

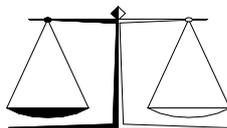
STUDIO TECNICO

GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III n° 20 – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 \* cell. 347 – 5356733 \* P.I. n° 02750080786

*Tribunale Ordinario di Paola*  
(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 31/2017 R.G.E.I.

BANCA CARIME S.p.a.

CONTRO



*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Geom. Antonio Sciammarella*



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: P. E. n. 31/2017 – BANCA CARIME S.p.a. [REDACTED]

Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

**1. Premessa**

Con provvedimento del 26 novembre 2018, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe e convocato per l'udienza del 14 giugno 2019, nel quale, dopo avere accettato l'incarico, la S.V. Ill.ma mi poneva i seguenti quesiti:

**A**

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

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

**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;
- descrive 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 alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
  - 3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

#### **Identificazione progressa dei beni**

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

Ai fini di cui sopra, alleggi :

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



*planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.*

### **C**

#### **Stato di possesso**

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

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

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

### **D**

#### **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

##### **anche di natura condominiale**

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

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

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

*- domande giudiziali e giudizi in corso;*

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

*- sequestri penali ed amministrativi;*

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

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



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

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

## **E**

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

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



*indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.*

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

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

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

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

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

## **F**

### **Formazione dei lotti**

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

## **G**

### **Valore del bene e costi**

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



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

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

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

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

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

#### **DISPONE**

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



## 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver consultato la documentazione allegata alla procedura, previa regolare comunicazione a mezzo PEC, con il custode avv. Antonio Cavallo fissavamo per il giorno 5 marzo 2019, alle ore 14,00 l'inizio delle operazioni peritali. In questa occasione, presente l'esecutato, [REDACTED] e l'avv. costituitosi difensore del debitore, effettuavo l'ispezione e il rilievo metrico delle unità pignorate, una ricognizione dei luoghi e scattavo anche delle fotografie.

Al piano secondo si è riscontrata la sopraelevazione di porzione di fabbricato, per la stessa è stato eseguito il rilievo metrico e presentato richiesta di documentazione urbanistica relativa al fabbricato.

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti, eseguivo indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dove inoltravo richiesta delle planimetrie catastali e visure delle unità oggetto di stima;
- l'UTC di Praia a Mare, dove ho chiesto copia delle pratiche edilizie degli immobili oggetto di stima, l'attestato di esistenza di eventuali vincoli e dell'utilizzazione prevista dal PRG; di conoscere se erano state presentate o siano in itinere richieste e/o rilasci di concessioni in sanatoria dai proprietari dell'immobile in oggetto;
- l'Agenzia delle Entrate di Paola, presso cui chiedevo di conoscere se esistevano contratti di locazione;
- agenzie di mediazione e studi professionali del luogo.

In data 29 maggio 2020 ricevevo mail dallo studio Legale Avv. Cavallo, (cfr. all.65), con la richiesta dell'identificazione catastale degli immobili occupati dal debitore, per come richiesto dal G.E..

In data primo giugno 2020 inviavo risposta tramite pec al curatore, (cfr. all.66), con la quale spiegavo che dallo stato di fatto dei luoghi è presumibile ritenere che l'abitazione principale dell'esecutato sia il sub 12 della particella 138, sito al piano terra dell'immobile.

Tuttavia, si evidenzia che in un vano del sub 13 particella 138, piano terra, è ubicata una camera da letto con annesso bagno. Tale vano è occupato dall'esecutato e ciò è emerso dalla dichiarazione del convivente dello stesso che ha presenziato al sopralluogo.

Inoltre, in un vano del sub 19 particella 138, piano secondo, è ubicata altra camera da letto con annesso bagno e dagli arredi presenti è presumibile che la stessa sia occupata.

## 3. Risposte ai quesiti

### 3.1 Quesito n. 1

#### **Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione allegata consta della certificazione notarile in cui sono riportati i dati catastali e le trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

#### **Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli**

Dalla documentazione allegata alla procedura si evince che sull'immobile oggetto di pignoramento risultano le seguenti trascrizioni:



- Nota di iscrizione Registro generale n. 6023 Registro particolare n. 912 del 22.02.2008 (atto notarile pubblico del 18.02.2008 Numero di repertorio 95996/29521) per € 487.500,00 (euro quattrocentottantasettemilacinquecento/00) IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA CARIME SPA con sede a Cosenza, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati contro [REDACTED]
- Nota di iscrizione Registro generale n. 6135 Registro particolare n. 503 del 11.03.2013 (altro atto del 18.02.2013 Numero di repertorio 718/3413) per € 81.374,68 (euro ottantunomilatrecentosettantaquattro/68) IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede a Roma, domicilio ipotecario eletto VIA XXIV MAGGIO PAL. K2000 - COSENZA contro [REDACTED] G [REDACTED]
- Nota di trascrizione Registro generale n. 8031 Registro particolare n. 6689 del 16.03.2017 (domanda giudiziale repertorio n.152 del 09.02.2017) a favore BANCA CARIME SPA con sede a Cosenza, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati [REDACTED] (cfr. all.4).

Si fa presente:

- che i sub 11 e 19 sono elencati nella Nota di iscrizione Registro generale n. 6135 Registro particolare n. 503 del 11.03.2013;
- che nella Nota di iscrizione Registro generale n. 6023 Registro particolare n. 912 del 22.02.2008 non è ricompreso il sub 11;
- che nella Nota di trascrizione Registro generale n. 8031 Registro particolare n. 6689 del 16.03.2017 e nella certificazione notarile allegata al fascicolo depositato in cancelleria non sono presenti né il sub 11 né il sub 19.

### **Documentazione catastale**

È stata acquisita ed allegata alla presente la seguente documentazione:

- planimetrie catastali;
- visure storiche degli immobili.

### **3.2 Quesito n. 2**

#### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Gli immobili pignorati constano in:

1. un fabbricato costituito da due piani fuori terra, ubicato alla Via Giugni n.74 (ex 53 e 54) del Comune di Praia a Mare, catastalmente identificati al Foglio di Mappa n.41 dalla particella n.237 sub 1 (negoziato al piano terra) e sub 4 (appartamento ai piani terra e primo);
2. un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e mansarda con corte antistante, ubicato alla Via della Grotta 53 del comune di Praia a Mare, catastalmente identificati al Foglio di Mappa n.41 dalla particella n.138 sub 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.



L'immobile descritto al punto 1 si trova sul corso principale di Praia, mentre l'immobile descritto al punto 2 è ubicato in zona centrale facente parte del nucleo più antico del centro di Praia a Mare.

La zona è servita da rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica ed ha un certo interesse dal punto di vista turistico.

Il fabbricato al punto 1 ha struttura portante in muratura ed è stato costruito nei primi anni '60. Realizzato con materiali economici tipici dell'epoca, il suo stato generale di manutenzione sia della parte esterna che interna si presenta allo stato mediocre; nonché privo di particolari caratteristiche di pregio impiantistiche e tecnologiche.

Il fabbricato al punto 2 ha struttura portante in muratura ed è stato costruito nei primi anni del 1900. Realizzato con materiali economici tipici dell'epoca, il suo stato generale di manutenzione sia della parte esterna che interna si presenta allo stato mediocre; nonché privo di particolari caratteristiche di pregio impiantistiche e tecnologiche.

- **Caratteristiche del negozio particella 237 sub 1:**

L'unità è posta al piano terra composta da un unico ambiente con annesso servizio igienico.

Lo stesso è da tempo in disuso e le condizioni di manutenzione non sono buone. (cfr. all.5)

- **Superficie calpestabile: 45 mq** circa + 5,30 mq circa di disimpegno e bagno.
- **Superficie commerciale: 62 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** con strada comunale Luigi Giugni a Ovest, a Sud in aderenza con particella 236, a Est con corte della stessa particella 237 e a Nord in aderenza con particella 238.

- **Caratteristiche dell'appartamento particella 237 sub 4:**

L'unità è suddivisa su due livelli, il piano terra composto da ingresso, vano sottoscala, legnaia/ripostiglio e piccolo w.c.; il piano primo è composto da due camere, corridoio, cucina e bagno.

Come la precedente unità è da tempo in disuso e le condizioni di manutenzione non sono buone. (cfr. all.6)

- **Superficie calpestabile: 85 mq** circa + 8,65 mq circa di balconi e aree scoperte.
- **Superficie commerciale: 123 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi e aree scoperte).
- **Confini:** con strada comunale Luigi Giugni a Ovest, a Sud in aderenza con particella 236, a Est con corte della stessa particella 237 e a Nord in aderenza con particella 238.

- **Caratteristiche dell'immobile particella 138:**

L'immobile costituisce un unico corpo di fabbrica su tre livelli e mansarda, lo stesso è stato costruito nei primi anni del 1900 e per un periodo di tempo ospitava la caserma dei carabinieri.

Il fabbricato è contraddistinto catastalmente dai subalterni 12, 13 e 14 al piano terra; dai sub 15, 16 e 17 al piano primo;



dai sub 18, 19 e 20 al piano secondo;

dal sub 11 al piano mansarda, attualmente allo stato di rustico.

L'immobile anche se diviso in subalterni in unità distinte di fatto sono collegate tra di loro da porte interne.

**Il sub 12** è costituito da quattro vani con corte antistante su Via della Grotta e retrostante a confine con il rilevato ferroviario "Battipaglia – Reggio Calabria", i servizi igienici risultano posti all'esterno (*cf. all.7*);

- **Superficie calpestabile: 80 mq** circa + 221,05 mq circa di aree scoperte.
- **Superficie commerciale: 185 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi e aree scoperte).
- **Confini:** con strada comunale Via della Grotta a Ovest, a Sud con particella 1035, a Est con rilevato ferroviario "Battipaglia – Reggio Calabria" e particella 136 e a Nord con il sub 14 della particelle 138.

**il sub 13** è costituito da due vani e due servizi igienici con accesso dalla corte (*cf. all.8*);

- **Superficie calpestabile: 43 mq** circa + 29,00 mq circa di aree scoperte.
- **Superficie commerciale: 66 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi e aree scoperte).
- **Confini:** con strada comunale Via della Grotta a Ovest, a Sud con corte, a Est con sub 14 della particella 138 e a Nord con strada comunale.

**il sub 14** è costituito due vani e due servizi igienici con accesso da un vicolo di Via della Grotta (*cf. all.9*);

- **Superficie calpestabile: 40 mq** circa.
- **Superficie commerciale: 60 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** con sub 13 della particella 138 a Ovest, a Sud con corte, a Est con la particella 136 e a Nord con strada comunale.

**il sub 15** è costituito da tre vani, due servizi igienici e terrazzo, al piano si accede da scala esterna insistente sulla corte lato Via della Grotta, inoltre è presente il vano scala che porta ai piani secondo e mansarda (*cf. all.10*);

- **Superficie calpestabile: 41 mq** circa + 22,00 mq circa di aree scoperte.
- **Superficie commerciale: 65 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi).
- **Confini:** con strada comunale Via della Grotta a Ovest, a Sud con corte, a Est con sub 16 della particella 138 e a Nord con strada comunale.

**il sub 16** è composto da tre vani, e due W.C., il vano centrale è diviso da tramezzature in legno, allo stesso si accede dal vano scala che da sulla pensilina esterna (*cf. all.11*);

- **Superficie calpestabile: 42 mq** circa.
- **Superficie commerciale: 62 mq** circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).



- **Confini:** con sub 15 della particella 138 a Ovest, a Sud con sub 17 della particella 138, a Est con particella 136 e a Nord con strada comunale.

il sub 17 è composto da due vani e due servizi igienici, con accesso dalla pensilina esterna (cfr. all. 12);

- **Superficie calpestabile:** 40 mq circa.
- **Superficie commerciale:** 55 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** con pensilina di accesso a Ovest, a Sud con particella 1035, a Est con particella 136 e a Nord con sub 16 della particella 138.

il sub 18, con accesso dal vano scala interno, è composto da tre vani e tre servizi igienici (cfr. all. 13);

- **Superficie calpestabile:** 44 mq circa.
- **Superficie commerciale:** 45 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi).
- **Confini:** a Est con sub 19 della particella 138.

il sub 19 è composto da due vani e due servizi igienici, con accesso dalla pensilina esterna, è presente una scala che porta sul terrazzo soprastante con annesso ripostiglio di altezza media 1,20 mt (cfr. all. 14);

- **Superficie calpestabile:** 45 mq circa.
- **Superficie commerciale:** 85 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura + 30% superficie di balconi).
- **Confini:** a Ovest con sub 18 della particella 138, a Sud con sub 20 della particella 138 e a Est con particella 136.

il sub 20 è composto da due vani e due servizi igienici, con accesso dalla pensilina esterna (cfr. all. 15).

- **Superficie calpestabile:** 40 mq circa.
- **Superficie commerciale:** 55 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** con pensilina di accesso a Ovest, a Sud con particella 1035, a Est con particella 136 e a Nord con sub 16 della particella 138.

il sub 11 è composto da tre vani allo stato di rustico, con accesso dalla scala interna (cfr. all. 16).

- **Superficie calpestabile:** 77 mq circa.
- **Superficie commerciale:** 100 mq circa (superficie calpestabile + superficie muri perimetrali e di tramezzatura).
- **Confini:** con terrazza sub 19 a Sud e a Est con particella 136

- **Dati catastali attuali:** N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.237 sub 1 categoria C/1 (negozi), P.T., intestata a [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all. 17);



- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.237 sub 4 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.T. e 1°, [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.18);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 12 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.T., i [REDACTED] a (cfr. all.19);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 13 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.T., [REDACTED] (cfr. all.20);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 14 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.T., [REDACTED] (cfr. all.21);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 15 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.1°, [REDACTED] (cfr. all.22);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 16 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.1°, [REDACTED] (cfr. all.23);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 17 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.1°, [REDACTED] (cfr. all.24);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 18 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.2°, [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.25);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 19 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.2°, [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.26);
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 20 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), P.2°, [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.27).
- N.C.E.U. di Praia a Mare, fg. n.41, part. n.138 sub 11 categoria F/4 (Unità in corso di definizione), P.3°, [REDACTED] per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. all.28).

### 3.3 Quesito n. 3

- **Conformità:** sia sugli atti reperiti presso l'U.T.C. che sull'atto di pignoramento gli immobili sono ubicati in Via Luigi Giugni e via della Grotta del comune di Praia a Mare.

### 3.4 Quesito n. 4

- **Variazioni per aggiornamento catasto:** I subalterni che compongono l'immobile identificato dalla particella 138, sono di fatto comunicanti tra loro tramite delle aperture probabilmente da sempre esistite, non si è proceduto alla variazione catastale in quanto la fusione delle stesse unità risulterebbe più oneroso che non procedere alla chiusura delle aperture. Stessa soluzione si prevede per la particella 237, dove al piano terra sono presenti due aperture che collegano i due subalterni.

### 3.5 Quesito n. 5

- **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:** secondo il vigente PSC (Piano Strutturale Comunale), il fabbricato identificato al Foglio di Mappa 41 dalla particella 138, ricade in zona di "**Ambito urbano consolidato**";



il fabbricato identificato al Foglio di Mappa 41 dalla particella 237, ricade in zona di “**Ambito urbano storicizzato**”. (cfr all.29).

### 3.6 Quesito n. 6

- **Conformità della costruzione: Particella 237 Fg. 41** - Il fabbricato identificato al Foglio di Mappa n.41 dalla particella n.237, è stato realizzato antecedentemente al 1967 per come dichiarato nella documentazione allegata al certificato di agibilità del 19 luglio 1999 prot. n.3838/1 (cfr all.30), non è stata reperita agli atti dell'ufficio nessun'altra documentazione inerente l'immobile.

**Conformità della costruzione: Particella 138 Fg. 41-** Mentre per il fabbricato identificato al Foglio di Mappa n.41 dalla particella 138 risultano i seguenti atti reperiti presso l'U.T.C.:

- inizio lavori del 22 gennaio 1955 prot. 172, relativa “a pulitura ed accomodi dell'immobile adibito a caserma dei carabinieri”, presentata dall'originario proprietario, S. [REDACTED], al Sindaco dell'epoca (cfr all.31);

- Richiesta autorizzazione in sanatoria del 17 settembre 1987 prot. 8360, relativa al “completamento delle opere iniziate e rendere il fabbricato conforme al progetto allegato”, presentata dal [REDACTED] (cfr all.32);

- Richiesta autorizzazione in sanatoria del 5 aprile 1988 prot. 2936, riferita alla richiesta precedente, presentata dal tecnico incaricato ing. Tommaso Nappi (cfr all.33);

- Concessione n.5 pratica edilizia prot. n.8360 del 8 aprile 1988, relativa alla “ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione con adeguamento sismico ed igienico e modifiche alle aperture esterne”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Praia a Mare (cfr all.34);

- Richiesta autorizzazione del 19 novembre 1991 prot. 7998, per i lavori di “ristrutturazione del tetto di copertura in legno e del solaio del piano primo”, presentata dalla [REDACTED] (cfr all.35);

- Concessione n.1 pratica edilizia prot. n.7998/91 del 24 gennaio 1992, relativa alla “ristrutturazione della copertura a tetto e del solaio di calpestio del primo piano di un fabbricato residenziale in muratura ordinaria”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Praia a Mare (cfr all.36);

- Richiesta autorizzazione del 13 aprile 1994 prot. 2973 consistenti nella “sistemazione del solaio di copertura di un fabbricato di vecchissima costruzione”, presentata dal S. [REDACTED] (cfr all.37);

- Richiesta di integrazione del Sindaco di Praia a Mare del 11 maggio 1994 prot. 2973/1, relativa alla carenza di documentazione allegata alla richiesta del 13 aprile 1994 prot. 2973 (cfr all.38);

- Richiesta di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, relativa alla realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94, presentata dal [REDACTED] (cfr all.39);

- Richiesta di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2281, relativa alle “opere realizzate in difformità alla Concessione n.1 pratica edilizia prot. n.7998/91 del 24 gennaio 1992, ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, presentata dalla [REDACTED] (cfr all.40); la soprintendenza (Ministero per i beni Culturali e Ambientali – Ufficio per i Beni Ambientali e Paesaggistici Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Cosenza) con **Decreto n.60 bis** (cfr all.41), annullava il **provvedimento n.42 del 6 marzo 1997** rilasciato dal Sindaco del Comune di Praia a



Mare (CS) con cui si autorizza, [REDACTED] (CS) in Via della Grotta, opere eseguite in difformità alla Concessione n.1/92 ed oggetto di richiesta di condono (detto provvedimento non è stato reperito presso l'UTC di Praia a Mare); Decreto annullato a sua volta dalla Sentenza del TAR Calabria n.950 del 2002 (cfr all.42);

- Richiesta Nulla Osta Paesaggistico prot.488 del 17 gennaio 2001, relativo alla “domanda di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, per la realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, presentata dal [REDACTED] (cfr all.43); il 29 gennaio 2001 l'UTC da parere favorevole al N.O. per quanto di sua competenza con prot.488/1 (cfr all.44), lo stesso giorno il Sindaco emana Decreto n.7 per il rilascio del N.O. Paesaggistico (cfr all.45). Il 5 marzo 2001 con prot.883/P la soprintendenza rilascia parere favorevole (cfr all.46);

- in data 21 gennaio 2003 con istanza prot.750, (non reperita presso l'UTC), la [REDACTED] trasmette gli atti in comune per il rilascio del N.O. Paesaggistico relativi alla sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2281, il 27 gennaio 2003 con prot.750/1 l'UTC da parere favorevole al N.O. per quanto di sua competenza (cfr all.47), lo stesso giorno il Sindaco emana Decreto n.8 (cfr all.48) per il rilascio del N.O. Paesaggistico, la soprintendenza attestava con prot.7503/P (cfr all.49) che sono trascorsi i termini previsti dall'art. 151 comma 3 del D.Lgs 490/99;

- Richiesta Nulla Osta Paesaggistico prot.894 del 24 gennaio 2003, relativo al “completamento della domanda di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, per la realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, presentata dal [REDACTED] (cfr all.50), in data 31 gennaio 2003 prot.894/1 l'UTC, (cfr all.51), comunicava che già in data 17 gennaio 2001 era stata presentata richiesta di rilascio N.O. Paesaggistico Ambientale, con allegati relativi elaborati e che in data 5 marzo 2001 con prot.883/P (cfr all.52) la soprintendenza rilascia parere favorevole, per tanto l'istanza non trovava accoglimento.;

- Richiesta relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot.14159 del 9 dicembre 2004, per la “realizzazione di una tettoia al piano primo, realizzazione di due tettoie al piano terra, realizzazione di un locale adibito a servizio igienico e realizzazione di due locali adibiti a ripostiglio”, presentata dal [REDACTED] (cfr all.53);

- Integrazione documentazione domanda di condono edilizio L.326/2003 prot. 18039 del 19 ottobre 2006, riferita alla pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, presentata dal [REDACTED] (cfr all.54);

- Richiesta certificato prot.18158 del 20 ottobre 2006, attestante lo stato della pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, presentata dal [REDACTED] (cfr all.55) , l'UTC in data 25 ottobre 2006 prot.18158/1 rilasciava il certificato richiesto (cfr all.56)

- in data 15 aprile 2008 prot.894/1 (cfr all.57), l'UTC trasmetteva documentazione all'Assessorato Ambiente della Regione Calabria, relativa alla determinazione dell'indennità pecuniaria ai sensi dell'art.167 D.Lgs 42/2004 per la pratica di condono prot.2280 del 2 marzo 1995 (cfr all.39), presentata dal [REDACTED] con prot.894/2/2, l'UTC, trasmetteva altresì le attestazioni relative alla stessa pratica di condono (cfr all.58);



- Decreto n.10406 del 10 giugno 2009, applicazione sanzione art.167 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 per condono edilizio, rilasciato alla [REDACTED] (cfr all.59);
- Richiesta certificato prot.19681 del 17 novembre 2009, attestante lo stato della pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, presentata dal [REDACTED] (cfr all.60) , l'UTC in data 17 novembre 2009 prot.19681/1 rilasciava il certificato richiesto (cfr all.61).

Dalla documentazione reperita si può affermare che:

- il fabbricato sito in Via Giugni identificato catastalmente al Fg 41 particella 237 è stato edificato prima dell'anno 1967;
- il fabbricato sito alla Via della Grotta identificato catastalmente al Fg 41 particella 138 è stato edificato prima dell'anno 1967, che sullo stesso sono state presentate tre pratiche di condono: la prima in [REDACTED], attualmente in itinere; la seconda in [REDACTED] che si è conclusa con il Decreto n.10406 del 10 giugno 2009, ma che alla stessa non è stata rilasciata Concessione in Sanatoria; la terza in [REDACTED], attualmente in itinere.

### 3.7 Quesito n. 7

- **Vendita dei beni pignorati in uno o più lotti:** i beni pignorati costituiscono più lotti:
  - **Primo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 1 categoria C/1 (negozi);
  - **Secondo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 4 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Terzo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 12 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Quarto lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 13 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Quinto lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 14 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Sesto lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 15 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Settimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 16 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Ottavo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 17 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Nono lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 18 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Decimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 19 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Undicesimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 20 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico);
  - **Dodicesimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 11 categoria F/4 (Unità in corso di definizione).



### 3.8 Quesito n. 8

- **Quota pignoramento** : gli immobili risultano pignorati nella loro interezza.

### 3.9 - 10 Quesiti n. 9 e 10

- **Stato immobile**: l'immobile all'epoca del sopralluogo risultava essere libero, dall'indagine effettuata presso l'agenzia delle Entrate di Paola, risultano alcuni contratto d'affitto – (cfr. all.62).

### 3.11 Quesito n. 11

- **Vincoli**: sull'area dove i beni pignorati esistono sussistono il vincolo paesaggistico ambientale, il vincolo sismico e idrogeologico-forestale, non esiste alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità (cfr. all.29);

### 3.12 Quesito n. 12

#### Valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, ovviamente, deve tener conto di tutte le caratteristiche *intrinseche* ed *estrinseche* che influiscono sul suo apprezzamento.

L'indagine di mercato effettuata presso agenzie di mediazione e studi professionali del luogo ha evidenziato che i prezzi pagati per immobili simili ubicati nella zona in cui ricadono gli immobile oggetto di stima oscillano da 1100 ÷ 1500 €/mq per attività commerciali e da 1200 ÷ 1400 €/mq per abitazioni civili di superficie commerciale a seconda dell'ubicazione, della qualificazione ambientale, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture esterne ed interne, dello stato di manutenzione degli immobili.

Pertanto, pur considerando il buon collegamento viari della zona, la presenza di negozi, ristoranti, bar e altre attività commerciali che porterebbero gli immobili a posizionarsi su gradini medio-alti della scala dei prezzi, considerata la tipologia degli immobili e la loro età, ritengo equo attribuire agli stessi i seguenti valori:

- Primo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 1 categoria C/1 (negozi) € 1.100,00/mq, pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) del negozio nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 62,00 \times 1.100,00\ €/mq = 68.200,00\ €}$$
che si arrotondano a **€ 70.000,00 (diconsi € settantamila)**
- Secondo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 4 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 700,00/mq, pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 123,00 \times 700,00\ €/mq = 86.100,00\ €}$$
che si arrotondano a **€ 85.000,00 (diconsi € ottantacinquemila)**
- Terzo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 12 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 450,00/mq, pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 185,00 \times 450,00\ €/mq = 83.250,00\ €}$$
che si arrotondano a **€ 85.000,00 (diconsi € ottantacinquemila)**



- Quarto lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 13 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 66,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 36.300,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 35.000,00 (diconsi € trentacinquemila)**
  
- Quinto lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 14 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 60,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 33.000,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 35.000,00 (diconsi € trentacinquemila)**
  
- Sesto lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 15 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 65,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 35.750,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 35.000,00 (diconsi € trentacinquemila)**
  
- Settimo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 16 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 62,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 34.100,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 35.000,00 (diconsi € trentacinquemila)**
  
- Ottavo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 17 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 55,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 30.250,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 30.000,00 (diconsi € trentamila)**
  
- Nono lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 18 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 550,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 45,00 \times 550,00\ \text{€}/mq = 24.750,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 25.000,00 (diconsi € venticinquemila)**
  
- Decimo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 19 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 450,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 85,00 \times 450,00\ \text{€}/mq = 38.250,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 40.000,00 (diconsi € quarantamila)**
  
- Undicesimo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 20 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) € 450,00/mq  
pertanto, il più probabile valore di mercato (**Vm**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:  
$$\mathbf{Vm = mq\ 55,00 \times 450,00\ \text{€}/mq = 24.750,00\ \text{€}}$$
  
che si arrotondano a **€ 25.000,00 (diconsi € venticinquemila)**



- Dodicesimo lotto, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 11 categoria F/4 (Unità in corso di definizione) € 250,00/mq

pertanto, il più probabile valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) dell'appartamento nelle condizioni attuali è:

$$V_m = mq \ 100,00 \times 250,00 \text{ €/mq} = 25.000,00 \text{ €}$$

**€ 25.000,00 (diconsi € venticinquemila)**

### Conclusioni

- Il valore del negozio, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 1, è di 70.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 237 sub 4, è di 85.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 12, è di 85.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 13, è di 35.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 14, è di 35.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 15, è di 35.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 16, è di 35.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 17, è di 30.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 18, è di 25.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 19, è di 40.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 20, è di 25.000,00 €;
- Il valore dell'appartamento, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 11, è di 25.000,00 €.

Avendo portato al termine il compito affidatomi, ringrazio la S. V. III.ma della fiducia accordatami e rassegno la presente relazione a cui allego:

- 1) Verbale
- 2) Visure ipotecarie;
- 3) Visure planimetrie catastali;
- 4) Planimetria mansarda;
- 5) Visure storiche catastali;
- 6) N. 1 Attestato UTC di Praia a Mare;
- 7) Documentazione urbanistica reperita;
- 8) Attestato Agenzia delle Entrate di Paola;
- 9) Certificati APE;
- 10) N. 84 foto.

Acquappesa 14 luglio 2020

Il C.T.U.

Geom. Antonio Sciammarella



STUDIO TECNICO

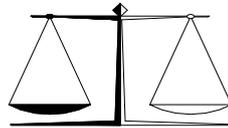
GEOM. ANTONIO SCIAMMARELLA

Via Vittorio Emanuele III n° 20 – 87020 Acquappesa (CS)

Tel. 0982 – 971298 \* cell. 347 – 5356733 \* P.I. n° 02750080786

# *Tribunale Ordinario di Paola*

(Cosenza)



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 31/2017 R.G.E.I.  
BANCA CARIME S.p.a.  
CONTRO

INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI SULLA  
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA  
RELATIVA AI LOTTI 3, 4, 9, 10, 11 E 12

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

  
Geom. *Antonio Sciammarella*



## TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: P. E. n. 31/2017 – BANCA CARIME S.p.a. contro  
Ill.mo Signor Giudice all'Esecuzione, Dr.ssa Federica LAINO

#### 1. Premessa

Con provvedimento del 26 novembre 2018, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. Ill.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe. Nell'udienza del 5 novembre 2021 il G.E. ha disposto sulla vendita per i lotti che non presentano difformità edilizie e urbanistiche con separato provvedimento; nonché al sottoscritto, di procedere al deposito di perizia di stima integrata per i residui lotti con compita risposta ai quesiti riguardanti la conformità edilizia e urbanistica.

#### 2. Integrazione sulla situazione edilizia e urbanistica dei beni pignorati

##### 2.1 Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili pignorati oggetto di integrazione constano in alcune porzioni di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra e mansarda con corte antistante, ubicato alla Via della Grotta 53 del comune di Praia a Mare, catastalmente identificati al Foglio di Mappa n.41 dalla particella n.138 sub 11, 12, 13, 18, e 20. L'immobile descritto è ubicato in zona centrale facente parte del nucleo più antico del centro di Praia a Mare.

- **Conformità dell'immobile n.2: Particella 138 Fg. 41-** presso l'UTC, per il fabbricato identificato al Foglio di Mappa n.41 dalla particella 138, è stata reperita la seguente documentazione:
  - Comunicazione di inizio lavori del 22 gennaio 1955 prot. 172, relativa "a pulitura ed accomodi dell'immobile adibito a caserma dei carabinieri", presentata dall'originario proprietario, **Sig. Pellegrino Pasquale**, al Sindaco dell'epoca (*cf. all.31*).

Documentazione presentata dal **Sig. e la Sig.ra** :

- Richiesta autorizzazione in sanatoria del 17 settembre 1987 prot. 8360, relativa al "completamento delle opere iniziate e rendere il fabbricato conforme al progetto allegato", (*cf. all.32*);
- Richiesta autorizzazione in sanatoria del 5 aprile 1988 prot. 2936, riferita alla richiesta precedente, presentata dal tecnico incaricato ing. Tommaso Nappi (*cf. all.33*);
- Concessione n.5 pratica edilizia prot. n.8360 del 8 aprile 1988, relativa alla "ristrutturazione di un fabbricato per civile abitazione con adeguamento sismico ed igienico e modifiche alle aperture esterne", rilasciata dal Sindaco del Comune di Praia a Mare (*cf. all.34*).

Documentazione presentata dalla **Sig.ra** :

- Richiesta autorizzazione del 19 novembre 1991 prot. 7998, per i lavori di “ristrutturazione del tetto di copertura in legno e del solaio del piano primo”, (*cf. all.35*);
- Concessione n.1 pratica edilizia prot. n.7998/91 del 24 gennaio 1992, relativa alla “ristrutturazione della copertura a tetto e del solaio di calpestio del primo piano di un fabbricato residenziale in muratura ordinaria”, rilasciata dal Sindaco del Comune di Praia a Mare (*cf. all.36*);
- Richiesta di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2281, relativa alle “opere realizzate in difformità alla Concessione n.1 pratica edilizia prot. n.7998/91 del 24 gennaio 1992, ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, (*cf. all.40*); la soprintendenza (Ministero per i beni Culturali e Ambientali – Ufficio per i Beni Ambientali e Paesaggistici Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici di Cosenza) con **Decreto n.60 bis** (*cf. all.41*), annullava il **provvedimento n.42 del 6 marzo 1997** rilasciato dal Sindaco del Comune di Praia a Mare (CS) con cui si autorizza, la Ditta a sanare nel Comune di Praia a Mare (CS) in Via della Grotta, opere eseguite in difformità alla Concessione n.1/92 ed oggetto di richiesta di condono (*detto provvedimento non è stato reperito presso l'UTC di Praia a Mare*); Decreto annullato a sua volta dalla Sentenza del TAR Calabria n.950 del 2002 (*cf. all.42*);
- in data 21 gennaio 2003 con istanza prot.750, (non reperita presso l'UTC), la **Sig.ra** trasmette gli atti in comune per il rilascio del N.O. Paesaggistico relativi alla sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2281, il 27 gennaio 2003 con prot.750/1 l'UTC da parere favorevole al N.O. per quanto di sua competenza (*cf. all.47*), lo stesso giorno il Sindaco emana Decreto n.8 (*cf. all.48*) per il rilascio del N.O. Paesaggistico, la soprintendenza attestava con prot.7503/P (*cf. all.49*) *che sono trascorsi i termini previsti dall'art. 151 comma 3 del D.Lgs 490/99*;
- Decreto n.10406 del 10 giugno 2009, applicazione sanzione art.167 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 per condono edilizio, (*cf. all.58*);

Documentazione presentata dal **Sig.** :

- Richiesta autorizzazione del 13 aprile 1994 prot. 2973 consistenti nella “sistemazione del solaio di copertura di un fabbricato di vecchissima costruzione”, (*cf. all.37*);
- Richiesta di integrazione del Sindaco di Praia a Mare del 11 maggio 1994 prot. 2973/1, relativa alla carenza di documentazione allegata alla richiesta del 13 aprile 1994 prot. 2973 (*cf. all.38*);
- Richiesta di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, relativa alla realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94, (*cf. all.39*);
- Richiesta Nulla Osta Paesaggistico prot.488 del 17 gennaio 2001, relativo alla “domanda di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, per la realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, (*cf. all.43*); il 29 gennaio 2001 l'UTC da parere favorevole al N.O. per quanto di sua competenza con prot.488/1 (*cf. all.44*), lo stesso giorno il Sindaco emana Decreto n.7 per il rilascio del N.O. Paesaggistico (*cf. all.45*). Il 5 marzo 2001 con prot.883/P la soprintendenza rilascia parere favorevole per la sola parte in muratura degli abusi commessi, disponendo lo smantellamento delle tettoie in lamiera (*cf. all.46*);

- Richiesta Nulla Osta Paesaggistico prot.894 del 24 gennaio 2003, relativo al “completamento della domanda di sanatoria per abusi edilizi del 2 marzo 1995 prot. n.2280, per la realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie ai sensi della L. 47/85 e L. 724/94”, (cfr all.50), in data 31 gennaio 2003 prot.894/1 l'UTC, (cfr all.51), comunicava che già in data 17 gennaio 2001 era stata presentata richiesta di rilascio N.O. Paesaggistico Ambientale, con allegati relativi elaborati e che in data 5 marzo 2001 con prot.883/P (cfr all.46) la soprintendenza rilascia parere favorevole, per tanto l'istanza non trovava accoglimento.;
- Richiesta relativa alla definizione degli illeciti edilizi prot.14159 del 9 dicembre 2004, per la “realizzazione di una tettoia al piano primo, realizzazione di due tettoie al piano terra, realizzazione di un locale adibito a servizio igienico e realizzazione di due locali adibiti a ripostiglio”, (cfr all.52);
- Integrazione documentazione domanda di condono edilizio L.326/2003 prot. 18039 del 19 ottobre 2006, riferita alla pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, (cfr all.53);
- Richiesta certificato prot.18158 del 20 ottobre 2006, attestante lo stato della pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, (cfr all.54) , l'UTC in data 25 ottobre 2006 prot.18158/1 rilasciava il certificato richiesto (cfr all.55)
- in data 15 aprile 2008 prot.894/1 (cfr all.56), l'UTC trasmetteva documentazione all'Assessorato Ambiente della Regione Calabria, relativa alla determinazione dell'indennità pecuniaria ai sensi dell'art.167 D.Lgs 42/2004 per la pratica di condono prot.2280 del 2 marzo 1995 (cfr all.39), con prot.894/2/2, l'UTC, trasmetteva altresì le attestazioni relative alla stessa pratica di condono (cfr all.57);
- Richiesta certificato prot.19681 del 17 novembre 2009, attestante lo stato della pratica prot.14159 del 9 dicembre 2004, (cfr all.59) , l'UTC in data 17 novembre 2009 prot.19681/1 rilasciava il certificato richiesto (cfr all.60).

Dalla documentazione reperita e dalla certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Praia a Mare (cfr all.62) si può affermare che il fabbricato sito alla Via della Grotta, identificato catastalmente al Fg 41 particella 138 è stato edificato prima dell'anno 1967, che sullo stesso sono state presentate tre pratiche di condono:

- la prima in Ditta in data 2 marzo 1995 prot.2280, relativa alla realizzazione di un locale adibito a cucina e due tettoie, l'immobile interessato è identificato con il subalterno n.12 (lotto n.3), **è attualmente in itinere, non è stato rilasciato Decreto dalla Regione Calabria e non è stata rilasciata Concessione in sanatoria dall'UTC.**

Le spese relative al rilascio della Concessione in Sanatoria, secondo quanto certificato dall'UTC del Comune di Praia a Mare, si illustrano di seguito:

- **Oblazione dovuta £. 3.615.950 corrisposta £. 2.800.000;**
- **Oneri concessori dovuti £.322.683 corrisposti £. 322.700**
- **Diritti di segreteria Comune di Praia a Mare per rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria € 66,00;**

- n.2 marche da bollo da € 16,00;
- **Danno ambientale € 1405,58** (Per le pratiche relative all'art.1 comma 37, 38, 39 della Legge 308/04 il maggiore importo tra il Danno Arrecato e il Profitto Conseguito viene maggiorato da un terzo alla metà. Inoltre bisogna applicare una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata dalla Autorità Amministrativa competente tra un minimo di € 3000 ed un massimo di € 50000.);

**Totale da versare (oblazione £.815.950) € 421,40 + (diritti segreteria) € 66,00 + (marche da bollo) € 32,00 + (danno ambientale con sanzione pecuniaria minima) € 1405,58 = € 4.924,98.**

- la seconda in Ditta in data 2 marzo 1995 prot.2281, relativa alle opere realizzate in difformità alla Concessione n.1 "ristrutturazione del tetto di copertura in legno e del solaio del piano primo", l'immobile interessato è identificato con il subalterno n.11 (lotto n.12), **attualmente in itinere, è stato rilasciato il Decreto n.10406 del 10 giugno 2009 dal Dipartimento Politiche Dell'Ambiente con pagamento dell'indennità risarcitoria per il danno ambientale di € 1467,00 (cfr all.63), ma che alla stessa non è stata rilasciata Concessione in Sanatoria dal Comune di Praia a Mare;**

Le spese relative al rilascio della Concessione in Sanatoria da parte dell'UTC del Comune di Praia a Mare (cfr all.62), si illustrano di seguito:

- **Oblazione dovuta £. 4.354.560 corrisposta £. 4.355.000;**
- **Oneri concessori dovuti € 1.222,52 corrisposti £. 933.650 (€ 482,19)**
- **Diritti di segreteria Comune di Praia a Mare per rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria € 66,00;**
- **n.2 marche da bollo da € 16,00;**

**Totale da versare (oneri concessori € 740,33 + (diritti segreteria € 66,00 + (marche da bollo € 32,00 = € 838,33.**

- la terza in Ditta in data 9 dicembre 2004 prot.14159, relativa alla realizzazione di una tettoia al piano primo, realizzazione di due tettoie al piano terra, realizzazione di un locale adibito a servizio igienico e realizzazione di due locali adibiti a ripostiglio. Presso l'UTC è stata reperita solo la domanda di condono di opere abusive con i relativi versamenti dell'oblazione e degli oneri concessori (cfr all.62), **non sono stati reperiti elaborati progettuali.** Presumibilmente gli immobili interessati sono il sub.12 (tettoie già citate nella richiesta del 2 marzo 1995 prot.2280) nonché ripostigli e servizi igienici ricavati nel sottoscala al piano terra (lotto n.3);  
tettoia al piano terra situata all'esterno del sub13 (lotto n.4);  
tettoia eseguita sul pianerottolo esterno di accesso ai sub.18 (lotto n.9), sub.19 (lotto n.10) e sub.20 (lotto n.11), **attualmente in itinere, non è stato rilasciato Decreto dalla Regione Calabria e non è stata rilasciata Concessione in sanatoria dall'UTC.**

Le spese relative al rilascio della Concessione in Sanatoria, secondo quanto certificato dall'UTC del Comune di Praia a Mare, si illustrano di seguito:

- **Oblazione dovuta € 9.600,00 corrisposta € 9.600,00;**

- **Oneri concessori dovuti € 1.094,00 corrisposti € 1.094,00**
- **Diritti di segreteria Comune di Praia a Mare per rilascio Permesso a Costruire in Sanatoria € 66,00;**
- **n.2 marche da bollo da € 16,00;**
- **Danno ambientale € 1405,58 (Per le pratiche relative all'art.1 comma 37, 38, 39 della Legge308/04 il maggiore importo tra il Danno Arrecato e il Profitto Conseguito viene maggiorato da un terzo alla metà. Inoltre bisogna applicare una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata dalla Autorità Amministrativa competente tra un minimo di € 3000 ed un massimo di € 50000.);**

**Totale da versare (diritti segreteria) € 66,00 + (marche da bollo) € 32,00 + (danno ambientale con sanzione pecuniaria minima) € 4405,58 = € 4.503,58.**

Acquappesa (CS) 8 luglio 2022

Il C.T.U.

Geom. Antonio Sciammarella



**Oggetto: P.E. n. 31/17 – Rettifica dei valori stimati dei lotti nn. 3, 4, 9, 10, 11 e 12, decurtati dalle spese relative alle pratiche di condono ancora in itinere presso i competenti uffici.**

Con provvedimento del 26 novembre 2018, io sottoscritto Geom. Antonio SCIAMMARELLA, regolarmente iscritto all'albo Provinciale di Cosenza dei Geometri al n.2723 e a quello dei Periti di codesto Tribunale al n.166, venivo nominato dalla S.V. III.ma CTU nella Procedura Esecutiva in epigrafe.

Nell'udienza del 5 novembre 2021 il G.E. ha disposto sulla vendita per i lotti che non presentano difformità edilizie e urbanistiche con separato provvedimento; nonché al sottoscritto, di procedere al deposito di perizia di stima integrata per i residui lotti con compita risposta ai quesiti riguardanti la conformità edilizia e urbanistica.

Ad espletamento dell'incarico in data 18 luglio 2022 depositavo perizia integrativa inerente la conformità edilizia e urbanistica dei lotti nn. 3, 4, 9, 10, 11 e 12. Nella stessa indicavo le somme relative alla definizione delle pratiche di condono ma non riportavo il valore dei lotti in oggetto con la relativa decurtazione di dette somme; nonché per mero errore di battitura non riportavo al punto 2.1 della perizia depositata in data 18 luglio 2022 il sub19, corrispondente al lotto n.10.

Per tutto quanto sopra si riportano i seguenti valori decurtati dalle spese dei lotti in oggetto:

- **Terzo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 12 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) valore stimato **€ 85.000,00 (diconsi € ottantacinquemila).**

**Valore decurtato dalle spese**

- prima domanda di condono **€ 4.924,98;**
- terza domanda di condono **€ 900,70 (1/5 di € 4.503,50).**

**Stima lotto n.3 € 79.174,32** che si arrotondano a **€ 79.000,00 (diconsi € settantanovemila).**

- **Quarto lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 13 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) valore stimato **€ 35.000,00 (diconsi € trentacinquemila).**

**Valore decurtato dalle spese**

- terza domanda di condono **€ 900,70 (1/5 di € 4.503,50).**

**Stima lotto n.4 € 34.099,30** che si arrotondano a **€ 34.000,00 (diconsi € trentaquattromila).**

- **Nono lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 18 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) valore stimato **€ 25.000,00 (diconsi € venticinquemila).**

**Valore decurtato dalle spese**

- terza domanda di condono **€ 900,70 (1/5 di € 4.503,50).**

**Stima lotto n.9 € 24.099,30** che si arrotondano a **€ 24.000,00 (diconsi € ventiquattromila).**

- **Decimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 19 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) valore stimato **€ 40.000,00 (diconsi € quarantamila).**

**Valore decurtato dalle spese**

- terza domanda di condono **€ 900,70 (1/5 di € 4.503,50).**

**Stima lotto n.10 € 39.099,30** che si arrotondano a **€ 39.000,00 (diconsi € trentanovemila).**



- **Undicesimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 20 categoria A/3 (Abitazione di tipo economico)

valore stimato € 25.000,00 (diconsi € venticinquemila).

**Valore decurtato dalle spese**

- terza domanda di condono € 900,70 (1/5 di € 4.503,50).

**Stima lotto n.11 € 24.099,30** che si arrotondano a € 24.000,00 (diconsi € ventiquattromila).

- **Dodicesimo lotto**, Foglio di Mappa 41 particella 138 sub 11 categoria F/4 (Unità in corso di definizione)

valore stimato € 25.000,00 (diconsi € venticinquemila).

**Valore decurtato dalle spese**

- seconda domanda di condono € 838,33.

**Stima lotto n.12 € 24.161,67** che si arrotondano a € 24.000,00 (diconsi € ventiquattromila).

Avendo portato al termine il compito affidatomi, ringrazio la S. V. III.ma della fiducia accordatami e rassegno la presente relazione.

Acquappesa li 8 settembre 2022

Il C. T. U.

Geom. Antonio Sciammarella

