati ad autorimessa, ai quali si accede attraverso apposita rampa carrabile che si diparte da strada secondaria senza uscita (traversa di via Gioacchino Greco), da un piano terra e da un primo piano, dove sono presenti due unità abitative su ciascun livello di piano. Al piano terra si accede direttamente alle due unità immobiliari individuate dai subalterni 1 e 2, attraverso l'area pertinenziale delle due unità abitative, mentre il primo piano si raggiunge attraverso il vano scala posizionato in posizione centrale, tra le stesse unità abitative. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con soprastante manto di tegole.

La costruzione risale al periodo compreso tra il 1992 (con. Ed. n° 240/UTC) e il 1998 (Conc. Ed. in sanatoria n° 6237 del 1998). La struttura è realizzata in cemento armato e la tamponatura in muratura. L'edificio è caratterizzato da uno stato manutentivo mediocre, con evidenti manifestazioni di degrado in corrispondenza degli intonaci delle superfici prospettiche e dalla particolare situazione di abbandono in cui si trovano le aree esterne e i percorsi di accesso all'edificio stesso.

I beni pignorati che appartengono all'edificio distinto in catasto dalla particella n° 582, risultano identificati come segue:

- abitazione identificata in catasto fabbricati dalla particella n° 582 sub 1, piano terra, via Giuseppe Fiorillo, graffata con la particella n° 582 sub 13 che ne costituisce pertinenza di uso esclusivo;
- abitazione individuata in catasto fabbricati dalla particella n° 582 sub 3, piano primo, via Giuseppe Fiorillo, con accesso dalla corte comune identificata dalla particella n° 582 sub 11 e dal vano scala condominiale;

- autorimessa distinta in catasto fabbricati dalla particella n° 582 sub 5, primo piano seminterrato, via Giuseppe Fiorillo, con accesso dalla particella n° 582 sub 9, area comune di accesso anche ai subalterni 5, 6 e 8;
- autorimessa identificata in catasto fabbricati dalla particella n° 582 sub 7, primo piano seminterrato, via Giuseppe Fiorillo, con accesso dalla particella n° 582 sub 9 area comune ai subalterni 5, 6 e 8.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'edificio è mediocre. Si rilevano infatti condizioni di degrado delle superfici prospettiche e degli elementi aggettanti e l'area esterna pertinenziale non risulta comodamente accessibile.

L'edificio individuato con la particella n° 299 è composto da un secondo piano seminterrato accessibile attraverso una rampa carrabile che si diparte da via Gioacchino Greco (trav. di via G. Fiorillo), dove sono collocate le unità immobiliari con destinazione autorimesse; da un primo piano seminterrato a cui si accede direttamente da via Gioacchino Greco, dove sono presenti unità immobiliari con destinazione attività commerciali; da un piano terra e da altri tre piani superiori, con destinazione abitazioni, accessibili attraverso il vano scala con ingresso dall'area pertinenziale posta a sud dell'edificio.

La sua edificazione risale agli anni compresi tra il 1989 (silenzio assenso) e il 1990 (Conc. Ed. n° 1932 del 6/02/1990).

Lo stato conservativo in cui si trova attualmente la costruzione, può definirsi sostanzialmente buono. Non si rilevano infatti particolari condizioni di degrado delle superfici prospettiche e degli elementi aggettanti e l'area esterna pertinenziale risulta comodamente accessibile.

I beni pignorati che appartengono all'edificio identificato dalla particella n° 299, risultano identificati come segue:

- autorimesse distinta in catasto fabbricati dalla particella n° 299 subalterni nn. 15, 20, 12 e 9 ubicate al piano secondo-seminterrato, di via Giuseppe Fiorillo, con

accesso attraverso rampa carrabile che si diparte dall'area condominiale particella n° 299 sub 23;

- area urbana condominiale alle particelle nn. 299 e 300, identificata in catasto fabbricati dalla particella n° 446 di mq. 451, di via Giuseppe Fiorillo.

B.3- Destinazione urbanistica

E' stata acquisita presso l'U.T.C. la certificazione di destinazione urbanistica dei terreni su cui sono stati edificati le costruzioni a cui appartengono i beni pignorati (v. Allegato).

Il Comune di Belvedere Marittimo, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 3/11/1981, ha adottato il Piano regolatore Generale, successivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1988 e successiva L.R.N. 19/2020 e s.m.i., ultima del 5/08/2016 n° 28, art. 65, comma 2bis.

L'attività edilizia nel Comune di Belvedere Marittimo (CS) è disciplinata dal PRG approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 729 del 18/05/1988, nonché dalla L.R. n° 19/2002 e s.m.i. del 5/08/2016, n° 28 –art. 65, comma 2 bis-.

Come riportata nella certificazione rilasciata dall'U.T. del Comune (allegata alla presente relazione), le particelle nn. 301, 502, 338 e 669 risultano appartenere alla zona omogenea **B**, dello strumento urbanistico vigente, definita di **Completamento**, ed in particolare alla sottozona **B/2** con destinazione: **adeguamento e sostituzione edilizia**.

In questa zona si interviene per completamento con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- *la superficie minima del lotto sia di mq. 400;*
- *la distanza minima dai confini sia di ml. 5,00 e comunque non inferiore a ml. 10,00 da altre pareti finestrate anche se preesistenti).*

E' consentita l'edificazione a confine interno realizzando con gli edifici adiacenti, esistenti o di progetto, una continuità edilizia (tipologia a schiera);

- la distanza minima dal confine con le strade esistenti e di progetto non sia inferiore a ml. 5,00;*
- le altezze massime delle costruzioni nella sottozona B/2 non superino ml. 10,50;*
- sono ammessi esercizi commerciali e artigianali solo p.t.;*
- all'interno della zona B/2 prevista in località "Monti" la superficie minima degli alloggi è di mq. 60;*
- all'interno e ai margini della sottozona B/2 sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base al*

D.M. n° 1444 del 2.04.1968;

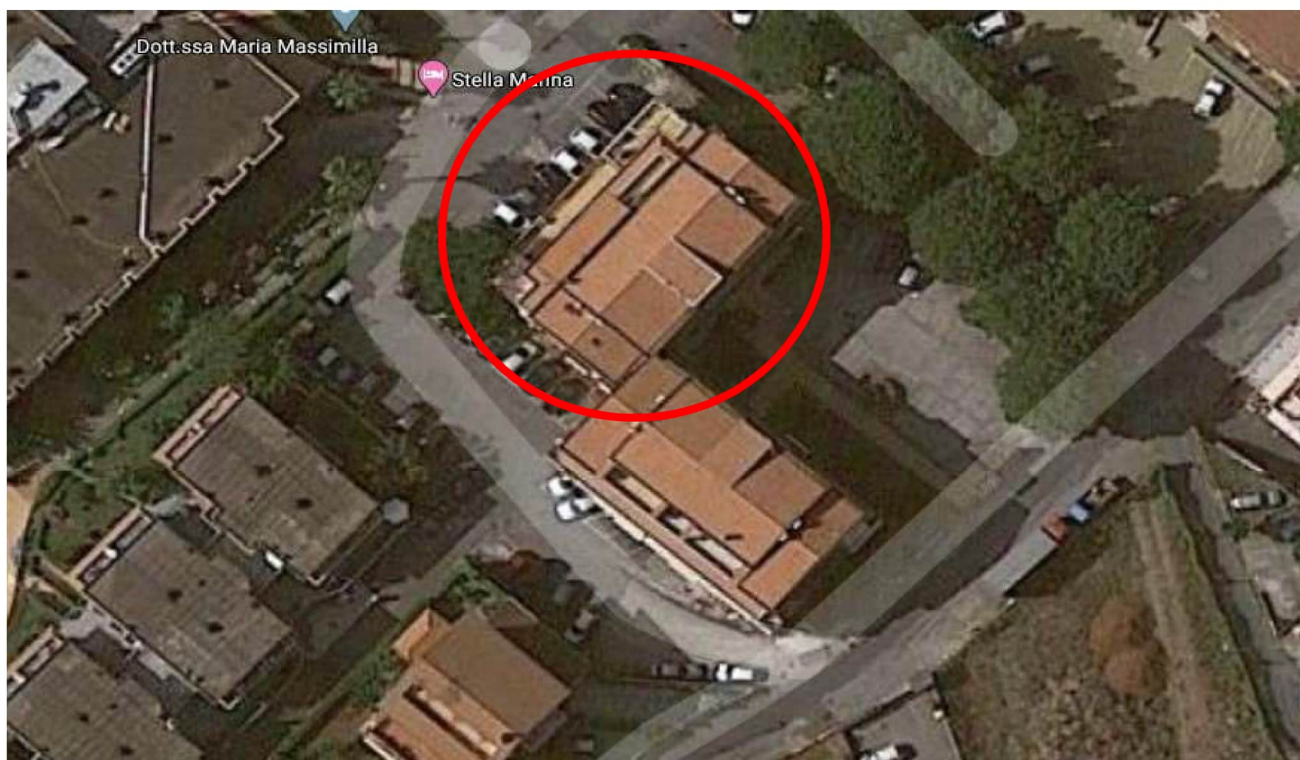
Dovranno essere osservati comunque i seguenti indici di fabbricabilità:

sottozona B/2 – IFF= 1,2 mc/mq.



Vista d'insieme dell'ambito urbano in cui appartengono gli immobili oggetto di pignoramento.

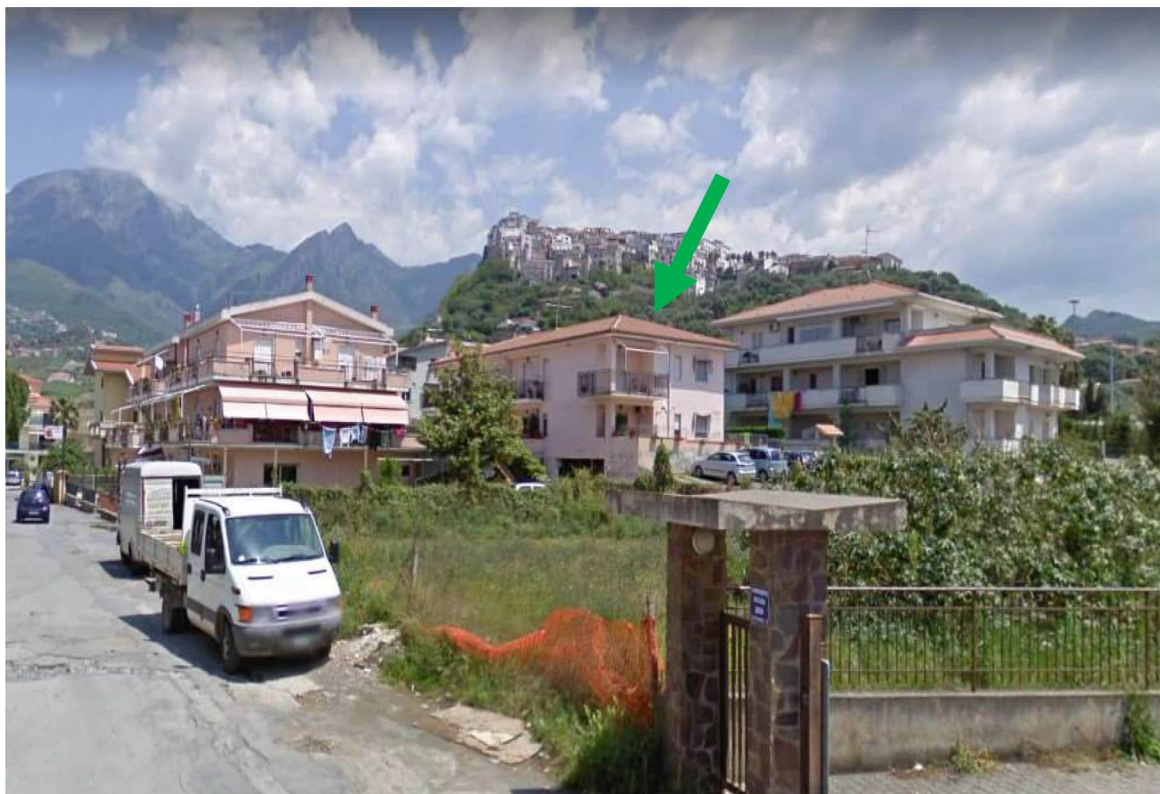
La freccia rossa indica l'edificio identificato come fabbricato "A", della particella n° 299, mentre la freccia verde indica l'edificio identificato con la particella n° 582.



Edificio identificato con la particella n° 299



Edificio identificato con la particella n° 582



Vista prospettica dell'edificio contraddistinto con la particella n° 582.



Accesso dalla traversa che si diparte dalla via Gioacchino Greco.



Vista prospettica lato nord dell'edificio "A" contraddistinto con la particella n° 299 con l'indicazione del punto di accesso che conduce verso l'interrato del medesimo edificio, in cui sono ubicate le due autorimesse oggetto di

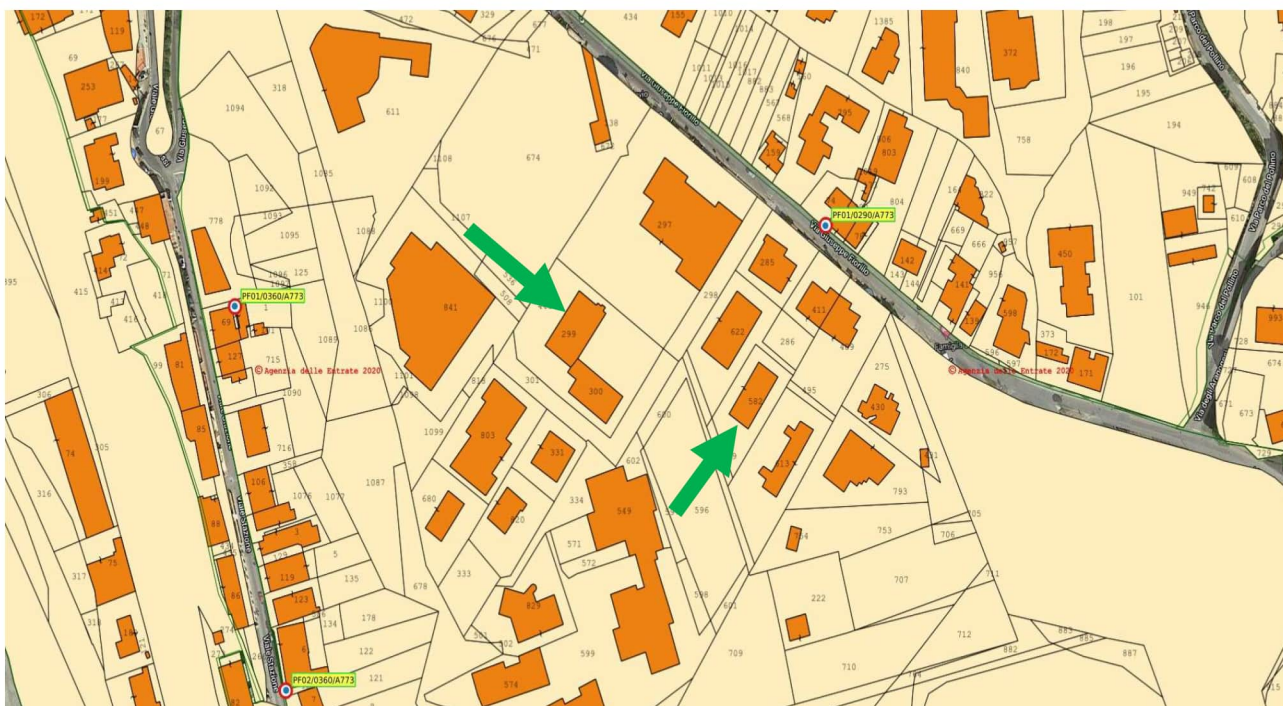
pignoramento.



Vista prospettica lato sud dell'edificio A contraddistinto con la particella n° 299 con l'indicazione del punto di accesso alla scala che conduce verso i piani superiori.



Mappale precedente alla correzione catastale



Mapa a seguito di correzione su istanza del 18/08/2020. La mappa indica le due particelle n. 299 (Fabb. A) e la n. 582.

Identificazione progressa dei beni

B.3-1 I beni pignorati sono componenti di due fabbricati ubicati nel Comune di Belvedere Marittimo, alla Via Giuseppe Fiorillo (loc.tà Monti). Tali edifici sono identificati in catasto con le particelle n° 582 e n° 299 del foglio di mappa n° 36.

Dal confronto degli elementi descrittivi e identificativi dei beni pignorati, derivanti dalle indagini eseguite, con i dati catastali dagli stessi precedentemente assunti, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergenti dalla documentazione ex art. 567 cpc, nonché con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano difformità tra i dati catastali e quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativamente alla particella n° 446 sub 18 e alla particella n° 582.

Per quanto riguarda la particella n° 446 sub 18 (area urbana) è stato accertato che l'elaborato planimetrico non risulta aggiornato al catasto fabbricati. Infatti il documento datato 9 luglio 2018, prot. 0089249, identifica il sub 18 col sub 14 (vedi visura storica allegata). La modifica è stata eseguita con variazione

catastale e con la seguente causale: “modifica identificativo del 30/07/2018, prot. CS0101749”, senza che l'elaborato fosse aggiornato.

Per ciò che riguarda la particella n° 582, derivata dal tipo mappale che ha interessato la particella originaria n° 338, è stato accertato che essa, in una prima fase di elaborazione della CTU non risultava identificata correttamente in catasto; successivamente a seguito di istanza prodotta dal sottoscritto, tale incongruenza catastale è stata corretta dall'ufficio con nota prot 71167/2020 del 08/09/2020. Allo stato attuale, quindi, la situazione catastale risulta aggiornata.

Inoltre, gli immobili appartenenti alla particella n° 299 subalterni 12 e 15, sono state oggetto di trasferimento con atto giudiziario del 6/03/2020 rispettivamente ai signori:

Si allegano: la visura catastale storica, l'estratto di mappa e le planimetrie attuali.

Unità immobiliari oggetto come da pignoramento e relativi dati catastali e confini.

1. Abitazione di tipo economico in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa n° 582, sub. 1 e sub. 13, cat. A/3, 6,5 vani, via Giuseppe Fiorillo piano T; confina con sub 11 e sub 2 della particella 582 e particella 336, del foglio 36.
2. Abitazione di tipo economico in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa n° 582, sub. 3, cat. A/3, 6,5 vani, via Giuseppe Fiorillo piano 1; confina con sub 4 e sub 10 della particella 582 del foglio 36.
3. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 582, sub 5, cat. C/6, mq. 88, Giuseppe Fiorillo, piano S1; confina con sub 6, 9 e 14 del particella 582 del foglio 36.
4. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 582, sub 7, cat. C/6, mq. 30, Giuseppe Fiorillo, piano S1; confina con sub 6, 8 e 9 della particella 582 del foglio 36.

5. Terreno in Belvedere Marittimo, in catasto foglio 36, part.IIa 301, are 08.90; confina con particella 331, 446 e 803 del foglio 36.
6. Terreno in Belvedere Marittimo, in catasto foglio 36, part.IIa 502 (ex 141), are 00.10; confina con particella 678, 574 e 829 del foglio 36.
7. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 299, sub 15, cat. C/6, mq. 146, Giuseppe Fiorillo, piano S2; confina con sub 6, 14 e 23 della particella 299 del foglio 36.
8. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 299, sub 20, cat. C/6, mq. 15, Giuseppe Fiorillo, piano S2; confina con sub 19 e 23 della particella 299 del foglio 36.
9. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 299, sub 12, cat. C/6, mq. 18, Giuseppe Fiorillo, piano S2; confina con sub 11, 13 e 23 della particella 299 del foglio 36.
10. Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 299, sub 9, cat.C/6, mq. 19, Giuseppe Fiorillo, piano S2; confina con sub 20 e 23 della particella 299 del foglio 36.
11. Area urbana in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 446, sub 18, mq. 451, Giuseppe Fiorillo, piano T; confina con sub 17 e 19 della particella 446 del foglio 36.
12. Terreno in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 338. Tale particella è stata soppressa dopo l'istanza prodotta ed evasa dall'agenzia con la quale si chiedeva l'allineamento tra stato catastale all'urbano e stato catastale ai terreni; in dettaglio la suddetta particella era di fatto stata soppressa con il tipo mappale propedeutico al censimento delle unità urbane ora individuate con la particella 582. La particella quindi è individuata ai terreni con il mappale 582.
13. Terreno in Belvedere Marittimo, in catasto foglio n° 36, part.IIa 669 di are 00.75; confina con particella 582, 600 e 613 del foglio 36.

Inoltre, dagli accertamenti presso il Catasto è stato verificato che:

□ la particella n° 301, foglio di mappa n° 36, di are 08.90 deriva dal frazionamento della particella n° 139 di are 4.32.85 in data 10/11/1979, in atti dal 09/05/1997 (n. 62.1/1979). Allo stato rappresenta la strada comunale denominata Gioacchino Greco (trav. della strada denominata

Giuseppe Fiorillo);

□ la particella n° 502, foglio di mappa n° 36, are 00.10, deriva dal frazionamento della particella n° 141 di are 00.31.20, giusto frazionamento del 22/11/1984, protocollo n. 403853, in atti dal 10/12/2001 (n. 47.1/1984), in precedenza di are 00.52.20, in precedenza ancora di are 00.74.22, giusto frazionamento in atti 29/05/1997 (n. 36.1/1981), in precedenza ancora di are 00.74.21 giusto frazionamento del 4/03/1991 (n. 958578), all'impianto di are 00.93.52, pervenuta a con atto pubblico di donazione del 24/03/1988 del notaio Amato Stanislao;

□ la particella n° 446 del foglio di mappa n° 36, trattasi di aree urbane di pertinenza degli edifici distinti in catasto dalle particelle n° 299 e n° 300; tale particella è suddivisa in più sualterni al Catasto Frabbricati di cui la porzione in ditta è identificata dal subalterno n° 18 di mq 415, erroneamente identificata con il subalterno 14 nell'ultimo elaborato planimetrico presente in catasto.

□ particella n° 338 del foglio 36; agli atti della procedura esecutiva, tale particella risulta identificata erroneamente col n° 338, del foglio di mappa 36 del Catasto Terreni. A seguito della produzione di istanza da parte del sottoscritto CTU all'Agenzia delle Entrate, tale disallineamento è stato corretto. Allo stato attuale la particella 338 risulta soppressa ed identificata regolarmente con la particella n° 582, con qualità Ente Urbano di mq. 825.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza -Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono state accertate le seguenti provenienze e formalità derivata dalla scrittura privata registrata datata 12/01/1994 con cui Castellano Antonio nato a Belvedere Marittimo il 14/11/1934, in esecuzione della promessa di vendita di immobile stipulata in data 25/06/1993, registrata in Belvedere M.mo in data 4/01/1994 al n° 3, Serie 3, promette di trasferire a la sola superficie del solo piano interrato, in località Monti di Belvedere M.mo, della larghezza di metri cinque e della lunghezza di metri

trentasei, per come rappresentata nella planimetria allegata alla detta scrittura privata (v. Allegato). Le parti stabiliscono e precisano che del soprastante piano di campagna in alto l'area soprastante all'interrato resta, così come è sempre stato, di entrambe le parti costituite secondo le risultanze dei titoli di proprietà (Atto Amato da Massimilla Marcello e atto Amato da Raimondo) (v. Allegati).

a, nel ventennio preso in esame, sono pervenuti:

- in parte particelle 582 subalterni 1, 13, 3, 5 e 7 (ex 538), particelle 338 e 669, per atto del 2/07/1991 notaio Amato Stanislao, rep. 46872 (v. allegato), trascritto il 24/07/1991 ai nn. 15363/12813, da potere di (v. allegato);
- in parte particelle 301, 502, e 299 subalterni 15, 20, 12, e 9, particella n° 446 subalterno 18, per atto di donazione del 24/03/1988, notaio Amato Stanislao di Belvedere Marittimo, rep. 21491 trascritto il 25/03/1988 ai numeri 7786/173541 e successivo atto in rettifica del 3/11/1995 medesimo notaio trascritto il 13/11/1995 ai numeri 26449/21866 da potere di (v. allegato).

Si allegano le visure catastali storiche ed attuali dei beni pignorati, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali attuali delle singole unità immobiliari.

B.3-2 Ai fini della correttezza del pignoramento al tempo della trascrizione si evidenzia quanto segue:

che le unità immobiliari identificate in catasto nel foglio di mappa n° 36 dalla particella n° 582 subalterni 1-13, 3, 5, 7, nonché quelle individuate dalla particella n° 299, del medesimo foglio di mappa, subalterni 15, 20, 12 e 9, risultano correttamente individuate e le relative planimetrie risultano conformi allo stato di fatto e ai dati del catasto.

Anche i terreni individuati nel foglio di mappa n° 36 particelle 301, 502 e 669 risultano correttamente indicati.

Per quanto riguarda, invece, le particelle 338 e 446 entrambe appartenenti al foglio di mappa n° 35, si rileva quanto segue:

- agli atti della procedura esecutiva, la particella 338 risulta identificata erroneamente nel foglio di mappa 36 del Catasto Terreni. A seguito della produzione di istanza da parte del sottoscritto CTU all'Agenzia delle Entrate, tale disallineamento è stato corretto. Allo stato la particella 338 risulta soppressa ed identificata regolarmente con la particella n° 582, con qualità Ente Urbano di mq. 825.
- la particella n° 446, area urbana di pertinenza degli edifici distinti in catasto con le particelle 299 e 300, risulta suddivisa in catasto fabbricati in più subalterni, di cui la porzione in è identificata dal subalterno n° 18 di mq 415, erroneamente identificata con il subalterno 14 nell'ultimo elaborato planimetrico presente in catasto.

Non si ritiene necessario, ai fini dell'esatta identificazione dei beni, eseguire le variazioni.

C- Stato di possesso

C.1- L'attuale stato di possesso degli immobili oggetto di pignoramento è il seguente:

01. Unità immobiliare con destinazione abitazione, distinta in catasto al **foglio di mappa n° 36, dalla part.lla n° 582, sub. 1 e sub. 13 (pertinenza)**, cat. A/3, 6,5 vani, di mq. 131, ubicata in via Giuseppe Fiorillo piano T. Non risulta di proprietà di, in quanto trasferita con atto di compravendita a rogito del Notaio Amato Stanislao del 13/05/1993, Rep. 60700, trascritto il 2/06/1993 ai nn. 13306/11458; la situazione negli atti catastali non risulta aggiornata per mancanza di voltura della relativa trascrizione.

02. Unità immobiliare con destinazione autorimessa distinta in catasto al **foglio di mappa n° 36, part.IIa 582, sub 7**, cat. C/6, mq. 30, ubicato in via Giuseppe Fiorillo, piano S1. Non risulta di proprietà di, in quanto trasferita con atto di compravendita a rogito del Notaio Amato Stanislao del 13/05/1993, Rep. 60700, trascritto il 2/06/1993 ai nn. 13306/11458; la situazione negli atti catastali non risulta aggiornata per mancanza di voltura della relativa trascrizione;
03. Unità immobiliare con destinazione autorimessa distinta in catasto **foglio n° 36, part.IIa 299, sub 15, cat. C/6**, consistenza mq. 146, catastale mq. 167, ubicata in via Giuseppe Fiorillo, piano S2. Non risulta di proprietà di (l'immobile è stato riunito alla Proc. Esec. n° 132/92 con provvedimento del Giudice datato 17/02/2020) poiché trasferito con Decreto di Trasferimento del 6/03/2020, Rep. 62/2020, trascritto in data 13/07/2020 ai nn. 13682/10066; la situazione negli atti catastali risulta aggiornata e l'unità immobiliare non è più intestata alla sig.ra;
04. Unità immobiliare con destinazione autorimessa distinta in catasto **foglio n° 36, part.IIa 299, sub 12**, cat. C/6, consistenza mq. 18, catastale mq. 22, ubicata in via Giuseppe Fiorillo, piano S2. Non risulta di proprietà di Antonia (l'immobile è stato riunito alla Proc. Esec. n° 132/92 con provvedimento del Giudice datato 17/02/2020) poiché trasferito con Decreto di Trasferimento del 6/03/2020, Rep. 62/2020, trascritto in data 13/07/2020 ai nn. 13682/10066; la situazione negli atti catastali risulta aggiornata e l'unità immobiliare non è più intestata alla sig.ra;
05. Unità immobiliare con destinazione abitazione, distinta in catasto **foglio n° 36, part.IIa n° 582, sub. 3**, cat. A/3, 6,5 vani, mq. 113, ubicata in via Giuseppe Fiorillo piano 1[^], ceduta al sig. con scrittura privata sottoscritta innanzi al Notaio D'Aqui nell'anno 1997 (tale atto non è stato rinvenuto);
06. Unità immobiliare con destinazione autorimessa in catasto **foglio n° 36, part.IIa 582, sub 5**, cat. C/6, consistenza mq. 88, catastale mq.101, ubicata in Giuseppe Fiorillo, piano S1, ceduta al sig., con scrittura privata sottoscritta innanzi al Notaio D'Aqui nell'anno 1997 (tale atto non è stato rinvenuto);

07. Unità immobiliare con destinazione autorimessa distinta in catasto **foglio n° 36, part.IIa 299, sub 20**, cat. C/6, consistenza mq. 15, catastale mq. 20, ubicata in via Giuseppe Fiorillo, piano S2. Questa unità immobiliare è utilizzata dalla stessa signora.
08. Unità immobiliare con destinazione autorimessa in catasto **foglio n° 36, part.IIa 299, sub 9**, cat. C/6, consistenza mq. 19, catastale 24, ubicata in via Giuseppe Fiorillo, piano S2. Questa unità immobiliare è utilizzata dalla stessa signora
09. **Area urbana foglio n° 36 part.IIa n° 446 sub 18**, di mq. 451, di pertinenza degli edifici distinti in catasto nel foglio di mappa n° 36 dalle particelle n° 299 e n° 300.
10. **Part.IIa 338 del foglio n° 36**, censita erroneamente al Catasto Terreni. Infatti, su tale mappale risulta edificato l'edificio a cui è stato attribuito il numero di mappa 582 del Catasto Fabbricati. A seguito della produzione presso l'Agenzia delle Entrate, di apposita istanza da parte del CTU tale disallineamento è stato prontamente corretto, per cui attualmente la particella risulta soppressa ed è identificata regolarmente con la particella n° 582 con qualità: Ente Urbano di mq. 825.
11. **Part.IIa n. 669 del foglio di mappa n° 36** di mq. 75 con destinazione sede stradale.
12. **Part.IIa n. 301 del foglio di mappa 39 occupata dalla sede stradale** denominata via Giocchino Greco, di superficie pari a mq. 890 derivante dal frazionamento della particella n° 139 di mq. 43.285.
13. **Part.IIa n° 502 del foglio di mappa n° 36**, rappresenta una piccola particella di terreno libera da costruzioni, di superficie mq. 10, la cui conformazione topografica è piuttosto accidentata. Deriva dal frazionamento della particella n° 141 di mq 3.120, in precedenza di mq. 5.220, in precedenza ancora di mq. 7.422, in precedenza ancora, di mq. 9.252, pervenuta alla signora con atto pubblico di donazione del 24/03/1988 del Notaio Amato Stanislao.

C.3- Poiché non si dispone di una serie omogenea di canoni di affitto relativi ad unità immobiliari dotate di sufficienti analogie tipologiche, strutturali e dimensionali, che possano rappresentare elementi di confronto, con quelle oggetto del procedimento, ai fini della determinazione del valore locativo sono stati recepiti le indicazioni contenute per le quotazioni di mercato individuate dall'OMI, relativamente al primo semestre dell'anno 2019, relativamente alla zona omogenea del territorio comunale in cui si trovano ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

I valori di locazione relativamente alle abitazioni di tipo economico, risultano compresi tra 3 €. x mq/mese e 4 €. x mq/mese; mentre per quanto riguarda le unità immobiliari con destinazione box-autorimessa i valori sono compresi tra 2,5 €. x mq/mese e 3,5 €. x mq/mese.

Tenuto conto delle caratteristiche strutturali e funzionali delle singole unità immobiliari con destinazione autorimessa, si ritiene corretto definire quale valore locativo mensile, a mq. di superficie, la media dei valori individuato dall'OMI e cioè €. 3/mq.x mese. Mentre per le unità abitative il valore medio è pari a 3,5 € x mq/mese.

Pertanto il valore locativo dei singoli beni oggetto di pignorato, con destinazione autorimessa, è il seguente:

- Autorimessa in Belvedere Marittimo, in catasto **foglio n° 36, part.IIa 299, sub 20**, cat. C/6, mq. 15, Giuseppe Fiorillo, piano S2;

Valore locativo mensile = mq. 15 x €. 3,00 = €. 45,00 (mensili).

- Autorimessa in Belvedere Marittimo, in **catasto foglio n° 36, part.IIa 299, sub 9**, cat.C/6, mq. 19, Giuseppe Fiorillo, piano S2;

Valore locativo mensile = mq. 19 x €. 3,00 = €. 57,00 (mensili).

- Autorimessa in Belvedere Marittimo, in **catasto foglio n° 36, part.IIa 582, sub 5**, cat.C/6, mq. 88, Giuseppe Fiorillo, piano S1;

Valore locativo mensile = mq. 88 x €. 3,00 = €. 264,00 (mensili).

- Unità immobiliare con destinazione abitazione, in Belvedere Marittimo, in **catasto foglio n° 36, part.IIa 582, sub 3**, cat.A/3, mq. 113, Giuseppe Fiorillo, piano 1^;

Valore locativo mensile = mq. 113 x €. 3,50 = €. 395,50 (mensili).

Si evidenzia che, il valore locativo relativo agli immobili identificati con la **particella n° 299, subalterni 12 e 15**, non è stato definito in quanto, come già riferito in altra parte di questa relazione, dagli accertamenti è emerso che tali immobili sono stati oggetto di trasferimento della proprietà, con atto giudiziario del 6/03/2020, rispettivamente a:

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

D.1- Dall'esame della documentazione ipocatastale agli atti e dalle verifiche effettuate verso gli uffici preposti, nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- **ISCRIZIONE nn. 18554/7322 del 18/05/2005** ipoteca a norma dell'art. 77 Dpr 602/73 derivante da atto pubblico amministrativo del 6/05/2005 rep. 12031, a FAVORE di E.T.R. S.P.A. sede di Cosenza (CS), codice fiscale 12158250154, domicilio ipotecario eletto in VIA XXIV MAGGIO, Pal. K2000 Cosenza, contro, sulla particella n. 338, Capitale €. 222.961,93, ipoteca €. 445.923,86. La suddetta formalità riguarda anche un altro immobile. - **ISCRIZIONE nn. 511/57 del 8/01/2010** ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario del 11/01/1990 notaio Ernesto Caprino di Roma rep. 2326, a FAVORE di ISTITUTO NAZIONALE DI CREDITO EDILIZIO SOCIETA' PER AZIONI SEDE ROMA (RM), Codice fiscale

00399790583, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede, contro sulle particelle 299 subb 12, 15, Capitale €. 288.105,48, ipoteca €. 720.263,70. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

- **TRASCRIZIONE nn. 16450/13611 del 28/06/2012** rinnovazione di verbale pignoramento immobili del 2/07/1992 emesso dal tribunale di Paola rep. 132, sulle particelle n. 299 sub 12. La suddetta formalità riguarda anche altri immobili.
- **TRASCRIZIONE nn. 25834/20229 del 8/10/2019** verbale pignoramento immobili del 7/08/2019 emesso dal tribunale di Paola rep. 1075, A FAVORE di FINO 2 SECURITISATION SRL Sede MILANO (MI), Codice fiscale 09966400963, contro
- **TRASCRIZIONE nn. 13682 del 13/07/2020 registro particolare n. 10066.2/2020**, emesso da Tribunale di Paola repertorio 62 a favore di, relativamente alla particella n° 299 sub 12 e relativamente alla particella n° 299 sub 15.
- **TRASCRIZIONE nn. 13306 del 02/06/1993 registro particolare n. 11458**, atto pubblico del notaio AMATO STANISLAO del 13/05/1993 a favore di: , relativamente agli immobili identificati in catasto con la particella n° 582 sub 1e 13 piano terra e sub 7 piano 1S (via G. Fiorillo).

L'ufficio Tecnico del Comune di Belvedere Marittimo ha attestato che, relativamente all'edificio identificato dalla **particella n° 582** del foglio di mappa n° 36, non risultano presentate istanze di Condono Edilizio, ai sensi della Legge 724/94 ed ultima 326/2003. Nel medesimo documento dell'UTC viene evidenziato, inoltre che, relativamente a tale edificio non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità.

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, appartenenti all'edificio identificato con la **particella n° 299 (Fabbricato A)** del foglio di mappa n° 36, dal documento dell'UTC, anche in questo caso, non risulta che siano state presentate istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 e ultima 326/2003. Con la medesima attestazione, viene evidenziato che, relativamente a tale edificio, (part.lla n° 299 Fab. A) in data 2/11/1995, prot. n° 946/UTC, è stato

rilasciato certificato di abitabilità/agibilità parziale, precisando che, per le unità immobiliari identificati con i subalterni n° 9 e n° 20, oggetto di pignoramento (autorimesse), non risulta che sia stata rilasciata la certificazione di agibilità.

Non risulta che siano presenti nell'ambito di questa parte del territorio comunale vincoli di natura storico-artistico, ne risultano acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche. Risulta presente, invece, il vincolo paesaggistico-ambientale.

Nel corso delle verifiche è stato accertato che le unità immobiliari appartenenti all'edificio individuato dalla **particella n° 582, contraddistinti rispettivamente dai subalterni 1, 13 e 7** (oggetto di pignoramento) non sono nella disponibilità del debitore, in quanto trasferiti con atto notarile a rogito del Notaio Amato Stanislao del 13/09/1993, Rep. 60700, R.G., Reg. 13606, Reg. Part. 11458 (v. nota di trascrizione del 2/06/1993). Non è nella disponibilità del debitore pure l'unità immobiliare di cui al **Foglio 36, identificato con la particella n° 299 sub 20**, il cui utilizzo è stato concesso, in forma gratuita al sig., il quale attualmente lo occupa unitamente al proprio nucleo familiare. A questo proposito non risulta rinvenuto nessun documento.

Inoltre, come dichiarato dalla medesima debitrice signora, i beni pignorati ed identificati al **Foglio di mappa n° 36 dalla medesima particella n° 582, subalterni n° 3 e 5**, sono stati ceduti al sig. con scrittura privata sottoscritta innanzi al Notaio D'Aqui nel 1977 (la cui copia non è stata rinvenuta), dallo stesso attualmente occupati. Dagli accertamenti è emerso inoltre che, gli immobili appartenenti a all'edificio identificato dalla **particella n° 299 (Fabbricato A)**, identificati dai **subalterni n° 12 e 15** sono stati trasferiti con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Paola, pertanto non sono più nella disponibilità del debitore.

D.2- Relativamente all'edificio identificato con la **particella n° 582**, non risulta presente la figura dell'amministratore, né risulta che sia stato predisposto il regolamento condominiale e la relativa tabella dei millesimi di proprietà da parte del costruttore-

proprietario. Inoltre, per quanto attiene le eventuali spese fisse di gestione e di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, è stato riferito che esse vengono decise direttamente dai singoli abitanti dell'edificio.

Per quanto riguarda l'edificio identificato dalla **particella n° 299 (Fabbricato A)** è stato accertato che l'incarico dell'amministrazione condominiale è affidato al sig. Visconte Ciro., titolare dello studio Amministrazioni e Consulenze Condominiali con sede in Cosenza, via Giuseppe Santoro n° 3. Dall'attestazione acquisita presso l'amministratore pro-tempore risulta quanto segue:

- quote ordinarie non pagate dal sub 9 negli anni 2019-2020 €. 98,50 + saldi 2018 €. 15,84;
- quote ordinarie non pagate dal sub 20 negli anni 2019-2020 €. 79,10 + saldi 2018 €. 12,73;
- importo annuo delle spese fisse di gestione del sub. 9 €. 49,25;
- importo annuo delle spese fisse di gestione del sub. 20 €. 39,55;
- spese straordinarie evidenziate 2019-2020 non pagate del sub. 9 €. 2.04;
- spese straordinarie evidenziate 2019-2020 non pagate del sub. 20 1,63 €. 2.04;

E' stata acquisita copia del regolamento condominiale e della tabella dei millesimi di proprietà (v. allegati).

Nell'edificio non è presente la casa del portiere, né il lastrico solare di proprietà comune.

E- Regolarità urbanistica ed edilizia.

E.1- Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono stati visionati ed acquisite copie degli atti e dei documenti autorizzativi e tecnico-progettuali riguardanti gli edifici ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento.

Immobile identificato Fabbricato A - particella n° 299 -

PROCEDURA DI VERIFICA DELLA PRATICA EDILIZIA

In data 21/11/1987, prot. del Comune n° 1756, ed ivi residente in via A. Pepe, presentava istanza di rilascio della Conc. Edilizia per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composto da due corpi di fabbrica, da realizzare in via G. Fiorillo, nell'ambito delle particelle di terreno identificate in catasto nel foglio di mappa n° 36, dai nn° 299-300-301 e parte della n° 304, per complessivi mq. 3.780 (da asservire), in vigenza del P.R.G. approvato in data 31/10/1987 con decreto n° 5227 **(oggi la particella definitiva è identificata col n° 299). (Atto del notaio Vincenzo Titomanlio del 28 dicembre 1978, rep.17417, registrato a Cosenza il 25/01/1979 al n° 1687/163101).**

A seguito dell'istanza presentata il progetto otteneva, in data 11/01/1988, il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale (verbale n° 4 del 21/11/1987) e l'attestazione da parte del Sindaco p.t., con la quale il medesimo certificava che *"sull'area interessata dalle opere non insistono vincoli inibitori"*.

Il progetto redatto dall'arch. Mauro D'Aprile, veniva trasmesso dal Comune all'Assessorato Regionale ai Beni Artistici ed Ambientali in data 11/01/1988, con l'attestazione di conformità dell'opera progettuale allo strumento urbanistico vigente.

L'Ufficio del Genio Civile di Cosenza (Assessorato ai lavori pubblici della Regione Calabria), al quale era stato trasmesso il progetto ai fini sismici, rilasciava", in data 21/01/1988, prot. N° 965, "l'Autorizzazione per inizio dei lavori" ai sensi delle "Norme Tecniche di edilizia asismica – Legge 2 febbraio 1974, n° 64 e DD. MM. 21/0186 e 12/02/1982".

Successivamente, anche la Soprintendenza per i Beni Ambientali – Architettonici – Artistici e Storici, in data 25/01/1988 prot. N° 1066, rilasciava il parere di competenza.

Come riportato nella relazione tecnica illustrativa allegata alla documentazione trasmessa al Comune e agli enti preposti per l'ottenimento delle relative approvazioni, il progetto riguardava la realizzazione di due distinti corpi di fabbrica,

separati da giunto tecnico ed identificati rispettivamente come edificio A e edificio B.

Il corpo di fabbrica A è composto da un piano interrato, da un piano seminterrato e da n° 4 piani fuori terra.

Il corpo di fabbrica B, invece, è composto da un piano seminterrato e da n° 4 piani fuori terra.

Il piano seminterrato, presente in entrambi i corpi di fabbrica, è destinato ad attività commerciali a cui si accede attraverso apposite rampe carrabili.

Il piano interrato, presente solo nel corpo di fabbrica A, è destinato ad area di parcheggio per n° 13 posto garages.

Con istanza del 22/07/1988, rivolta al Sindaco p.t., il sig. , richiamando il parere favorevole rilasciato dalla Commissione Edilizia Comunale, comunicava di voler "asservire" alla costruzione una ulteriore aliquota di terreno facente parte della particella n° 304 (già in parte asservita), definendo in tal modo una superficie complessiva di mq. 4.673, a fronte di quella in precedenza asservita e dichiarata di mq. 3.780 (a tal proposito risulta allegato atto relativo alla vendita con riserva del diritto di superficie, repertorio n° 17417 del 28/10/1988 e atto del 13/12/1981 repertorio n° 23252, entrambi del Notaio Vincenzo Titomanlio).

In data 26/10/1988, prot. N° 5796, il sig. , con riferimento alla domanda di rilascio della concessione edilizia presentata in data 21/11/1987 e al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale n° 4 in data 21/11/1987, nonché all'autorizzazione ai fini sismici del Genio Civile di Cosenza del 9/02/1988 e del parere favorevole del Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali (Soprintendenza di Cosenza) del 25/01/1988, considerato che con l'approvazione del P.R.G. (approvato con Decreto della Presidenza della Giunta Regionale n° 729 del 18/06/1988) l'indice di edificabilità dell'area interessata al progetto era stato ridotto da 1,5 mc/mq. a 1,2 mc/mq, decideva di asservire una maggiore estensione di terreno, in funzione del volume della costruzione previsto in progetto. In data 25/10/1988.

comunicava al Sindaco che i lavori sarebbero iniziati in data 25/10/1988, giusta formazione del silenzio assenso sull'istanza di concessione edilizia, ai sensi e per gli effetti della L. 94/1982.

In data 7/12/1988, successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori, indirizzava istanza al Sindaco con richiesta di volturare l'acquisita formazione del silenzio-assenso a favore della signora quale proprietaria dei lotti di terreno indicati nella stessa comunicazione di inizio lavori" (F. 36, part. I le n° 289, 300, 301, 304 a, 304 b, 304 c).

Si va rilevare che al quel momento non risultavano allegati alla richiesta gli atti che comprovano la proprietà dei lotti di terreno alla signora .

In data 26/01/1989 nella qualità di titolare della voltura della concessione edificatoria del fabbricato sito in via G. Fiorillo, in corso di costruzione, intestata originariamente a , rivolgeva istanza al Sindaco p.t. finalizzata ad ottenere la certificazione della regolarità dell'atto che determinò la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di concessione edilizia, nonché il rilascio di copia autenticata degli elaborati grafici di riferimento.

In data 10/02/1989, su richiesta di , il Sindaco certificava che, "essendo decorso il termine di legge si è formato il silenzio assenso di cui all'art. 8 della legge n° 94/82, pertanto, la concessione è stata tacitamente assentita in forza di detta norma".

In data 20/12/1989, presentava istanza al Comune finalizzata ad ottenere l'approvazione di un progetto di Variante in corso d'opera.

In data 6/02/1990, il Sindaco p.t. del Comune di Belvedere M.mo, su istanza di del 20/12/1989, prot. n° 1932,, concedeva la Concessione Edilizia in Variante – in corso d'opera – n° 1932/UTC in data 6/02/1990 (si legge nel documento

concessorio che trattasi di “modifiche interne con aumento delle unità abitative e piccole modifiche prospettiche”).

In particolare la relazione tecnica allegata alla richiesta di variante, redatta dal progettista Arch. Mauro D'Aprile, rileva che: "le varianti consistono:

- **Fabbricaro B**: *“nell’aver realizzato, nel corso dell’esecuzione dei lavori, delle trasformazioni all’interno dell’edificio, con aumento delle unità abitative previste nel progetto originario (da n° 6 a n° 9); una diversa impostazione delle tramezzature al piano sottotetto dei locali ad uso abitativo e nell’eliminazione del corpo scale al piano seminterrato”,*
- **Fabbricato A**: *“al piano interrato non sono state realizzate alcune tramezzature; al piano seminterrato –magazzino -, è stato ricavato un unico locale anziché i 5 previsti; al piano terra, appartamento lato mare, è stato spostato l’ingresso principale a fianco al corpo scala (balcone esistente); al piano attico non sono state realizzate le tramezzature nella zona adibita a ripostiglio ottenendo un unico locale. Tali lavori non hanno modificato l’aspetto esteriore dei fabbricati”.*

In data 6/02/1990, con istanza indirizzata al Sindaco comunicava di impegnarsi “a versare al Comune eventuali somme dovute per oneri di urbanizzazione e costi di costruzione”.

Risulta agli atti del Comune istanza di , datata 10/03/1992, con la quale produceva istanza affinché, l’atto con cui si è formato il silenzioassenso, fosse intestato a , allegando a tale scopo, copia dell’atto notarile.

Si evidenzia che tale richiesta risulta datata successivamente al trasferimento a del titolo che avrebbe consentito l’edificazione dell’edificio (trasferimento del 7/12/1988).

Agli atti risulta che il Sindaco in data 2/11/1995, con proprio atto del 2/11/1995, n° 946/UTC, su richiesta di , nel fare riferimento al documento n°

638 di prot. del 10/02/1989” (dichiarazione di formazione del silenzio-assenso), nonché alla variante in corso d’opera n° 1932/UTC, alla certificazione delle condizioni di avvenuta prosciugatura dei muri rilasciata dall’Ing. D’aprile –direttore dei lavori- (documenti presenti agli atti del Comune) e al certificato di collaudo statico a firma dell’Ing. Valerio Affuso (documento non rinvenuto agli atti del Comune, ma indicato come depositato presso il Genio Civile di Cosenza), dichiarava l’abitabilità e l’agibilità parziale dell’edificio “Tipo A”

Dalla dichiarazione di parziale agibilità del fabbricato identificato in progetto quale corpo di “TIPO A”, risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicati al piano seminterrato dell’edificio identificato con la particella 299, identificate come autorimesse, subalterni n° 9 e n° 20, non sono stati dichiarati agibili.

Per completezza si rileva che, successivamente al rilascio della certificazione parziale di agibilità, in data 7/02/1997, il Sindaco diffidava al ripristino dello stato dei luoghi in conformità della C.E. n° 596/UTC del 20/01/1994. Risulta che tale diffida sia stata disattesa da parte di.

Immobile costruito sulla particella n° 582

In data 5/05/1992, su istanza di il Sindaco del Comune di Belvedere M.mo rilasciava la Concessione edilizia n° 240/UTC, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi nell’ambito delle particelle di terreno n° 338 (are 8.25) e n° 335/d (c.a 75), di mq. 900 (di cui mq. 10 già asserviti), individuate in Catasto nel foglio di mappa n° 36. Alla richiesta di Concessione edilizia veniva allegata copia del titolo di proprietà del terreno interessato alla costruzione, rappresentato da atto pubblico rogato dal Notaio Stanislao Amato in data 2/07/1991 (v. Allegato).

Il progetto, a firma dell'Ing. Ciriaco Campilongo, prevedeva la realizzazione di un fabbricato composto da un piano interrato (garage e magazzini di deposito), un piano terra e un primo piano adibiti ad abitazione.

Il progetto conseguiva il nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali, con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 1069 dell'11/11/1991, nonché il nulla-osta dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza n° 3121 del 13/03/1992, ai sensi della legge 2/02/1974 n° 64.

Dalla documentazione acquisita presso l'UTC risulta una richiesta di , datata 13/03/1992, prot. n° 461 (data antecedente il rilascio della C.E.), con la quale la medesima chiedeva quanto segue: ***“l'altezza relativa al piano terra sia ridotta di cm. 5 e cioè venga abbassata da m. 2.95 –misura riportata nei grafici progettuali- a m. 2.90. Tale abbassamento si rende necessario per poter rientrare nella volumetria autorizzabile, essendo l'indice 1,2, il terreno di proprietà mq. 900, dei quali mq. 10 già asserviti, per un volume di mc. 1.052,27”.***

In data 29/04/1992 comunicava al Comune l'inizio dei lavori del fabbricato di cui alla C.E. n° 240/UTC del 5/05/1992 (il documento è stato acquisito al prot. n° 779 del 5/05/1992).

Con istanza del 18/03/1993, acquisita in pari data al prot. del Comune col n° 596/UTC, chiedeva l'approvazione di una variante al progetto già autorizzato con concessione edilizia già autorizzata con atto in data 5/05/1992 n° 240/UTC.

Come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, la variante prevedeva: “oltre ad una diversa distribuzione della tramezzatura interna e ad una diversa distribuzione delle aperture, un ampliamento del piano interrato; ampliamento che si estendesse oltre i limiti delle particelle n° 338 e n° 335/d di complessive mq. 900, **sempre su area di proprietà della stessa ditta.** L'ampliamento di detto interrato avrebbe interessato il lato nord della particella n° 338. Nella relazione che accompagnava il progetto di variante, l'ampliamento dell'interrato avrebbe

avuto la medesima destinazione d'uso prevista dal progetto originario già assentito e i piani fuori terra sarebbero stati adibiti ad abitazione”.

Il progetto in variante acquisiva il parere favorevole da parte della Commissione edilizia comunale in data 22/09/1993 e il Nulla-Osta del Genio Civile di Cosenza, n° 4489 del 21/03/1993, ai sensi della L. 2/02/1974 n° 64. Non risulta, però, acquisito il nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali in variante rispetto al documento precedentemente assentito.

Agli atti della richiesta di concessione edilizia in variante risulta deposita copia del “Compromesso di vendita di immobile” tra, amministratore unico e legale rappresentante della società “con sede in Roma” e , con il quale si obbligava a vendere a “appezzamento di terreno edificabile in località Monti, confinante con altra proprietà dell'acquirente e con restante proprietà della società venditrice da tre lati. Tale appezzamento di terreno ha una lunghezza di m. 36 ed una larghezza di m. 5”, ed una superficie di mq. 180. La scrittura privata risulta registrata presso l'ufficio del Registro di Belvedere M.mo in data 4/01/1994 al n° 3. Non risulta agli atti copia dell'atto di compravendita, rogato dal notaio, che avrebbe dovuto stipulare entro il 31/12/1994, come riportato nel compromesso. Con la scrittura privata le parti stabilivano e precisavano che “il soprastante piano di campagna in alto l'area soprastante all'interrato resta, così come è sempre stato, di entrambe le parti costituite secondo le risultanze dei titoli di proprietà (atto Amato da Massimilla Marcello ed atto Amato da Raimondo)”.

Agli atti risulta accertamento della Polizia Municipale del 17/06/1993, effettuato su richiesta di un cittadino, dove sono evidenziate talune difformità.

In data 18/03/1993 presentava istanza di concessione edilizia in variante.

In data 20/01/1994, su richiesta di il Sindaco rilasciava la concessione edilizia in variante n° 596/UTC.

Successivamente in data 7/02/1997 risulta che è stata oggetto di diffida da parte del Sindaco a mezzo di ordinanza n° 4 di pari data, con richiesta di ripristino dello stato dei luoghi in conformità degli elaborati progettuali allegati alla C.E. n° 596/UTC del 20/01/1994.

In data 20/04/1998 risulta rilasciata una Concessione Edilizia in variante e sanatoria n° 6237 (ex art. 37 L. 47/1985) relativa all'ampliamento del piano interrato. Nella relazione allegata alla richiesta di sanatoria il progettista dichiara:

“l'ampliamento del piano interrato è stato realizzato in aderenza ad altro fabbricato senza che ciò comporti aumento di volumetria. Inoltre è spostata la tamponatura in aderenza del fabbricato esistente e sono state realizzate due aperture nel piano interrato per consentire l'aereazione del tipo a “bocca di lupo”.

E' presente agli atti il certificato di collaudo statico, redatto dall'ing. Valeriano Capano in data 1/07/1994 e la certificazione di conformità alle norme di edilizia antisismica rilasciata dal Genio Civile di Cosenza in data 29/07/1994. Il certificato di collaudo fa riferimento anche agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n° 596/UTC del 20/01/1994.

Non risulta che sia stata depositata la certificazione di ultimazione dei lavori ne rilasciata la certificazione di agibilità dell'opera realizzata.

A questo proposito si rileva quanto segue:

in data 26/01/2000, il Dirigente dell'UTC Geom. Gaetano Scigliano, su richiesta di una cittadina (tale D'Alitto Pia) ha certificato che relativamente al fabbricato ubicato in via G. Fiorillo, autorizzato con concessione edilizia n° 240/UTC del 5/05/1992, con successiva variante in corso d'opera n° 596/UTC del 20/01/1994 e con concessione in sanatoria n° 6237 del 20/04/1998 – alla data odierna (cioè 26/01/2000), non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Stato di conformità degli edifici in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

E.1.1 La destinazione d'uso degli immobili oggetto di pignoramento è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale vigente, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto.

E.1.2 Gli edifici in cui sono ubicati le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono stati costruiti successivamente alla data dell'1/09/1967.

Di seguito i provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Belvedere Marittimo (CS).

Relativamente all'edificio identificato con la particella n° 299, in cui sono ubicati gli immobili sub.15, 20, 12, 9 (autorimesse), da parte delle autorità competenti sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 11/01/1988 (verbale n° 4 del 21/11/1987);
- N.O. ai fini sismici dell'ufficio del Genio Civile di Cosenza in data 21/01/1988 prot. n° 965;
- parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Ambientali in data 25/01/1988 n° 1066;
- con atto n° 638 del 10/02/1989 il progetto veniva assentito a seguito di formazione di silenzio assenso;
- comunicazione rivolta al Sindaco del Comune da parte di con la quale lo stesso informava che l'inizio dei lavori sarebbe avvenuto in data 25/10/1988 a seguito di formazione del silenzio-assenso sull'istanza di concessione edilizia, ai sensi e per gli effetti della L. 94/1982;
- Comunicazione dell'Ing. D'Aprile in data 31/10/1988 dell'effettivo inizio lavori in pari data;
- istanza rivolta al Sindaco del Comune da parte di in data 7/12/1988 con la quale la medesima chiedeva che fosse volturata, a favore di , l'acquisita formazione del silenzio-assenso;
- concessione edilizia in variante in corso d'opera rilasciata a n° 1932/UTC in data 6/02/1990 (modifiche interne alle unità abitative e piccole modifiche prospettiche);
- agli atti del comune non sono stati rinvenuti né la certificazione di ultimazione lavori né il collaudo statico (relativamente al certificato di collaudo l'ufficio tecnico

comunale ha attestato che il collaudo statico è stato redatto dall'ing. Valerio Affuso e depositato presso il Genio Civile di Cosenza);

- in data 2/11/1995, prot. 946/UTC il Sindaco ha dichiarato l'agibilità/abitabilità parziale dell'edificio. A questo proposito, secondo quanto attestato dall'U.T.C., la certificazione di agibilità è stata rilasciata esclusivamente per gli immobili identificati con i subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 e 21 e non per subalterni 15, 20, 12, e 9 quali oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Tecnico comunale ha attestato che relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 724/94 ed ultima 326/2003, né vi sono procedure amministrative in corso. (v. dichiarazione dell'UTC allegato).

Relativamente all'edificio identificato con la particella n° 582, in cui sono ubicati gli immobili sub. 1-13 e sub. 3 (abitazioni) e sub. 5 e 7 (autorimesse), da parte delle autorità competenti sono stati rilasciati i seguenti atti abilitativi:

- parere favorevole della Commissione Edilizia comunale in data 12/02/1990;
- nulla-osta ai fini paesaggistici ed ambientali con decreto del Presidente della Regione Calabria n° 1069 dell'11/11/1991;
- nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza n° 3121 del 30/03/1992, ai sensi della legge 2/02/1974 n° 64;
- concessione edilizia n° 240/UTC del 5/05/1992 rilasciata a ;
- comunicazione da parte di dell'inizio dei lavori del 5/05/1992 prot. 779;
- richiesta di variante alla concessione edilizia n° 240/UTC del 5/05/1992, depositata al prot. in data 18/03/1993 del 18/03/1993;
- parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 22/09/1993;
- nulla-osta del Genio Civile di Cosenza n° 4489 del 21/03/1993, ai sensi della L. 2/02/1974 n° 64;
- Concessione Edilizia n° 596/UTC del 20/01/1994;

- concessione edilizia di variante e sanatoria rilasciata in data 20/04/1994 n° 6237 (ex art. 47/1985);
- non risulta reperita la comunicazione di ultimazione dei lavori;
- certificato di collaudo statico redatto dall'Ing. Valeriano Capano in data 1/07/1994;
- certificazione di conformità alle norme di edilizia antisismica rilasciata dal Genio Civile di Cosenza in data 29/07/1994;
- non risulta rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità da parte del Comune;

L'Ufficio Tecnico comunale, relativamente agli immobili oggetto di pignoramenti, ha attestato che non risultano presentate istanze di condono edilizio, ai sensi della L. 724/94 ed ultima 326/2003, né vi sono procedure amministrative in corso (v. dichiarazione dell'UTC allegato).

E.2- Per quanto riguarda le unità immobiliari appartenenti al corpo di fabbrica identificato dalla **particella n° 299 (Fabb. A) del Foglio di mappa n° 36**, autorizzato con Concessione Edilizia prot. n° 638/UTC del 10/02/1989 (silenzio assenso) e successiva Concessione Edilizia di variante prot. n° 1932 del 6/02/1990, non sono state accertate sostanziali variazioni esecutive rispetto al progetto assentito.

Inoltre, non risultano presentate istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 ed ultima 326/2003.

Non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità relativamente alle unità immobiliari con destinazione autorimesse, ubicate nel piano seminterrato, compreso quelle oggetto di pignoramento.

Come dichiarato dall'U.T.C. relativamente ai due edifici (par.Illa 582 e part.Illa n° 299) non vi sono procedure amministrative in corso.

Per quanto riguarda le unità immobiliari appartenenti al corpo di fabbrica identificato dalla **particella n° 582 del Foglio di mappa n° 36**, autorizzato con Concessione Edilizia prot. n° 240/UTC del 5/05/1992, successiva variante prot.

n° 586/UTC del 20/01/1994 ed ultima Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 6237 del 20/04/1998, non risultano sostanziali variazioni esecutive rispetto al progetto assentito.

Non risultano presentate istanze di Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94 ed ultima 326/2003.

Non è stata rilasciata la certificazione di agibilità dell'intero edificio.

- E.4-** I terreni su cui sono stati edificati gli edifici identificati con le Particelle n° 582 e n° 299 risultano appartenere alla zona B dello strumento urbanistico vigente, definita di completamento, ed in particolare alla sottozona B/2 con destinazione adeguamento e sostituzione edilizia. In questa zona si interviene per completamento.

F- Formazione dei lotti

- F.1-** I beni pignorati costituiscono unità immobiliari suscettibile di autonomo e libero godimento, sia sotto l'aspetto strutturale che funzionale.

Pertanto la vendita dei beni pignorati può essere effettuata per lotti singoli. Nei paragrafi successivi sono indicati gli elementi catastali identificativi di ciascun lotto (visura e planimetria) e il relativo valore commerciale.

Identificazione catastale dei lotti e confini di proprietà

- 01- **LOTTO N° 1:** Abitazione di tipo economico in Belvedere Marittimo, via Giuseppe Fiorillo, catasto fabbricati foglio n° 36, **part.IIa n° 582, sub. 3**, cat. A/3, classe 2, vani 6,5, piano 1[^], superficie catastale mq. 113, di cui escluse aree scoperte mq. 109, rendita euro 285,34; confina con sub 4 e sub 10 della particella 582 del foglio 36.
- 02- **LOTTO N° 2:** Autorimessa in Belvedere Marittimo, Giuseppe Fiorillo, in catasto fabbricati foglio n° 36, **part.IIa 582, sub. 5**, cat. C/6, mq. 88, superficie catastale

totale mq. 101, rendita euro 239,33, piano S1; confina con sub 6, 9 e 14 della particella 582 del foglio 36.

03- **LOTTO N° 3:** Autorimessa in Belvedere Marittimo, via Giuseppe Fiorillo, in catasto foglio n° 36, **part.IIa 299, sub. 20**, cat. C/6, mq. 15, superficie catastale totale mq. 20, rendita euro 34,09, piano S2; confina con sub 19 e 23 della particella 299 del foglio 36.

04- **LOTTO N° 4:** Autorimessa in Belvedere Marittimo, via Giuseppe Fiorillo, in catasto foglio n° 36, **part.IIa 299, sub. 9**, cat. C/6, mq. 19, superficie catastale totale mq. 43,18, rendita euro 43,18 piano S2; confina con sub 20 e 23 della particella 299 del foglio 36.

F.2- Gli immobili sopra descritti non risultano pignorati pro quota.

G- Valore dei beni e costi

G.1- Metodologia di stima.

In contrasto con gli autori della vecchia scuola, che operava una rigida distinzione tra il metodo analitico di stima e il metodo sintetico, la moderna scuola estimativa italiana ha definitivamente dimostrato che i diversi procedimenti utilizzabili per le valutazioni immobiliari costituiscono in sostanza un unico e solo metodo di stima fondato essenzialmente sul confronto.

Infatti, i differenti metodi di valutazione, che sotto il profilo terminologico si presentano come antitetici e alternativi, esprimono in modo sufficientemente esplicito la comune base del confronto con i beni economici analoghi e si distinguono soltanto per il modo con cui tale confronto viene operato.

Il primo di essi, **il metodo di comparazione diretta**, comporta una comparazione chiara ed immediata tra i parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive a confronto, mentre il secondo, **il metodo di comparazione indiretta**, presuppone, invece, la comparazione tra quei parametri

unitari che consentono attraverso una loro opportuna elaborazione, di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Alla luce delle considerazioni appena espresse, poiché non si dispone di quei parametri unitari di valutazione economica, che consentirebbero di eseguire l'operazione matematico-finanziaria attraverso il metodo della comparazione indiretta, la metodologia operativa per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, è sicuramente quello del confronto tra beni-campione che appartengono allo stesso mercato omogeneo.

Nel caso di specie, l'indagine finalizzata alla ricerca della valutazione degli immobili ha assunto quale riferimento oggettivo la consultazione delle "Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI" (Osservatorio del Mercato Immobiliare) sul sito dell'Agenzia delle Entrate, la cui fonte è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita per la Provincia di Cosenza, aggiornate al secondo semestre dell'anno 2020, relativamente al territorio in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

Inoltre, sono state effettuate indagini conoscitive di mercato, attraverso il Borsino Immobiliare, condotte nell'ambito dell'area omogenea territoriale, con specifico riferimento ad abitazioni civili e autorimesse (box-garage), i cui risultati hanno confermato sostanzialmente i valori medi indicati dall'Osservatorio.

Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la superficie commerciale.

G.2- Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni pignorati.

La banca dati delle quotazioni di mercato individuate dall'OMI relativamente al primo semestre dell'anno 2020, in corrispondenza della medesima zona omogenea del territorio comunale in cui si trovano ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, indica nella tabella che segue i valori di mercato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	960	1400	L	3,6	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1100	L	2,9	4,1	L
Box	NORMALE	470	650	L	2,5	3,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1 Provincia: COSENZA

Comune: BELVEDERE MARITTIMO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

La media dei valori indicati dall'Osservatorio:

Abitazioni di tipo economico A/3 Valore

Minimo € 780,00 al mq.

Valore Massimo € 1.100,00 al mq.

Valore medio € 940,00 al mq.

Box-autorimessa

Valore Minimo € 470,00 al mq.

Valore Massimo € 650,00 al mq.

Valore medio € 560,00 al mq.

La banca dati delle quotazioni di mercato individuate dal Borsino immobiliare indica valori sostanzialmente concordi con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Assumendo i valori unitari medi per ciascuna categoria di immobile, in normale stato di manutenzione, situati nell'area di riferimento, risulta il seguente valore di applicazione:

- per le abitazioni (**tipo economico – A/3**) il valore assunto di €. **940,00 €/mq.**
- per le autorimesse (**box-garage – cat. C/6**) il valore assunto di **560,00 €/mq.**

Nel processo valutativo delle singole unità immobiliari, si è tenuto conto di una serie di coefficienti correttivi (coefficiente di differenziazione) per meglio individuare e definire le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima, riguardo alle condizioni di:

- - manutenzione e conservazione;
- - esposizione;
- - livello di piano;
- - accessibilità;
- - regolarità edilizia;
- - assenza della certificazione di agibilità.

Il cui risultato è stato definito pari ad 1.

G.3- Identificazione Catastale e valore di mercato dei beni pignorati.

N°	Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita (€)
1	Abitazione	36	582	3	A/3	2	6,5 vani	Primo	285,34
2	Autorimessa	36	582	5	C/6	2	88 mq	S1	236,33
3	Autorimessa	36	299	20	C/6	1	15 mq	S2	34,09
4	Autorimessa	36	299	9	C/6	1	19 mq	S2	43,18

Determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di pignoramento:

Valore di mercato = Sup. comm.le (mq.) x Quotazione (mq.) x Coeff. di differenziazione

LOTTO N° 1 - Unità immobiliare particella n° 582, sub. 3 - ABITAZIONE Piano
Primo

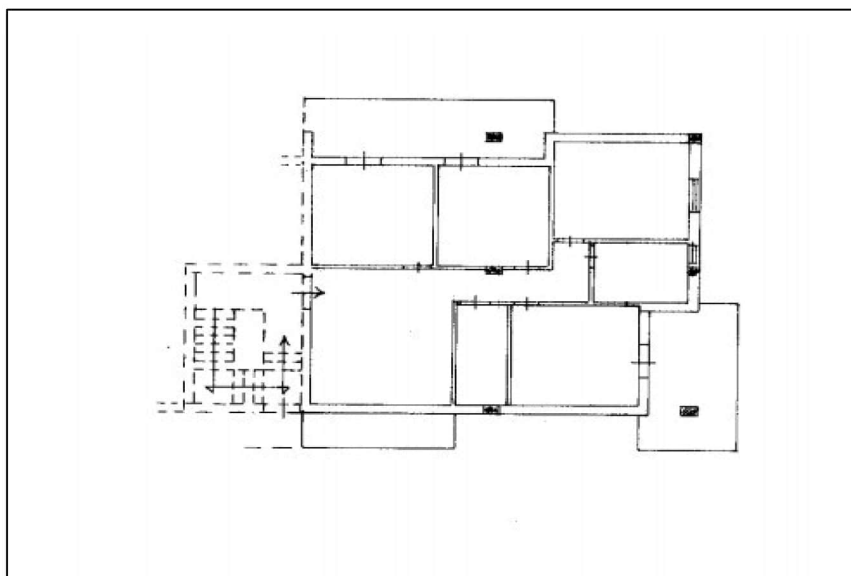
Unità Immobiliare part.IIa 582 sub. 3

L'immobile attualmente è occupato dal sig. Francesco COMITO.

Valore OMI = € 940,00/mq.

Coefficiente di differenziazione pari 0,95 tenuto conto dell'assenza del certificato di agibilità e delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile.

VALORE NORMALE = € 940,00 x mq. 113 x 0.95 = € 100.909,00-



Planimetria catastale

L'unità immobiliare è composta da: un ingresso-soggiorno con balcone, un vano cucina con balcone, tre camere di cui una con balcone comunicante con il vano cucina e due w.c.

Ad essa si accede attraverso l'area pertinenziale sub. 11 (pedonale) e dal vano scala comune all'edificio.

Questa unità immobiliare attualmente risulta occupata dal sig. Francesco Comito.

LOTTO N° 2 – Unità immobiliare particella n° 582, sub. 5 - AUTORIMESSA

Piano Primo seminterrato S1

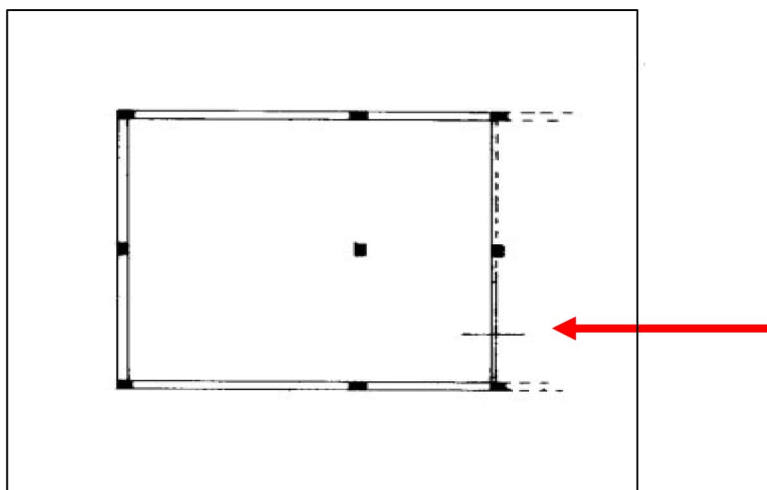
Unità Immobiliare part.IIa 582 sub. 5

Allo stato occupato dal sig. Francesco COMITO

Valore OMI = €. 560,00/mq.

Coefficiente di differenziazione pari 0,85 in considerazione dell'assenza del certificato di agibilità, delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile, nonché per il contesto in cui è posizionato l'accesso carrabile.

VALORE NORMALE = €. 560,00 x mq. 88 x 0.85 = €. 41.888,00-



Planimetria catastale

L'unità immobiliare è costituita da un unico vano, con accesso attraverso apposita rampa carrabile, che si diparte dalla strada individuata in catasto dalla particella n° 668 con proseguimento sulla particella n° 669, che costituisce

traversa di via Gioacchino GRECO. Questa unità immobiliare attualmente risulta occupata dal sig. Francesco Comito.

LOTTO N° 3 - Unità immobiliare particella n° 582, sub. 9 - AUTORIMESSA

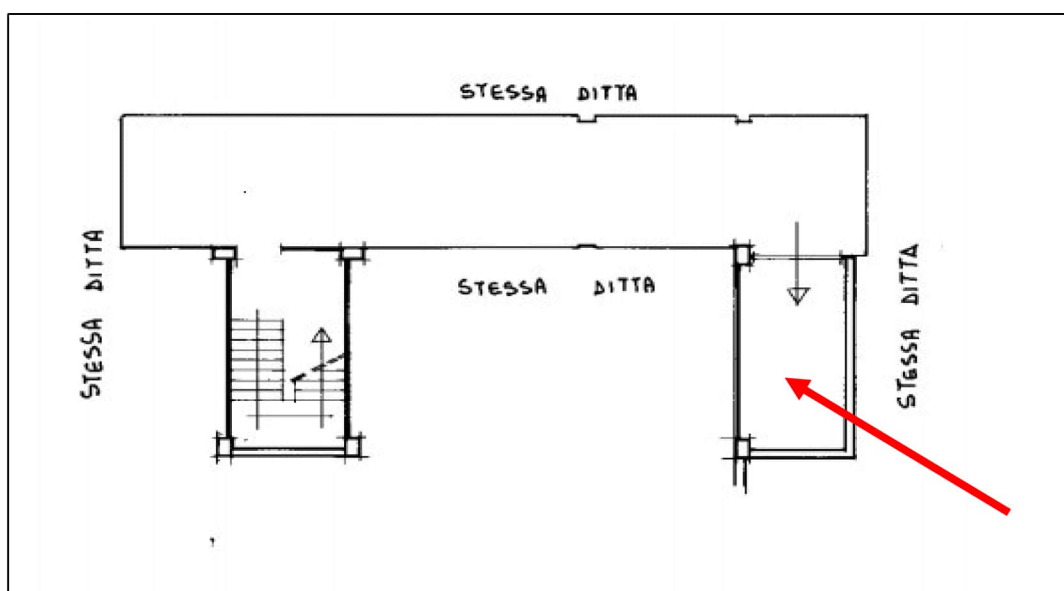
Piano Primo seminterrato S1

Unità Immobiliare part.IIa 299 sub. 9

Valore di OMI = €. 5600,00/mq.

Coefficiente di differenziazione pari 0,90 in considerazione dell'assenza del certificato di agibilità e delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile

VALORE NORMALE = €. 560,00 x mq. 19 x 0.90 = €. 9.575,00-



Planimetria catastale

L'unità immobiliare è rappresentata da un unico vano con accesso attraverso apposita rampa carrabile che si diparte da via Gioacchino GRECO. L'immobile è di proprietà della signora e dalla stessa utilizzata come magazzino deposito.

LOTTO N° 4 - Unità immobiliare particella n° 582, sub. 20 - AUTORIMESSA

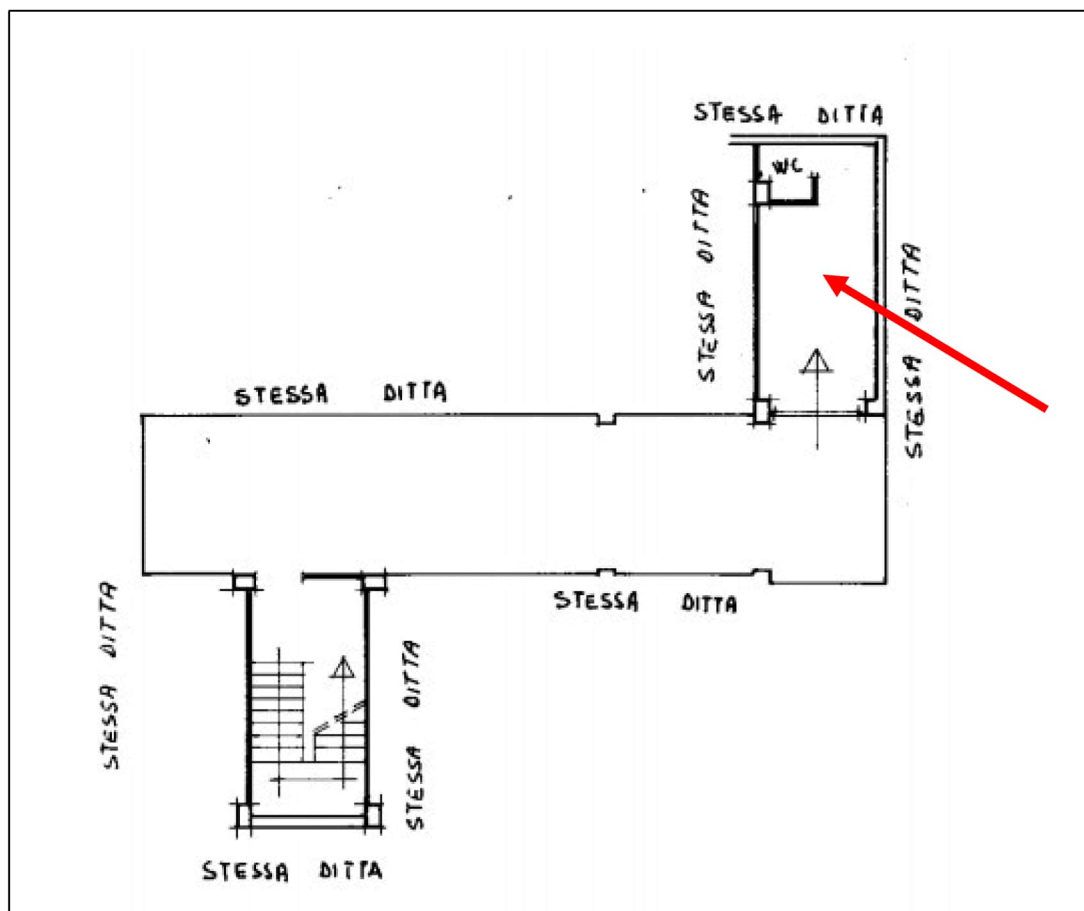
Piano Primo seminterrato S1

Unità Immobiliare part.IIa 299 sub. 20

Valore OMI = €. 560,00/mq.

Coefficiente di differenziazione pari 0,90 in considerazione dell'assenza del certificato di agibilità e delle condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile

VALORE NORMALE = €. 560,00 x mq. 15 x 0.90 = €. 7.560,00-



Planimetria catastale

L'unità immobiliare è rappresentata da un unico vano con accesso attraverso apposita rampa carrabile che si diparte da via Gioacchino GRECO. Allo stato attuale è utilizzato dalla signora , come magazzino deposito.

TABELLA RIASSUNTIVA

N°	Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Piano	Rendita (€)	Valore €.
1	Abitazione	36	582	3	A/3	2	5 vani	Primo	285,34	€ 100.909,00



2	Autorimessa	36	582	5	C/6	2	88 mq	S1	236,33	€. 41.888,00
3	Autorimessa	36	299	20	C/6	1	15 mq	S2	34,09	€. 9.575,00
4	Autorimessa	36	299	9	C/6	1	19 mq	S2	46,18	€. 7.560,00

Paola,

**Il CTU Ing. Nicolino
PALLADINO**