

**Tribunale Ordinario di Paola**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola**

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al  
n. 2016/150 R.G. Esec.

**RELAZIONE DI PERIZIA**

Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. Federica Laino**

CTU  
**Ing. Stefano Adduci**



## Tribunale Ordinario di Paola

### Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al  
n. 2016/150 R.G. Esec.

*Ricorrente:*

- [REDACTED] e per essa, [REDACTED],  
rappresentata e difesa [REDACTED],  
[REDACTED], ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell' [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Creditori Intervenuti:*

- [REDACTED] rappresentata e  
difesa dall' [REDACTED]
- [REDACTED] rappresentata e difesa  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- [REDACTED] e, per essa, [REDACTED],  
[REDACTED], in persona del suo l.r.p.t.,  
quale mandataria, rappresentata e difesa [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Debitori:*

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

*Giudice:*

Dott.ssa Federica LAINO.

CTU

Ing. Stefano ADDUCI



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA INTRODUTTIVA - IL QUESITO

La Dott.ssa **Federica LAINO**, Giudice del Tribunale di Paola (CS), con provvedimento del 30.05.2018, a seguito di rinuncia di altro CTU precedentemente incaricato, nominava il sottoscritto Ing. Stefano ADDUCI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 4220 e all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola al n. 222, quale esperto stimatore per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva n. 2016/150 R.G. Esec., inizialmente promossa da:

2

[REDACTED]

contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

fissando l'udienza del **05.02.2021**, con trattazione mediante il deposito di note di trattazione scritta.



Io sottoscritto Ing. Stefano ADDUCI, dopo aver accettato l'incarico, presso la cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Paola, come risulta dal verbale di accettazione d'incarico, venivo a conoscenza dei quesiti.

Per rispondere agli stessi, il sig. Giudice dott.ssa Federica LAINO, disponeva:

► *che l'esperto, ultimate le operazioni peritali, invii copia della bozza della relazione alle parti costituite ed al custode, se nominato, **almeno sessanta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 cpc;***

► *che, **entro il quindicesimo giorno successivo**, le parti e 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.*

### I QUESITI RICHIESTI

#### **A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 CPC.**

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



**eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

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

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

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

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

### **Identificazione 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, 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 fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. *Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv.***



in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### 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.

7

In data 03/09/2019, con separato provvedimento il Giudice dell'Esecuzione formulava il seguente quesito integrativo:

**H) Stima diritto di usufrutto e nuda proprietà**

1) Stimare unitariamente il compendio pignorato, indicando altresì nella perizia di stima il valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà.

**OPERAZIONI PRELIMINARI ALL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO DELLA CTU**

Il sottoscritto, dopo avere esaminato attentamente il fascicolo di causa, unitamente al [redacted], il giorno 13.07.2018 alle ore 11:00 si recava in Paola (CS), Rione Croce n. 31, (SS.18), per procedere con l'accesso al bene oggetto di pignoramento.

In tale data, erano presenti sul luogo:

- [redacted] in qualità di custode giudiziario nella Procedura Esecutiva di cui trattasi;

- [redacted] esecutato e nudo proprietario del bene pignorato;

Dopo aver dato lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice, con il consenso del [redacted] ho intrapreso l'ispezione dei luoghi e i rilevamenti necessari ai fini peritali, ho documentato lo stato dei luoghi con fotografie sia all'interno che all'esterno della proprietà, e confrontato lo stesso con le planimetrie catastali in mio possesso. Le operazioni sono state ultimate alle ore 12:10.

In più volte mi sono recato presso il comune di Paola per richiedere, relativamente al fabbricato oggetto di perizia,

- copia dei seguenti documenti:





- eventuali licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi a costruire, SCIA ed atti autorizzativi in genere, completi di elaborati progettuali ai fini della verifica di conformità urbanistica;
- eventuali concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 47/85 e relativi elaborati progettuali;
- eventuale Certificato di agibilità o abitabilità
- Attestazione circa:
  - l'utilizzazione prevista dal vigente strumento urbanistico relativamente al lotto di terreno interessato dal relativo fabbricato;
  - L'esistenza di eventuali vincoli di ogni natura con particolare riferimento ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche, sequestri penali ed amministrativi;
  - L'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.

Mi sono recato, altresì, presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza per le necessarie ricerche catastali e gli opportuni aggiornamenti richiesti.

In data 03/02/2021 veniva data parziale riscontro alla richiesta documentale trasmessa a mezzo pec in data 19/02/2019, mediante rilascio dei seguenti documenti, allegati alla presente:

- Concessione edilizia in Sanatoria prot. 22117 Reg. 925 del 29/11/2011;
- Elaborati grafici allegati alla predetta Concessione in Sanatoria;
- Certificato di Agibilità prot. 7353/2000 del 21/04/2000;

### **(RISPOSTA AL QUESITO A)**

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

A.1

In primis, il sottoscritto ha provveduto a verificare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del notaio Ambrogio Romano con sede in Piazza Guerrazzi, n. 4 a Benevento, relativamente al bene oggetto di perizia, ritenendola idonea al buon esito della procedura esecutiva.

**ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- a. iscrizione **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale [redacted] registro particolare [redacted] di euro 400.000,00 a favore [redacted] contro [redacted] per il diritto di **USUFRUTTO**, per la quota di 1/2, in qualità di debitore ipotecato [redacted] per il diritto di **USUFRUTTO**, per la quota di 1/2, in qualità di terzo datore di ipoteca; [redacted] per il diritto di **NUDA PROPRIETA'**, per la quota di 1/1 in qualità di terzo datore di ipoteca, delle unità immobiliari in [redacted] distinte al Catasto Fabbricati [redacted] - Corte o resede.
- b. trascrizione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale [redacted] registro particolare [redacted] a favore [redacted], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Paola del 24/12/2009 repertorio [redacted] Pignoramento su: diritto di nuda proprietà sulla quota di 1/1 dell'unità immobiliare in [redacted] distinta al Catasto Fabbricati al [redacted]
- c. trascrizione **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** registro generale [redacted] a favore [redacted] per il diritto di **PROPRIETA'**, per la quota di 1/1 delle unità immobiliari in [redacted] distinte al Catasto Fabbricati [redacted]

Inoltre dall'ispezione ipotecaria aggiornata non risultano ulteriori iscrizione, trascrizioni ed annotazioni relative all'immobile oggetto di perizia.

A.2

**PROVENIENZA E TITOLARITÀ**

COMPRAVENDITA

L'unità immobiliare di cui trattasi è pervenuta alla parte eseguita:

Firmato Da: ADDUCI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57ad40cbfd2d79fe786d31b0a64e2d93

- 1) [REDACTED]  
Usufruttuario per 1/2;
- 2) [REDACTED],  
Usufruttuaria per 1/2;
- 3) [REDACTED]  
[REDACTED], Nudo proprietario per 1/1;

con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Montesano di Paola del 29/12/2000, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22/01/2001 ai numeri 1606 registro generale e 1261 registro particolare.

A.3

Agli atti è presente la certificazione notarile.

**(RISPOSTA AL QUESITO B)**

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

B.1

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da un locale a destinazione Bar-Ristorante con annessa corte, identificato nel catasto dei fabbricati del comune censuario [REDACTED] (CS) a [REDACTED]  
[REDACTED] per il locale adibito a Bar-Ristorante, [REDACTED] categoria catastale Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) per l'area di corte.

Detta unità immobiliare risulta attualmente in ditta:

- 1) [REDACTED] Usufrutto  
per 1/2;
- 2) [REDACTED] Usufrutto  
per 1/2;
- 3) [REDACTED]  
[REDACTED] Nuda proprietà per 1/1;

Relativamente alla identificazione catastale, non sono state riscontrate discordanze con l'atto di pignoramento.



- Confini

L'unità immobiliare confina con:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Descrizione del bene

L'immobile adibito a Bar – Ristorante si sviluppa su due livelli collegati attraverso una scala esterna in muratura. L'accesso all'immobile avviene dalla Strada statale SS.18 nei pressi della rotatoria di recente realizzazione.

Il piano terra dell'immobile è composto da un ampio locale destinato a Bar-Sala Ristorante, un locale cucina, con annesso deposito, locale spogliatoio, e bagno munito di antibagno per il personale dipendente, un locale sguatteria direttamente collegato alla cucina, un disimpegno, locali di deposito, bagni per gli avventori munito di antibagno, tettoia fronte strada adibita a sala ristoro all'aperto, zona forno ed altri locali deposito, meglio rappresentati nell'allegata planimetria. Al piano interrato sono presenti due locali di deposito.

Il locale si presenta con stati di conservazione differenti tra i vari ambienti, i locali aperti al pubblico sono in buono stato di conservazione, la cucina che al momento del primo sopralluogo era risultata in buono stato di conservazione, all'atto dell'ultimo sopralluogo è risultata in mediocri condizioni a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura. I locali accessori necessitano di interventi di manutenzione in quanto allo stato attuale risultano per manufatti. Diversi locali adibiti a depositi e legnaie sono realizzati con strutture precarie.

Sul lato est del fabbricato, così come nel locale interrato sono evidenti tracce di umidità da risalita capillare. Le porte interne dei locali aperti al pubblico, così come le vetrine principali sono in legno massello in buono stato di conservazione.

Lo stato di manutenzione delle facciate esterne visibili è buono e non necessita di interventi di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è dotata di un'ampia area pertinenziale pavimentata, l'area posta sul lato nord è utilizzata durante la stagione estiva come zona ristoro, l'area



posta sul lato sud è adibita a deposito della legna per la pizzeria. Tutta la proprietà risulta delimitata recinzioni ed inferriate, non risulta invece individuato il confine con il sub. 7.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono del tipo sottotraccia; le reti idrica e fognaria sono allacciate a quelle comunali.

La zona in cui trovasi l'immobile è ottimo sotto il profilo commerciale in quanto prossimo all'abitato di Paola, nelle immediate vicinanze del Santuario di San Francesco di Paola, con accesso diretto sulla Strada SS.18. Lungo l'arteria stradale, in corrispondenza dell'immobile è presente un area utilizzata quale parcheggio dagli avventori dell'attività esercitata nel locale oggetto di stima.

- Superficie dell'unità immobiliare

La superficie totale dell'immobile pignorato, come sopra descritto e come si presenta alla stato di fatto, è riportata nella tabella seguente:

n.	Destinazione vano	Superficie utile [m2]	Superficie accessoria [m2]
1	Bar-Ristorante	104,15	
2	Cucina	32,54	
3	Sguatteria	8,37	
4	Deposito	11,58	
5	Wc personale	1,12	
6	Anti Wc personale	1,87	
7	Spogliatoio	3,08	
8	Deposito	10,17	
9	Dispimpegno	3,75	
10	Anti WC	6,14	
11	WC	3,39	
12	WC	2,42	
13	Zona forno		29,45
14	Deposito	15,35	
15	Deposito (Interrato)		18,00
16	Deposito (Interrato)		16,68
17	Deposito		11,36
18	Deposito		72,07
19	Aree scoperte di uso esclusivo		535,00
<b>Sommano [mq]</b>		<b>203,93</b>	<b>682,56</b>

Tuttavia, l'unità immobiliare di cui trattasi risulta gravata da abusi (per la descrizione dei quali si rimanda alla risposta al quesito E) che hanno determinato la creazione di superfici utili ovvero l'aumento di quelle legittimamente realizzate.



Tale superficie abusiva non risulta sanabile, in quanto l'area su cui è ubicato l'immobile è gravata da vincolo tutore ai sensi del D.Lgs 42/04, ed a norma dell'art. 167 di detto Decreto è possibile l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica solo nei seguenti tassativi casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Per cui del volume abusivo non se ne terrà conto nella determinazione della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Locali al Piano terra	277,00	1,00	277,00
Locali al piano interrato	48,00	0,50	24,00
Corte	873,00	0,10	87,30
<b>Sommano [mq]</b>			<b>388,30</b>

## B.2

Sono annesse al bene principale aree pertinenziali esclusive censite al catasto fabbricati come BCNC. Non vi sono parti comuni e/o condominiali.

## B.3

Non sono presenti aree urbane e/o terreni pignorati e pertanto non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

### Identificazione progressa dei beni

1) Sono stati confrontati dettagliatamente la descrizione e l'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;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Si allegano alla presente relazione di perizia:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali.

2) Dalle indagini tutte come sopra effettuate, sono emerse delle difformità dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali ed alle piante allegate alla concessione edilizia in sanatoria. Le mutazioni riscontrate non sono legittime dal punto di vista urbanistico essendo avvenute in assenza di titolo abilitativo.

14

### (RISPOSTA AL QUESITO C)

#### Stato di possesso

##### C.1

L'unità immobiliare oggetto di perizia è occupata dalla parte esecutata [REDACTED]

[REDACTED] ove esercita l'attività di ristorante, bar, pizzeria, somministrazione di alimenti e bevande.

##### C.2

Non risultano contratti di locazione.

##### C.3

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali commerciali, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Date le caratteristiche dell'immobile, specifiche allo svolgimento dell'attività di Bar-Ristorante - Pizzeria, ed in considerazione che lo stato di conservazione dell'immobile lo rende idoneo all'uso solo previo interventi di manutenzione, dalle ricerche di mercato

effettuate si rileva nella zona, per immobili simili, un valore di locazione medio di 20 €/mq annui.

Per cui il valore locativo annuo del bene viene determinato pari a € 7.800,00.

**(RISPOSTA AL QUESITO D)**

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

D.1

Non sono stati rilevati diritti reali di superficie, enfiteusi e/o personali quali uso, abitazione, assegnazione, a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità.

Non risultano servitù attive e passive e altre formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura, oltre a quelle per cui l'immobile è espropriato.

La zona interessata, per come risulta dalla consultazione del Piano Strutturale Comunale adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 02/03/2018 n. 10, è sottoposta ai seguenti vincoli di legge:

- Vincolo paesaggistico-ambientale, D.L. n. 42/2004;
- Vincolo sismico, Legge 02/02/1974 n. 64;

D.2

L'immobile non risulta far parte di condominio e non sono presenti spese condominiali.

**(RISPOSTA AL QUESITO E)**

**Regolarità edilizia ed urbanistica**

E.1

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Paola (Cs) risulta che: l'immobile oggetto di perizia è stato autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 9025 del reg. Prot. 22117 del 29/11/2011, rif. Prot. 7020/86 (Condono 47/85) rilasciata a nome del sig. [REDACTED]. Copia della stessa è stata fornita dal comune di Paola in data 03/02/2021 a seguito di istanza del sottoscritto del 19/02/2019.

Per l'immobile è stato rilasciato certificato di agibilità in data 21/04/2000 prot. 7353/2000, allegato in copia alla presente. Detta agibilità è stata rilasciata in pendenza della





definizione della domanda di condono, avvenuta successivamente, *“prescrivendo di regolarizzare al più presto possibile, favorevolmente la richiesta di condono edilizio”*.

L'immobile principale risulta catastalmente censito in categoria C/1 classe 3 – (Negozi e Botteghe), e la zona interessata risulta avere nel vigente PRG la seguente destinazione urbanistica: Parte zona agricole, boscate, di tutela e salvaguardia ambientale ed in parte Strade in Progetto. Nel PSC adottato con Delibera di Consiglio Comunale del 02/03/2018 n. 10 ha in parte destinazione *“Ambito residenziale di recupero ambientale”* ed in parte *“Rispetto strade a scorrimento veloce”*. La destinazione d'uso (bar-ristorante) dell'immobile è compatibile con quella assentita dal certificato di agibilità e dalla concessione edilizia in sanatoria.

## E.2

L'immobile, presumibilmente successivamente al rilascio del certificato di agibilità, avvenuto il 21/04/2000, è stato oggetto di abusi edilizi per i quali non risultano essere state presentate domande di sanatoria, le suddette opere realizzate in assenza di titolo abilitativo consistono nella realizzazione di maggiori superfici e volumi che di fatto hanno reso i tre corpi di fabbrica autorizzati un tutt'uno, in parte adibito a forno per la pizzeria ed in parte a deposito. Alla stregua della vigente legislazione, gli abusi non possono essere sanati in quanto, essendo l'area ove insistono soggetta Vincolo paesaggistico-ambientale di cui al D.L. n. 42/2004 a norma dell'art. 167 di detto Decreto è possibile l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica solo nei seguenti tassativi casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

## E.3

Al fine di regolarizzare la situazione urbanistica occorre pertanto demolire le opere abusivamente realizzate ammontanti a circa 135 mq, pari ad un volume lordo di circa 465 mc. Il costo di demolizione e smaltimento con riferimento al prezzario regionale per il lavori pubblici (tariffe PR.R.0210.10.a e PR.E.0160.10.e) ammontano ad **€ 8.942,70** (€/mc 12,78 x 465 mc + 0,1 €/kg \* 30.000 kg). In cifra tonda **€ 9.000,00**.



E.4

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è identificato al Catasto fabbricati per cui non si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

**(RISPOSTA AL QUESITO F)**

**Formazione dei lotti**

F.1

Considerato le caratteristiche organiche dell'immobile, della dotazione, nonché tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche, allo scrivente sembra opportuna e giustificata la vendita del cespite in un unico lotto.

F.2

L'immobile è pignorato per intero.

**(RISPOSTA AL QUESITO G)**

**Valore del bene e costi**

G.1

Sappiamo dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto e cioè a seconda dello scopo della stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare il valore di mercato, che per definizione è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

I procedimenti di stima per pervenire al più probabile valore di mercato di un bene sono molteplici e indipendenti uno dall'altro; fra i procedimenti estimativi, sia sintetici che analitici, quello impiegato per lo svolgimento della presente perizia è il cosiddetto metodo "comparativo".

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano caratteristiche simili, valendo il principio secondo cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il



prezzo di immobili simili. I prezzi di vendita degli immobili assunti a "comparabili" subiranno, comunque, degli *aggiustamenti* determinati dalle condizioni che hanno influenza, in senso sia negativo che positivo, sul valore di un immobile. Tali condizioni si suddividono in due gruppi: intrinseche ed estrinseche. Le condizioni intrinseche sono quelle interne e cioè quelle proprie del fabbricato oggetto di stima (finiture, consistenza ed efficienza, ecc.); le condizioni estrinseche sono quelle esterne all'immobile (condizioni climatiche, igieniche e salubri, le vie di comunicazioni ecc.).

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche simili nella zona del comune di Paola (CS), assumendo notizie da studi tecnici, da atti di compravendita e dalle principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA), si è potuto riscontrare una quotazione immobiliare per immobili ad uso commerciale con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, variabile nell'ordine di 1.000,00 – 1.200,00 €/mq, si assume pertanto il valore medio di **1.100,00 €/mq**.

E' stato effettuato anche un confronto con i dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate sulla Banca dati delle quotazioni immobiliari, riportati nell'immagine che segue:

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: COSENZA  
 Comune: PAOLA  
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA GAUDIMARE, S. MICELI, CUTURA, PETRARO, TENIMENTO, FOSSE  
 Codice di zona: D1  
 Microzona catastale n.: 3  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	255	345	L	1,3	1,8	L
Negozi	NORMALE	750	1350	L	4,9	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

**Legenda**

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-marzo-1998.

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23-marzo-1998.

**Il valore medio di mercato da dati OMI nel range 750,00 – 1350,00 €/mq è pari a 1.050,00 €/mq, circa uguale al valore medio ottenuto dall'indagine di mercato.**



A tale prezzo sono stati apportati degli aggiustamenti, mediante l'applicazione del seguente coefficiente di merito (negativo):

- Stato di conservazione -15%

Di conseguenza, il prezzo unitario assunto per l'unità oggetto di stima è:

**935,00 €/mq**

Superficie commerciale – misura delle consistenze

È la superficie che si considera sia in commercio, sia in sede fiscale, che comprende, oltre alla superficie utile abitabile (art.3 D.M. 10 maggio 1977) quelle delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Più precisamente, i muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva.

A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

In virtù di quanto sopra, la superficie totale dell'immobile pignorato, effettiva e commerciale, è così determinata:

Descrizione	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]
Locali al Piano terra	277,00	1,00	277,00
Locali al piano interrato	48,00	0,50	24,00
Corte	873,00	0,10	87,30
<b>Sommano [mq]</b>			<b>388,30</b>

Arrotondando per difetto, si può assumere la superficie commerciale totale (SC) pari a 388,00 mq.

Quindi, il valore complessivo dell'unità immobiliare risulta essere:



$$\text{Val} = \text{SC} * 935,00 \text{ €/mq} = 388,00 \text{ mq} * 935,00 \text{ €/mq} = 362.780,00 \text{ €}$$

A tale valore vanno detratti gli oneri per l'eliminazione degli abusi sanabili e non, così determinati:

- Costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi per le opere abusive non sanabili: € 9.000,00;

Pertanto, per l'immobile oggetto di stima, il più probabile valore di mercato attuale può ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 350.000,00.

**(RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO H)**

**Valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà**

H

Il signor giudice dell'esecuzione con provvedimento del 03/09/2019 ha integrato i quesiti originariamente posti con la richiesta di stimare unitariamente il compendio pignorato, indicando altresì nella perizia di stima il valore del diritto di usufrutto e della nuda proprietà.

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà possono essere determinati con due diverse modalità, pervenendo al medesimo risultato:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (0,01%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Nella seguente tabella è riportato un estratto del prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 0,01%, anno di riferimento 2021

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00

Per il caso in esame, considerata l'età dei due usufruttuari il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto è riportato nella seguente tabella.



Valore della piena proprietà	€ 175.000,00	€ 175.000,00
Età dell'usufruttuario	75 anni	72 anni
Tasso di interesse legale	0,01%	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	3500	4000
Valore dell'usufrutto	€ 61.250,00	€ 70.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 113.750,00	€ 105.000,00

Pertanto il valore complessivo della nuda proprietà ammonta ad € 218.750,00, ed il valore complessivo dell'usufrutto € 131,250,00.

21

La presente relazione di stima si compone di n. 21 pagine ed è completata dai seguenti allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Inquadramento territoriale;
- 3) Copia titolo abilitativo e relativi elaborati grafici;
- 4) Copia certificato di agibilità e relativi elaborati grafici;
- 5) Piante stato di fatto;
- 6) Ispezioni ipotecarie;
- 7) Visure e planimetrie catastali.

Si resta a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Santa Maria del Cedro lì 04.02.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Stefano ADDUCI