



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**136/2022**

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:

AVV. LUCA D'ALBA

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 03/02/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Giovanni Rugna**

CF:RGNGNN73S27H579Q

con studio in ROSSANO (CS) C/DA PIRAGINETI,13/A

telefono: 3402891040

email: ing.giovannirugna@tiscali.it

PEC: giovanni.rugna.e8091e@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
136/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A ABITAZIONE IN VILLINO** a CASSANO ALLO IONIO Via Pietro Mascagni, 21 e Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **348,42 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “1”** fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingressi su Via Pietro Mascagni, 21.

L'intero edificio si sviluppa su un tre livelli, uno entroterra e due fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 1 graffato con il Sub 4, Piano T, zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8 vani e Superficie Catastale di mq. 231, Rendita € 661,06; confinante sul lato nord-ovest con strada comunale su Via Pietro Mascagni, sul lato nord-est con Via Pubblica, sul lato sud-est con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 642 e 1382, sul lato sud-ovest con altra u.i.u. stesso edificio identificata dal Sub 5 corte esclusiva del Sub. 2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 634 sub. 3 - 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPOLANZA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

**B LOCALE DEPOSITO** a CASSANO ALLO IONIO Via Pietro Mascagni, 21 e Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **257,18 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “1”** fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingresso su Via Ferruccio Scaglia. L'intero edificio si sviluppa su un tre livelli, uno entroterra e due fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub3 graffato con il Sub 6, Piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 233 vani e Superficie Catastale di mq. 272, Rendita € 481,34; confinante sul lato nord-ovest e nord-est con altra u.i.u.**

stesso edificio area di corte esclusiva Part.1 Sub.4, sul lato sud-est con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 642 e 1382 e sul lato sud-ovest con altra u.i.u. stesso edificio identificata dal Sub 5 corte esclusiva del Sub. 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Variabile (vedi pianta All. n.20).Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 634 sub. 6 - 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 233 mq, rendita 481,34 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPOLANZA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>605,59 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 231.892,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 197.105,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/02/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Nel sopralluoghi effettuati dallo scrivente, il primo e il secondo bene immobile costituenti il LOTTO “1” (Alleg. 1 e 2), sono occupati dagli esecutati [REDACTED] che hanno permesso l'accesso agli stessi. Come richiesto, lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato storico di residenza degli occupanti (**Alleg. 49-50**), i certificati anagrafici di stato civile degli occupanti (**Alleg. 47-48**) e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli occupanti (**Alleg. 46**).

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Da un attento esame della documentazione reperita on-line presso *l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare* attraverso le relative ispezioni ipotecarie (**Alleg. 30**) sugli immobili pignorati costituenti il LOTTO “1” nella causa civile in oggetto, per il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità:

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/02/2009 a firma di NOTAIO CAMILLERI STEFANO - Cod. Fisc. CMLSFN58B23A089V - COSENZA (CS) ai nn. 34639/14300 di repertorio, iscritta il 09/02/2009 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°483 - Reg. Gen. n°3353 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 920.000,00.

Importo capitale: 460.000,00.

Durata ipoteca: 25.

Immobili siti in Cassano allo Ionio (CS): Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.9 natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 3 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Cod. Fisc. 13756881002 - ROMA ai nn. Num. Repertorio 3700/3419 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°3539 - Reg. Gen. n°33000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: 73.938,50.

Importo capitale: 36.969,25.

Immobili siti in Cassano allo Ionio (CS): Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito Unità negoziale n.2 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.17 - natura F5 – Lastrico solare immobile n. 2 - FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.3 - natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 3 – FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.10 - natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 4 – FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.9 - natura C2 – Magazzini e locali deposito

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI UNEP - Cod. Fisc. 94000110786 Sede CASTROVILLARI (CS) ai nn. Num. Repertorio 1495 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°29782 - Reg. Gen. n°36149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUZIONE O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.20 – ex Sub.9

natura D6 – Fabbricati, Locali sportivi con fine di lucro immobile n. 3 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

### **VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Come riporta *l'Attestato di Destinazione Urbanistica (Alleg. 42)*, il terreno su cui sono stati costruiti il primo e il secondo bene immobile costituenti il LOTTO “1” (Alleg. 1 e 2), di cui fa parte le unità immobiliari esecutate ricadono urbanisticamente nel P.R.G. in zona Z.T.O. “C3”. A seguito della delibera del C.C. n. 12 del 04.08.1998 (*Alleg. 43*), avente ad oggetto *“Perimetrazione zone Urbanizzate di Capolanza, ricadenti nel P.R.G. in Z.T.O. “C2” e “C3”. Approvazione tavola planimetrica”*, è possibile procedere con edificazione diretta essendo la zona dotata delle opere di urbanizzazione primarie necessarie previa monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Alla zona sono assoggettate le seguenti prescrizioni urbanistiche: Le aree standards da reperire sono elevate a 18,00 mq per abitante. Per gli indici saranno utilizzati gli stessi dei compatti delle zone “C” in cui ricade il singolo lotto. Nello specifico per l'area in cui insistono gli immobili in esame: Densità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, Indice territoriale pari a 1,1 mc/mq, Rapporto di copertura pari a 1/5, Altezza massima pari a 7,5 mt e Distanza minima tra i fabbricati pari a 10 mt. Inoltre l'area su cui ricadono i suddetti edifici è sottoposta al vincolo sismico di cui alla Legge 02 febbraio 1974, n°64 e ss.mm.ii..

### **VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

Le unità immobiliari esecutate il primo e il secondo bene immobile costituenti il LOTTO “1”, non risultano gravati da nessun censo, livello, uso civico o onere di qualsiasi tipo.

### **FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

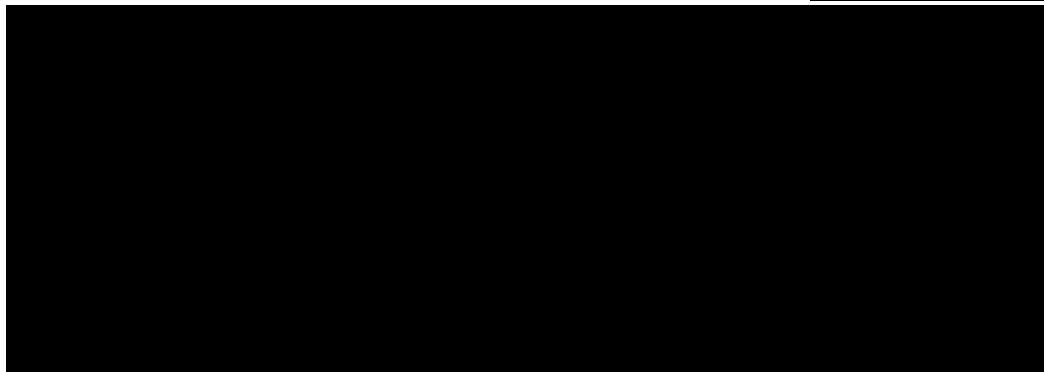
Sulle unità immobiliari esecutate, il primo e il secondo bene immobile costituenti il LOTTO “1”, non gravano nessuna spesa fissa di gestione o manutenzione, ecc. o da procedimenti giudiziari in corso.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, a tutto il 05/12/2022 (*data di trascrizione del Pignoramento effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)*) nel ventennio preso in esame, risultano i seguenti passaggi trasferimento e provenienze:

- **I Debitori [REDACTED] posseggono come diritti e oneri reali, la piena proprietà “500/1000” ciascuno in regime di comunione legale dei beni sul primo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”,**

identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 1 graffato con il Sub 4) e sul secondo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 3 graffato con il Sub 6, facenti parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingressi su Via Pietro Mascagni, 21 e Via Ferruccio Scaglia, costruito su area al Foglio 37 Part. 634 (ex particella al Catasto terreni) con Atto di Vendita del 07/05/1982 con Rep. n. 48485, Racc. n. 11971 stipulato dal Notaio Ludovico Placco con sede in Cassano allo Ionio (CS) da potere di [REDACTED]



Ionio il 27.05.1982 al n.655 Mod I e Vol. 120, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Dir. Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza) in data 01.06.1982 ai R.G. n.11570 e R.P. n.32938. Alle parti venditrici per diritti da ciascuno vantati dalla Dichiarazione di Successione di Chidichimo Teresa, con denunzia registrata al Comune di Cassano allo Ionio (CS) al n.54 – Vol. 172 e sulla Dichiarazione di Successione del Dott. Paolo Toscano, con denunzia registrata al Comune di Cassano allo Ionio (CS) al n.164 – Vol. 187.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### SITUAZIONE IDENTIFICATIVA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Dall'esame basato sul confronto tra quanto risultante dai documenti catastali depositati in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dall'Estratto di mappa aggiornato (Alleg. 4), dalle Planimetrie catastali (Alleg. 9-10), dall'Elenco dei subalterni assegnati e relativo Elaborati planimetrici (Alleg. 7-8), dalle Visure storiche per immobile (Alleg. 26-27) e dalla documentazione acquisita durante la fase peritale (Alleg. 6), dalla documentazione estratta all'Ufficio Tecnico Urbanistica (Alleg. dal n.32 al n.36), dall'Atto notarile (Alleg. 44), risulta quanto segue:

Il primo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 1 graffato con il Sub 4 (Alleg. 6-7-8-9-26-28), fa parte di un edificio di maggior consistenza che risulta essere stato costruito su terreno, acquistato dagli esecutati, identificato con la part. 634 di are 1.500, con partita 9555, giusto Frazionamento approvato dall'U.T.E. il 07.04.1982 – Prot. Tipo n. 24 Mod 8 n. 27435, in atti del 13.10.2000 con pratica n.183939 (n.24.1/1982) e successiva variazione del 05/02/2008 Prat. n. CS0057081 in atti in pari data per Bonifica Identificativo Catastale n.1265.1/2008) a superficie di are 1.000, giusto TIPO MAPPALE 454/87, successiva Pratica Docfa di Costituzione dei vari subalterni del 16/11/1989 in atti dal 16/06/1998 CLS P.F. CONT. STOR. E TECN. DA VERIF. LE U.I.U. SONO CLASS. SENZA APPR. T.M. NOT. N. 10948/98 (Prot. n. 1547.1/1989) - con Categoria A/7 - con Annotazioni di stadio: Fg. 37/634/4 corte esclusiva – Notifica Partita 5299 e altre variazioni catastali successive, VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994 - con Categoria A/7 - con Annotazioni di stadio:

Fg. 37/634/4 corte esclusiva – Notifica Partita 5299, VARIAZIONE del 04/12/2013 – Prat. n. CS0266794 in atti in pari data G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.57974.1/2013) - con Categoria A/7, VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie - con Categoria A/7. ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla Part. 634 con Prot. n. CS0006226 del 18.01.2017. Quindi, si può ber affermare che dalle risultanze prima espresse, la situazione catastale attuale dell’unità immobiliare eseguita RISULTA COINCIDENTE con i dati catastali riportati nell’Atto di Pignoramento Immobiliare di cui al Quesito 1.

*Il secondo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 3 graffato con il Sub 6 (Alleg. 6-7-8-10-27-28), fa parte di un edificio di maggior consistenza che risulta essere stato costruito su terreno, acquistato dagli esecutati, identificato con la part. 634 di are 1.500, con partita 9555, giusto Frazionamento approvato dall’U.T.E. il 07.04.1982 – Prot. Tipo n. 24 Mod 8 n. 27435, in atti del 13.10.2000 con pratica n.183939 (n.24.1/1982) e successiva variazione del 05/02/2008 Prat. n. CS0057081 in atti in pari data per Bonifica Identificativo Catastale n.1265.1/2008) a superficie di are 1.000, giusto TIPO MAPPALE 454/87, successiva Pratica Docfa di Costituzione dei vari subaltermi del 16/11/1989 in atti dal 16/06/1998 CLS P.F. CONT. STOR. E TECN. DA VERIF. LE U.I.U. SONO CLASS. SENZA APPR. T.M. NOT. N. 10948/98 (Prot. n. 1547.1/1989) - con Categoria C/2 - con Annotazioni di stadio: Fg. 37/634/6 corte esclusiva – Notifica in corso con prot. n.10948 del 16/06/1998 - Partita 5299 e altre variazioni catastali successive, VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994 - con Categoria C/2 - con Annotazioni di stadio: Fg. 37/634/6 corte esclusiva – Notifica Partita 5299, VARIAZIONE del 04/12/2013 – Prat. n. CS0266796 in atti in pari data G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.57975.1/2013) - con Categoria C/2 - Notifica in corso con prot. n.10948 del 16/06/1998, VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie - con Categoria C/2; ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla Part. 634 con Prot. n. CS0006226 del 18.01.2017. Quindi, si può ber affermare che dalle risultanze prima espresse, la situazione catastale attuale dell’unità immobiliare eseguita RISULTA COINCIDENTE con i dati catastali riportati nell’Atto di Pignoramento Immobiliare di cui al Quesito 1.*

#### SITUAZIONE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per l'accertamento tecnico-urbanistico lo scrivente inviava, attraverso la piattaforma del sistema Regionale CalabriaSue, le seguenti istanze presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cassano allo Ionio (CS):

**A) UNA PRIMA RICHIESTA di documentazione tecnica urbanistica, attraverso la piattaforma del sistema Regionale CalabriaSue, del 23/04/2023 con Cod. Univ. n. 1778 Prot. n. 185552/2023 (Alleg. 59), con la richiesta di prendere visione ed estrarre in copia semplice della documentazione tecnico-urbanistica, necessaria all'espletamento dell'incarico, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione:**

**A.1) Unità immobiliare** facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni, 21 (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), **riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 1 graffata con Part. 634 Sub.1** (Unità immobiliare adibito a villino – in visura risultante in Via Capolanza - Cat. A/7 - Piano T);

**A.2) Unità immobiliare** facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni, 21 (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), **riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 3 graffata con Part. 634 Sub.6** (Unità immobiliare adibito a deposito – in visura risultante in Via Capolanza - Cat. C/2 – Piano S1), nello specifico:

- **Copia della Licenza a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili /Concessione edilizia o in Sanatoria dell'immobile** ovvero la presentata istanza di Condono relativa (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura) o qualsiasi Titolo autorizzativo rilasciato e **copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato** (o proposto in caso di istanza di condono) **ed eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica;**

- *Copie delle eventuali Licenze a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessioni edilizie successive dovute ad eventuali Varianti al progetto approvato o altro Titolo autorizzativo e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato in variante o altro Titolo autorizzativo in variante ed eventuale nuove Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica;*
- *Copia di eventuali DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc. e/o altre pratiche presentate sulle unità immobiliari su indicate oggetto di esecuzione immobiliare;*

(Se esistenti eventuali Titoli autorizzativi rilasciati relativi ad un CASOTTO presente nell'area di corte esclusiva in Catasto al Foglio 37 Part.634 Sub.4);

- In possesso dello scrivente copia ricevuta dall'esecutato, da verificare se riguarda gli immobili su indicati:
- Concessione Edilizia in Sanatoria del 05/11/1996 – Prat. n.2210 – Prot. n. 20919/86 rilasciata al [REDACTED]  
[REDACTED]
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 13/11/1996, rilasciata al Si [REDACTED]  
[REDACTED]

A.3) Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), **riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9)** (Unità immobiliare adibito ad attività esercizi sportivi “Palestra” – in visura risultante in Via Ferruccio Scaglia - Cat. D/6 – Piano S1), nello specifico:

- *Copia della Licenza a Costruire/Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessione edilizia o in Sanatoria dell'immobile ovvero la presentata istanza di Condono relativa (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura) o qualsiasi Titolo autorizzativo rilasciato e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato (o proposto in caso di istanza di condono) o ed eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica;*
- *Copie delle eventuali Licenze a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessioni edilizie successive dovute ad eventuali VARIANTI al progetto approvato o altro Titolo autorizzativo e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato in variante o altro Titolo autorizzativo in VARIANTI ed eventuale nuove Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica;*
- *Copia di eventuali DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc. e/o altre pratiche presentate sulla unità immobiliare su indicata oggetto di esecuzione immobiliare*

(DA VERIFICARE SE ESISTENTI PRATICHE AUTORIZZATIVE PRESENTATE A NOME DEGLI ESECUTATI IN OGGETTO O EVENTUALMENTE DALL'ATTUALE AFFITTUARIO NELLA PERSONA DI IDA LAURITO nata il 17/02/1979 a Cassano allo Ionio, residente in Via San Nicola, 38 C.F. LRTDIA79B57C002J, titolare della Società Sportiva Centro Sportivo “ASD American Fitness Gym1”, in quanto l'unità edilizia in oggetto è stata soggetta a cambio di destinazione d'uso dall'originaria costituzione di C/2 IL 08/06/1993 a C/4 il 13/11/2020, con variazione di classamento d'ufficio a D/6 il 15/02/2021;

- In possesso dello scrivente di copia ricevuta dall'esecutato da verificare se riguarda gli immobili su indicati:
- Concessione PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DEL 14/01/1997 – Prat. n.9002  
–rilasciata al [REDACTED] C.F.

[REDACTED] ro mirella nata il 21/02/1960 a Cassano allo

• Concessione PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DEL 18/06/1992 – Prat. n.7748  
[REDACTED]

**A.4)** Indicazione anche con una **Attestazione/Certificazione Urbanistica** dello lo stralcio indicante la Zona Omogenea del PRG in cui ricadono i due edifici di cui fanno parte le unità immobiliari su riportate al **punti A.1), A.2) e A.3)**, con i relativi standard e particolari limiti o vincoli edificatori imposti da leggi Comunali, Regionali o Statali, nonché se esistenti limiti o vincoli di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ecc.

*A seguito della suddetta prima richiesta, si concordava un appuntamento presso Ufficio Tecnico-Urbanistico per prendere visione e estrarre copia dai fascicoli di progetto estratti dall'archivio. Lo scrivente regolarmente gg 05.06.2023 si presentava davanti l'addetto a cui era stata assegnata la Richiesta di accesso agli atti e dava seguito alla visione degli stessi fascicoli estrapolando copia della documentazione tecnica ritenuta utile per la perizia in oggetto allegandola alla presente relazione tecnica di stima, e precisamente, quanto di seguito riportato in merito agli immobili facenti parte il LOTTO "I":*

- **Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria – Pratica Edilizia n.2210 – Prot. n. 20919/86 del 05/11/1996 (Alleg. 32)** rilasciata a seguito di Domanda presentata in data 31/12/1986 dal [REDACTED] “Realizzazione di un fabbricato a 3 piani fuori terra oltre piano interrato ed adiacente magazzino a piano terra”, sito in Lauropoli in Via Capolanza, e relativa documentazione presente all'interno del fascicolo (Alleg. 33-34-35-36).

**B) UNA SECONDA RICHIESTA di informativa su Richiesta documentazione tecnica urbanistica – Pratica SUE n.1778 del 23.04.23**, inviata in data 11.06.23 attraverso la stessa pratica SUE in COMUNICAZIONI (Alleg. 60), in cui si è richiesto, in riferimento alla presa visione della documentazione in data 05/06/2023:

**B.1)** La risposta dell'ufficio in merito all'eventuale esistenza o meno di titoli autorizzativi rilasciati dal 05/11/1996 ad oggi, relativi alla realizzazione di un CASOTTO presente nell'area di corte esclusiva di un edificio in Catasto al Foglio 37 Part.634 Sub.4 presentati a nome del [REDACTED] o a nome della [REDACTED]

**B.2)** In merito all'unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9) (Unità immobiliare adibito ad attività esercizi sportivi “Palestra” – in visura risultante in Via Ferruccio Scaglia - Cat. D/6 – Piano S1),

- **Una ulteriore verifica dell'esistenza di un fascicolo relativa alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 18.06.1992 Pratica n.7748 (N.B.: questa Concessione trovasi nel fascicolo relativo alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 14.01.1997 Pratica n.9002) e relativa documentazione tecnica progettuale.**
- **Una ulteriore verifica relativa dell'esistenza di eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità a seguito del rilascio della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 14.01.1997 Pratica n.9002**, presentati a nome del [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED] ad oggi.

*A seguito della suddetta seconda richiesta, si riceveva riscontro dall'ufficio attraverso PEC in data 19/01/2024 (Alleg. 41), in merito agli immobili facenti parte il LOTTO "I", che per la realizzazione del casotto ad oggi non sono state riscontrate pratiche edilizie e relativi titoli autorizzativi.*

**C) UNA TERZA RICHIESTA di certificazione tecnica urbanistica, inviata in data 11.06.23**

**attraverso la stessa pratica SUE in COMUNICAZIONI (Alleg. 62),** in cui si è richiesto, relativamente, ad due edifici ubicati uno adiacente all’altro, in catasto edilizio urbano rispettivamente al Foglio 37 Part. 634 e al Foglio 37 Part. 790, interessanti le unità edilizie eseguite nella causa civile in oggetto, rispettivamente un’unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 1 graffata con Part. 634 Sub.1, un’unità immobiliare facente parte dello stesso edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 3 graffata con Part. 634 Sub.6 e Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9):

- *l’indicazione con una certificazione Urbanistica dello lo stralcio indicante la Zona Omogenea del PRG in cui ricade lo stesso edificio con i relativi standard e particolari limiti o vincoli edificatori imposti da leggi Comunali, Regionali o Statali, nonché se esistenti limiti o vincoli di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ecc..*

A seguito della suddetta terza richiesta, si riceve risposta dall’ufficio attraverso la piattaforma regionale SUE Calabria in data 26/07/2023, quanto di seguito riportato in merito agli immobili facenti parte il LOTTO "1":

- Attestazione Urbanistica del 26/07/2023 con prot. n. 20618 (Alleg. 42);

**DALLA PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA-URBANISTICA ACQUISITA, UNITAMENTE A QUELLA OTTENUTA DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI DEL 08/03/2023, SI ESPONE DI SEGUITO QUANTO DI PIU' RILEVATE E UTILE ALLA CAUSA CIVILE IN OGGETTO:**

1. L’edificio di cui fanno parte il primo e il secondo immobile formante il LOTTO “1”, ubicati nella fraz. di Lauropoli nel Comune di Cassano allo ionio (CS), identificati in catasto rispettivamente al foglio di mappa 37 part. 634, ricade urbanisticamente nel PRG vigente in Z.T.O. “C3” (Alleg. 42). A seguito della Delibera del C.C.n.12 del 04.08.1998 avente ad oggetto “Perimetrazione zone Urbanizzate di Capolanza, ricadenti nel P.R.G. “C2” e “C3, con approvazione tavola planimetrica” (Alleg. 43) in cui è possibile procedere con edificazione diretta essendo la zona dotata di urbanizzazione primarie previa monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria, con tutte le altre prescrizioni contenute nel Certificato di Attestazione Urbanistica rilasciato (Alleg. 42). L’area su cui ricadono i suddetti edifici è sottoposta al vincolo sismico di cui alla L. 02.02.1974 n.64 e ss.mm.ii..
2. In riferimento alla Concessione Edilizia in Sanatoria – Pratica Edilizia n.2210 – Prot. n. 20919/86 del 05/11/1996 (Alleg. 32-33-34-35-36) riguardante **il primo e il secondo bene immobile oggetto di pignoramento, formanti il LOTTO “1”**, si espone quanto segue:
  - All’interno del fascicolo sono presenti, **come stato autorizzato unicamente le planimetrie catastali**, legate alla Domanda di Condono Edilizio presentato il 31.12.1986 con i su scritti Mod A e Mod C per il primo immobile eseguito formante il Lotto “1” e Mod D/1 per il secondo immobile eseguito formante il Lotto “1” (Alleg. 9-10);
  - E’ presente **il Deposito del Certificato di Idoneità statico**, ai sensi dell’art.4 della Legge 13.03.1988 n.68 (Alleg. 35) a firma dell’Ing. Valerio Affuso e relativa Perizia e Certificato d’idoneità statica depositato con relativo verbale di giuramento perizia stragiudizievole, presso la Pretura di Castrovilliari in data 16.01.1989;
  - E’ presente, vista la domanda presentata dal Sig. [REDACTED] el 13.11.1996 con prot. n. 19158, **l’Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità datata 13/11/1996** (Alleg. 36);

- E' mancante dell' **Attestazione di prestazione energetica** relativo al primo immobile formante il LOTTO "1" ad uso abitativo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### GIUDIZI DI CONFORMITA' CATASTALE

**Relativamente al primo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO "1", identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 1 graffato con il Sub 4,** a seguito di quanto rilevato attraverso le operazioni peritali del **08 e 18 marzo 2023** e riportato nelle planimetrie redatte dal CTU, rispetto alla situazione catastale ultima in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si riscontra quanto segue:

- La planimetria redatta dallo scrivente (Alleg. 18), rispetto alla planimetria catastale ultima in atti (Alleg. 9) che corrisponde a quella autorizzata di progetto (Alleg. 33), risulta la presenza di una modesta tramezzatura nella zona ingresso prima dell'accesso al bagno1. Considerato che, dal punto di vista urbanistico, che verrà valutato nei punti successivi, lo stato di ripristino autorizzato – stato futuro (Alleg. 19), prevede, in questo caso, che per la necessaria regolarizzazione delle non corrispondenze, non sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti presente attualmente presso gli archivi del Catasto.

**Relativamente al secondo bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO "1", identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 3 graffato con il Sub 6,** a seguito di quanto rilevato attraverso le operazioni peritali del **08 e 18 marzo 2023** e riportato nelle planimetrie redatte dal CTU, rispetto alla situazione catastale ultima in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si riscontra quanto segue:

- La Planimetria redatta dallo scrivente (Alleg. 20) rispetto alla planimetria ultima in atti (Alleg. 10) che corrisponde a quella autorizzata di progetto (Alleg. 34), presenta della tramezzatura interna, delle aperture (*porta e finestre*) realizzate sulla muratura esterna, presenta delle diverse altezze piano calpestio-solaio e la parte di corte esclusiva risulta avere una superficie maggiore per via del diverso posizionamento del muro di contenimento posto sul lato nord-ovest a confine con l'altra area di corte esclusiva identificata Sub.5 dell'unità immobiliare al Sub.2 dello stesso edificio, che ha reso possibile la realizzazione della porta di accesso esterna dalla quale si accede internamente alla zona abitativa creata abusivamente. L'unità immobiliare presenta una doppia destinazione d'uso abitativo-deposito rispetto a quella di solo deposito riportata catastalmente (Alleg. 21 - foto da 30 a 48). Considerato che, dal punto di vista urbanistico che verrà valutato nei punti successivi, lo stato di ripristino autorizzato – stato futuro (Alleg. 22), prevede, in questo caso, che per la necessaria regolarizzazione delle non corrispondenze, sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti presente attualmente presso gli archivi del Catasto.

### GIUDIZI DI CONFORMITA' EDILIZIA

Si evidenzia, invece, che quanto rilevato e verificato dal CTU nei sopralluoghi effettuati il 08 e 18 marzo 2023 e riprodotti planimetricamente dallo scrivente allegati alla presente (Alleg. 18-20), presentano delle NON CORRISPONDENZE rispetto allo stato autorizzato dall'Ente Comune, che verranno di seguito riportate e analizzate:

#### **Relativamente al primo immobile oggetto di pignoramento formante il LOTTO "1"**

- La presenza di un modesta tramezzatura nella zona ingresso in corrispondenza del locale bagno1 (Alleg. 9-18-19);
- la presenza di un cancelletto posto sul lato nord-est a confine con altra proprietà identificata

con la particella 642 (**Alleg. 9-18-19 - foto 20**);

- Esternamente sull'area di corte esclusiva dello stesso immobile è presente **un locale deposito (realizzato abusivamente)** su descritto nel **quesito 2** (**Alleg. 9-18-19 - foto 25-26**);

**Relativamente al secondo immobile oggetto di pignoramento formante il LOTTO “1”**

- La presenza di tramezzature interne e nuove aperture sulla tamponatura esterna (**Alleg. 10-20-21-22**);
- la presenza di diverse altezze quote calpestio-solaio all'interno dell'unità immobiliare (**Alleg. 10-20-21-22 – foto 30-39**);
- la maggiore superficie dell'area di corte esclusiva per via della diversa posizione del muro di contenimento sul lato nord-ovest a confine con l'altra area di corte esclusiva identificata Sub.5 dell'unità immobiliare al Sub.2 dello stesso edificio, che ha reso possibile la realizzazione della porta di accesso alla zona abitativa creata abusivamente (*area che presenta tutta una serie di opere e impianti utili alla permanenza di persone*) (**Alleg. 10-20-21-22 - foto 27-28-29**);
- l'unità immobiliare presenta una doppia destinazione d'uso abitativo-deposito rispetto a quella di solo deposito autorizzata (**Alleg. 21 - foto da 30 a 48**).

**ALLA LUCE DI QUANTO SU DETTO, LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE SIA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO-URBANISTICO SU RIPORTATE, CHE CATASTALE, VENGONO DI SEGUITO ANALIZZATE NEL DETTAGLIO DALLO SCRIVENTE DAL PUNTO DI VISTA DELLA POSSIBILE O MENO SANATORIA/REGOLARIZZAZIONE, ANDANDO AD ANALIZZARE I VARI COSTI NECESSARI.**

Il CTU, confrontandosi anche l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cassano allo Ionio, **per le diffornità presenti sui due immobili eseguitati nella presente causa civile** si dovrebbe procedere:

**Relativamente al primo e secondo bene immobile costituenti il LOTTO “1”** con la richiesta di autorizzazione amministrativa attraverso la presentazione di una unica **PRATICA S.C.I.A. IN SANATORIA** (*ai sensi dell'art. 22 DPR 06.06.2001 n. 380 - T.U. Edilizia – art.19, 19 bis L. 07.08.1990 n.241 – art. 5, 6 e 7, DPR 07.09.2010 N.160*) degli interventi realizzati conformemente alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (*D.P.R. 380/2001 art.37 comma 4. Punto 41 della Sez.II – EDILIZIA – della Tabella A del D.L. 222/2016*). **Si rende altresì necessario una nuova pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 e quanto sostituito stabilito dal D.L. n. 222 del 25.11. 2016 “Decreto SCIA2”.**

## **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti diffornità: - I lavori di ripristino allo stato autorizzato prevedono la demolizione della modesta tramezzatura nella zona ingresso in corrispondenza del locale bagno1, per la quale è stato contabilizzato un costo di circa € 100,00 (Eurocento/00). Per tali lavori non è previsto nessun onere sanzionatorio;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.100,00

### **DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A**

### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - I lavori di ripristino allo stato autorizzato che prevedono la rimozione di un cancelletto posto nell'area di corte esclusiva sul lato nord-est a confine con altra proprietà identificata con la particella 642, e la messa in opera di normale rete metallica in continuità a quella esistente, è stato contabilizzato un costo di circa € 100,00 (Eurocento/00). Per tali lavori non è previsto nessun onere sanzionatorio;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : €.100,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - In riferimento alla presenza esternamente sull'area di corte esclusiva dello stesso immobile di un locale deposito, per un volume di 53 mc realizzato abusivamente senza nessuna richiesta autorizzativa inoltrata presso gli ufficio tecnico-urbanistico (Alleg. 41), ai fini della presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria (Pratica prevista per questo tipo di abuso) che l'aggiudicatario del bene pignorato può eventualmente presentare, è di primaria importanza individuare l'epoca di realizzazione dell'abuso e chiarire, altresì, se si trovi o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40, comma 6, o dall'art.17, comma 5, della legge n. 47/1985 e succ. modifiche e, quindi, se sia o no sanabile il cespite medesimo. L'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che "nell'ipotesi in cui l'immobile ricada nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge». Esso è riferibile a tutti i condoni edilizi sempre che l'abuso commesso rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalle Leggi che sono descritte: - all'art. 31,32,33 e seguenti della Legge n. 47/1985; - al comma 1 dell'art. 39 della Legge n. 724/1994; - al comma 25 e seguenti dell'art. 32 della Legge n.326/2003. Ove sono indicate le date di ultimazione delle opere: - 1 ° ottobre 1983, per il primo condono; - 31 dicembre 1993, per il secondo condono; - 31 marzo 2003, per il terzo condono; cui si aggiungono i limiti volumetrici di mc 750 nel secondo condono, di 750 mc per singola istanza e di mc 3000 in caso di istanze plurime per lo stesso edificio, qualora si parli dell'ultimo condono, ovvero quanto previsto dalle leggi della Regione in cui ricade l'abuso. Quindi, per poter presentare la domanda in sanatoria le ragioni del credito devono risalire ad una data anteriore all'entrata in vigore della legge n.47/1985, cioè al 17 febbraio 1985, ovvero a quella di entrata in vigore del D.L. n. 468/1994 (che fu il primo decreto legge che introdusse il secondo condono), cioè al 28 luglio 1994, o, infine, a quella di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n.269, cioè il 2 ottobre 2003. NEL CASO DI CUI TRATTASI: Tale volume creato abusivamente è stato realizzato successivamente alla ultimazione del fabbricato risalente al 1982. Visto, però, che le ragioni di credito per cui si interviene presenta una data posteriore all'entrata in vigore delle Leggi di Condono su indicate l'immobile non si trova nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40, comma 6, per cui si va a valutare la possibilità di richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di conformità) in base al quale: 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (quindi bisogna

che sia verificata la doppia conformità); 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso; 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Verificando la suddetta conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso e sia alla quella in vigore attualmente vigente nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), visto gli indici e parametri riportati nel Certificato di Attestazione Urbanistica rilasciato (Alleg. 42), per la Zona omogenea ZTO “C3”, quanto affrontato con il tecnico dell'ufficio urbanistica del Comune, si può affermare che il Volume abusivo rilevato dallo scrivente è nelle condizioni di poter essere sanato. CONSIDERATO, PERÒ, CHE LA SANATORIA DA SOSTENERE RISULTEREBBE CONSIDEREVOLMENTE ANTIECONOMICA, LO SCRIVENTE RITIENE OPPORTUNAMENTE PROCEDERE ALLA DEMOLIZIONE DEL LOCALE DEPOSITO, CHE PREVEDE LA PRESENTAZIONE INVECE DI UNA PRATICA URBANITICA S.C.I.A. IN SANATORIA SU INDICATA. Per la sola demolizione di tutta la struttura esistente è stato contabilizzato un costo pari a € 1.000,00 (Euromille/00). All'interno della citata pratica edilizia è considerare un piano di lavoro di sicurezza per la stessa demolizione per un costo di € 1.000,00 (Euromille/00) (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : €.2.000,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Per la realizzazione delle tramezzature interne e nuove aperture sulla tamponatura esterna, dei vespai per la creazione delle diverse altezze quote calpestio-solaio all'interno dell'unità immobiliare, dei relativi massetti, della pavimentazione, dei rivestimenti, degli intonaci grezzo e fino per le pareti per il soffitto previo preparazione del fondo, delle tinteggiature su pareti e soffitto, dei battiscopa, per la fornitura e posa di nuove porte e nuove finestre, si è contabilizzato un costo di circa € 62.000,00 (Eurosessantaduemila/00). Per tali lavori è previsto un versamento come conguaglio una sanzione pari in questo caso ad un'unica soluzione del 5% e non al doppio, per somma pari € 3.100,00 (Eurotremilacento/00), in considerazione del fatto, che tale unità ha usufruito dell'esonero degli oneri ai sensi dell'art. 9 della Legge del 24 marzo 1989 n.122 (Cosiddetta Legge Tognoli).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : €.3.100,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO B

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Per i lavori di ripristino allo stato autorizzato, che prevedono la chiusura delle superfici verticali su tamponatura esterna, l'applicazione di intonaco grezzo, di fino, la preparazione del fondo, la tinteggiatura, la rimozione degli infissi in ferro è previsto un costo di circa € 500,00 (Eurocinquecentomila/00). Per tali lavori non è previsto nessun onere sanzionatorio;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.500,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO B

##### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Per i lavori di ripristino allo stato autorizzato, del muro presente sul lato nord-ovest a confine con l'altra area di corte esclusiva identificata Sub.5 dell'unità immobiliare al Sub.2 dello stesso edificio è stato contabilizzato un costo di € 10.000,00 (Eurodiecimila/00). Per tali lavori non è previsto nessun onere sanzionatorio;

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.10.000,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO B

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per i due beni immobili pignorati formanti il LOTTO "1", si rende necessario una nuova pratica di SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 e quanto sostituito stabilito dal D.L. n. 222 del 25.11.2016 "Decreto SCIA2", per quanto indicato nei punti precedenti in merito alla descrizione degli stessi, della necessità di completare allo stato finito lo stato rustico di alcuni vani interni del secondo bene immobile esegutato; per lo stato dei vari impianti attualmente presenti e successivamente verificato presso l'ufficio tecnico-urbanistico dell'esistenza di un Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio in data 13.11.1996, in cui si è riscontrata la mancanza in merito alla certificazione dei vari impianti ai sensi della L. 5 marzo 1990, n. 46 che regola proprio la sicurezza degli impianti, motivo per il quale tutti gli impianti presenti andrebbero sicuramente verificati e riadeguati da Ditta specializzata da renderli conformi al successivo Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, attraverso il rilascio della opportuna certificazione di conformità rilasciate dalle stesse Ditta autorizzate. Per le lavorazioni edili, la verifica e certificazione di conformità dei vari impianti si prevede un costo di € 10.000,00 (Eurodiecimila/00). Per la stessa pratica S.C.A. sono previsti, come diritti di segreteria un costo pari a € 50,00 (Eurocinquanta/00), e l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell' art. 24 comma 3 e art. 25 del DPR 380/2001 di costo paria a € 464,00 (Euroquattrocentosessantaquattro/00) e un costo pari a € 2.000,00 (Euroduemila/00) quale compenso professionale per redazione della stessa S.C.A. (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura). Dal punto di vista punto di vista del risparmio energetico, per la determinazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica - ai sensi del DM 26 giugno 2015 e s.m.i. - Certificazione richiesta dall'ufficio Tecnico Urbanistico come allegato alla stessa Pratica di Agibilità), relativo al primo immobile formante il LOTTO "1" ad uso abitativo, da parte dello scrivente, così come regolato dalla Circolare del 06/08/2020 emessa dai Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di castrovilli (CS), è previsto un costo di € 150,00 (Eurocentocinquanta/00) quale compenso professionale (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura). Si fa osservare che lo scrivente in questa fase, non ha effettuato nessuna attività di regolarizzazione Urbanistica-Catastale e redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica sull'unità immobiliare eseguita in oggetto, visto quanto suindicato in merito alle difformità rilevate dallo scrivente. Per l'A.P.E. se in futuro verrà richiesto la sua redazione, senza la sanatoria delle difformità, si dovrà procedere considerando lo stato attuale dello stesso immobile rilevato dallo scrivente CTU con le difformità presenti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.12.664,00

NUOVA S.C.A. RELATIVA AI CORPI A e B

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.2.576,00

SPESE PER PRESENTAZIONE DI PRATICA S.C.I.A. IN SANATORIA RELATIVA AI CORPI A e B

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Considerato che l'unità immobiliare presenta attualmente una doppia destinazione d'uso abitativo-deposito (Alleg. 21);, rispetto a quella di solo deposito autorizzata come prevede urbanisticamente l'art. 42 del Regolamento Edilizio adottato dal Comune, non sarà necessario cambiare la destinazione d'uso in quanto attualmente catastalmente figura già come locale deposito, ma comunque per i lavori di ripristino edili su indicati, sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti con una pratica di VARIAZIONE CATASTALE DOCFA, il cui costo complessivamente comprensivo si una spesa variabile richiesta dall'agenzia del Territorio che dipende dalle unità edilizie trattate, in questo caso un costo pari a € 50,00 (Eurocinquanta/00) e del compenso di un tecnico per la pratica di € 1000,00 (Euromille/00) (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura)..

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.1.500,00

DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO B

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITA'

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA'

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA PIETRO MASCAGNI, 21 E VIA FERRUCCIO  
SCAGLIA, FRAZIONE LAUROPOLI

## ABITAZIONE IN VILLINO

DI CUI AL PUNTO A

**ABITAZIONE IN VILLINO** a CASSANO ALLO IONIO Via Pietro Mascagni, 21 e Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **348,42** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “1”** fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingressi su Via Pietro Mascagni, 21.

L'intero edificio si sviluppa su un tre livelli, uno entroterra e due fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub 1 graffato con il Sub 4, Piano T, zona censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 8 vani e Superficie Catastale di mq. 231, Rendita € 661,06; confinante sul lato nord-ovest con strada comunale su Via Pietro Mascagni, sul lato nord-est con Via Pubblica, sul lato sud-est con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 642 e 1382, sul lato sud-ovest con altra u.i.u. stesso edificio identificata dal Sub 5 corte esclusiva del Sub. 2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90 m. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 634 sub. 3 - 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 661,06 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPOLANZA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



Estratto di mappa catastale



Zona in cui si trova l'immobile esecuzione

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



panoramicità:

al di sotto della media



impianti tecnici:

al di sotto della media



stato di manutenzione generale:

buono



servizi:

nella media



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla rilevazione eseguita dallo scrivente nei sopralluoghi peritali indicati in premessa, si è notato che

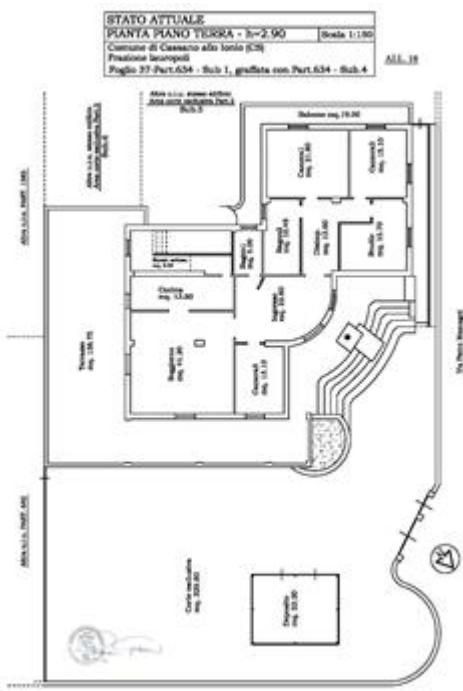
l'unità immobiliare adibita a Villino, posta su un livello a piano terra rialzato (***Alleg. 18 e Alleg. 31 foto dalla n°1 alla foto n° 26***) risulta essere nel complesso in buone condizioni manutentive. L'accesso all'immobile si ha entrando dall'area di corte esclusiva indentificata con il Sub.4, attraverso i cancelli pedonale e carrabile metallici posti su Via Pietro Mascagni, 21 e da qui attraverso un ampia gradinata esterna che porta d'ingresso. Internamente l'unità immobiliare è composta da un ampio ingresso, un soggiorno, una cucina, vano ripostiglio-sottoscala, due bagni, un disimpegno, uno studio, da tre camere, con altezza soffitto e superfici indicate nella planimetria redatta dal CTU. La pavimentazione prevalente è del tipo mista in granigliato di marmo e in ceramica nei bagni. Le pareti ben rifinite nella maggior parte delle stanze, con macchie di umidità per un certo spessore a livello del pavimento. I bagni presentano un rivestimento in ceramica a tutta parete, in cucina invece fino a una certa altezza. In soggiorno e in ingresso sul soffitto sono presenti ornamenti con la presenza di rosoni con varie colorazioni. Tutte le stanze presentano in corrispondenza del soffitto perimetrale cornici di colore bianco. In ingresso alcune pareti son rivestite oltre un certo spessore in legno di colore marrone chiaro. Nello stesso ingresso prima dell'ingresso del vano bagno vi è la presenza di un parete antibagno. Le porte interne ed esterne sono in legno, alcune di esse presentano riquadri con all'interno la presenza di vetro per una maggiore luminosità alla stanze stesse. Le ante esterne delle finestre esternamente sono in legno, con la presenza di grate in ferro. Esternamente presenta un balcone ed un ampio terrazzo che si sviluppa sul lato nord-est e sud-est; presentano una pavimentazione in cotto, con protezione perimetrali costituite da balaustre in cemento con colonnine di tipo ornamentale. La corte esclusiva esterna presenta nella parte di ingresso una pavimentazione a scaglie in pietra e la presenza di varie piantagioni; una seconda parte in terriccio con la presenza di un cordolo rialzato in cls con relativa rete di recinzione metallica e la presenza di un primo cancelletto. In questa area si nota la presenza di un locale deposito (*realizzato abusivamente*) poggiante su base in cls, con due accessi e due finestre in legno, realizzato con struttura in profilati d'acciaio di varie misure, con pareti in materiale coibentato e copertura costituito da tegole in cotto, adibito al ricovero di legna e attrezzi vari; un ampia parte costituita da area a verde con la presenza di piante di agrumi e di altro tipo che vengono servite d'acqua attraverso la rete idrica esistente. All'interno dell'area di corte, in corrispondenza del terrazzo, è presente una striscia pavimentata in cls di tipo rustico per una determinata larghezza fino al confine su lato sud-est, dove vi è la presenza di un secondo cancelletto, che a parere dello scrivente dovrebbe essere eliminato. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di allaccio alla rete idrica e fognante comunale, è provvista dell'impianto idrico con il contatore presente nell'area di corte in prossimità del cancello carrabile; dell'impianto elettrico e di quello termico, per la presenza di caldaia a condensazione esterna di marca Para Digma - Modulstar da 28 KW , posta sul terrazzo sul lato sud e relativi elementi radianti all'interno delle stanze regolate da un cronotermostato interno, con allaccio alla rete del gas attraverso opportuno contatore posto esternamente in area di corte Sub.5 in corrispondenza della caldaia presente sul terrazzo (*a parere dello scrivente lo stesso contatore dovrebbe essere posizionato all'interno della proprietà esecutata*). Nel vano soggiorno vi è anche la presenza di un caminetto ben rivestito in pietra. All'interno delle varie stanze si nota la presenza di condizionatori d'aria. Considerato che dalla verifica eseguita presso l'ufficio tecnico-urbanistico, esiste si un *autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio in data 13.11.1996*, ma nulla viene riscontrato in merito alla certificazione dei vari impianti ai sensi della L. 5 marzo 1990, n. 46 che regola proprio la sicurezza degli impianti, motivo per il quale tutti gli impianti presenti andrebbero sicuramente verificati e riadeguati da Ditta specializzate da renderli conformi alla successiva Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, attraverso il rilascio della opportuna certificazione di conformità rilasciate dalle stesse Ditta autorizzate. ***In riferimento alla situazione urbanistica che verrà riportata nei punti che seguono, l'unità immobiliare esecutata in oggetto, dovrà essere soggetta ad una necessaria regolarizzazione così come riportato dall'Alleg. 19, mantenendo come destinazione d'uso quella abitativa con CATEGORIA d'uso A/7.*** L'unità immobiliare in oggetto non è dotato dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
P.T. RIALZATO: ingresso-soggiorno-cucina-ripostiglio sottoscaladisimpegno-studio-camera1-camera2-camera3-bagno1-bagno2	221,10	x 100 %	= 221,10
P.T. RIALZATO: balcone-terrazzo	168,30	x 35 %	= 58,91
deposito esterno	24,20	x 50 %	= 12,10
corte esclusiva - sub 4	375,40	x 15 %	= 56,31
<b>Totale:</b>	<b>789,00</b>		<b>348,42</b>



Planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il **criterio di stima** adottato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato da applicare agli immobili oggetto di pignoramento è stato quello della *Stima Sintetica-comparativa*, basato sulla determinazione dei valori elementari omogenei, risultante da esperienze di mercato, relativi ai beni analoghi per a quello da stimare, o meglio quello che risulta essere il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento mediante una libera contrattazione di compravendita. Al valore così determinato andrà applicato un coefficiente globale di merito correttivo che tiene conto delle caratteristiche condizioni intrinseche e estrinseche dell'unità eseguita

in oggetto

**Valore di mercato o commerciale =Sup. commerciale \* Quotazione di mercato medio \* Coeff. globale di merito**

**OPERATIVAMENTE,**

**PER IL BENE IMMOBILE COSTITUENTI IL LOTTO “1”, CON L’IDENTIFICATIVO CATASTALE AL FOGLIO 37, PTC 634, SUB 1, GRAFFATA CON PTC 634, SUB 4, CTG A/7 SI È AGITO NEL MODO SEGUENTE:**

1. Da indagini di mercato effettuate direttamente in loco, presso agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni e tecnici della zona su beni immobili simili e similmente situati, facendo la media dei valori acquisiti, è emerso **un prezzo di mercato medio per l’immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica di €/mq 600,00;**
2. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliare attraverso **l’OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate)** riferito all’anno 2022 - Semestre 2 – Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 695,00 per l’Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica .**
3. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati del **BORSINO IMMOBILIARE** per Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la zona CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 673,00 per l’Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica.**

*Alla luce di quanto su detto si può ben considerare:*

**Per L’UNITA’ IMMOBILIARE PIGNORATA possiamo applicare un prezzo di mercato medio arrotondato per difetto pari a €/mq 656,00 ed un Coeff. globale di merito pari a 0,90, per un prezzo di mercato medio unitario corretto finale in difetto di €/mq 590,00 (diconsi Eurocinquecentonovanta/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 348,42 x 590,00 = **205.567,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.567,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.567,80**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA PIETRO MASCAGNI, 21 E VIA FERRUCCIO SCAGLIA, FRAZIONE LAUROPOLI

**LOCALE DEPOSITO**

DI CUI AL PUNTO B

**LOCALE DEPOSITO** a CASSANO ALLO IONIO Via Pietro Mascagni, 21 e Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **257,18** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
  - 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “1”** fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingresso su Via Ferruccio Scaglia. L'intero edificio si sviluppa su un tre livelli, uno entroterra e due fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “1”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 634 Sub3 graffato con il Sub 6, Piano S1, zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq 233 vani e Superficie Catastale di mq. 272, Rendita € 481,34; confinante sul lato nord-ovest e nord-est con altra u.i.u. stesso edificio area di corte esclusiva Part.1 Sub.4, sul lato sud-est con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 642 e 1382 e sul lato sud-ovest con altra u.i.u. stesso edificio identificata dal Sub 5 corte esclusiva del Sub. 2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Variabile (vedi pianta All. n.20). Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 634 sub. 6 - 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 233 mq, rendita 481,34 Euro, indirizzo catastale: VIA CAPOLANZA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



### *Estratto di mappa catastale*



*Zona in cui trovasi l'immobile eseguito*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione;

**luminosità:**

panoramicità:

impianti tecnici.

stato di manutenzione generale:

State di  
servizi:

molto scarso							
scarso							
molto scarso							
scarso							
scarso							
scarso							
scarso							

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

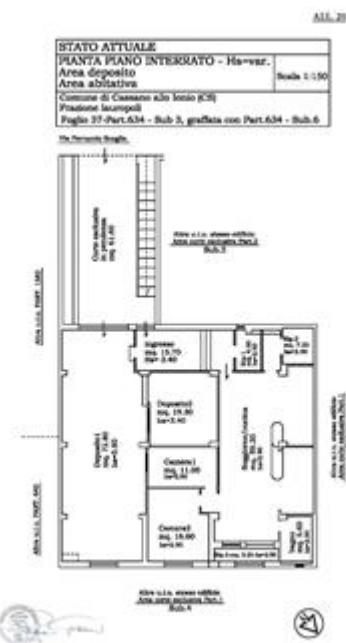
Dalla rilevazione eseguita dallo scrivente nei sopralluoghi peritali indicati in premessa, si è notato che l'unità immobiliare che dovrebbe essere adibita a Deposito, *nata come pertinenza della sovrastante unità immobiliare esecutata al piano terra rialzato*, posta su un livello interrato (**Alleg. 20 e Alleg. 31 foto dalla n°27 alla foto n° 48**), in realtà, risulta avere per una porzione destinazione d'uso a deposito, mentre la rimanente parte, ad uso abitativo (**Alleg. 21**). Attualmente, l'immobile pignorato in oggetto, ha due accessi dall'area di corte esclusiva indentificata con il Sub.6 su Via Ferruccio Scaglia, **quello all'area ad uso abitativo** attraverso una porta in metallo (*nei pressi della porta è presente un cartellino con il numero 43 – risulterebbe un accesso non autorizzato*) e **quello all'area ad uso deposito** attraverso un porta a serranda in metallo (*manca il cartellino nei pressi della porta d'ingresso, dovrebbe essere l'unico accesso autorizzato e questo accesso dovrebbe riportare realmente il numero civico 43, numero successivo all'unità immobiliare che lo precede sulla stessa via*). **Internamente la porzione ad uso abitativo** si presenta allo stato finito, tranne parte della parete verso l'esterno e il pavimento del Ripostiglio3; risulta composta da un ingresso, un soggiorno/cucina, altri due vani ripostiglio, due camere e un bagno, con altezza solaio e superfici indicate nella planimetria redatta dal CTU. La pavimentazione prevalente è del tipo porcellana e in ceramica nel bagno. Le pareti sono nella maggior parte rifinite di intonaco e con pittura finale. Su pareti e parti di soffitto in corrispondenza dell'ingresso, dei vani ripostiglio vicino all'ingresso, del bagno e nella camera2 si nota la presenza di macchie di umidità e screpolamenti di intonaci. I bagni presentano un rivestimento in ceramica fino ad una certa altezza. Rivestimento presente anche in soggiorno sopra il piano cucina in corrispondenza della parete attrezzata. La totalità delle porte interne sono in legno. Nel soggiorno/cucina è presente un ampio infisso con porta in alluminio di colore bianco. Le finestre presenti internamente sono in alluminio di colore bianco ed in metallo quelle rivolte verso l'esterno con la presenza di grate. **Internamente la porzione ad uso deposito** si presenza quasi totalmente allo stato rustico, vedi vano deposito1 e con il vano deposito2 e parete a contatto dell'area abitativa con presenza di intonaco. Le diverse altezza solaio e superfici sono indicate nella planimetria redatta dal CTU. L'accesso al vano deposito2 avviene con un ampia porta in metallo. Evidenti sono le tracce di umidità presenti su pareti e soffitto e parti di struttura nel vano deposito1. Il tutto evidenziato dalla documentazione allegata alla presente. Nel vano deposito2 vi è la presenza di deposito di legna e attrezzatura varia. Nel vano deposito1 è allocato il quadro elettrico generale e relativi sottoquadri e una rete elettrica che alimenta la stessa unità immobiliare pignorata al piano interrato e l'unità immobiliare esecutata posta al livello superiore (*Piano terra rialzato*). Vi è la presenza di un serbatoio idrico di accumulo e un polmone autoclave collegati ad motore elettrico per il sollevamento dell'acqua. L'unità immobiliare esecutata al piano interrato in oggetto è provvisto, quindi di un impianto idrico, di un impianto elettrico e nella parte ad uso abitativo di quello termico, per la presenza di uno scaldino a gas a camera aperta di marca Tata posta nel rip.3 e relativi elementi radianti all'interno delle stanze, con allaccio alla rete del gas attraverso opportuno contatore posto esternamente in area di corte Sub.5 come indicato nella descrizione del primo bene immobile esecutato al piano terra rialzato. Nel vano soggiorno/cucina vi è anche la presenza di un caminetto ben rivestito. Considerato che dalla verifica eseguita presso gli ufficio tecnico-urbanistico, esiste si un *autorizzazione di abitabilità/agibilità rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio in data 13.11.1996*, ma nulla viene riscontrato in merito alla certificazione dei vari impianti ai sensi della L. 5 marzo 1990, n. 46 che regola proprio la sicurezza degli impianti, motivo per il quale tutti gli impianti presenti andrebbero sicuramente verificati e riadeguati da Ditta specializzate da renderli conformi alla successiva Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, attraverso il rilascio della opportuna certificazione di conformità rilasciate dalle stesse Ditta autorizzate. La corte esclusiva esterna identificata con il sub 6, si presenta cementificata ed in pendenza con la presenza per una certa larghezza di gradoni e relativo parapetto sul lato sud-ovest e di una striscia lungo il confine sul lato sud-est sistemata a verde con la presenza di muretti in cls armati. **Considerato la situazione urbanistica che verrà riportata nei punti che seguono, l'unità immobiliare esecutata in oggetto, dovrà essere soggetta ad una necessaria regolarizzazione così come riportato dall'Alleg. 22, lasciando invariata la destinazione d'uso unicamente a quella di locale deposito con CATEGORIA d'uso C/2.** Per l'unità immobiliare in oggetto non è obbligatorio la redazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
PIANO INTERRATO: ingresso-loc.			
dep.1-loc. dep.2-loc. dep.3 (rip.1)-loc.			
dep.4 (rip.2)-loc. dep.5 (sogg./cuc.)-loc. dep.6 (cam.1)-loc.	247,35	x 100 % =	247,35
dep.7 (cam.2)-loc. dep.8 (rip.3)-loc.			
dep.9 (bagno)			
corte esclusiva Sub.6	65,50	x 15 % =	9,82
<b>Totale:</b>	<b>312,85</b>		<b>257,18</b>



Planimetria stato di fatto

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il **criterio di stima** adottato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato da applicare agli immobili oggetto di pignoramento è stato quello della *Stima Sintetica-comparativa*, basato sulla determinazione dei valori elementari omogenei, risultante da esperienze di mercato, relativi ai beni analoghi per a quello da stimare, o meglio quello che risulta essere il più probabile valore che si

realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento mediante una libera contrattazione di compravendita. Al valore così determinato andrà applicato un coefficiente globale di merito correttivo che tiene conto delle caratteristiche condizioni intrinseche e estrinseche dell'unità eseguita in oggetto

**Valore di mercato o commerciale =Sup. commerciale \* Quotazione di mercato medio \* Coeff. globale di merito**

**OPERATIVAMENTE,**

**PER IL BENE IMMOBILE COSTITUENTI IL LOTTO “1”, CON L’IDENTIFICATIVO CATASTALE AL FOGLIO 37, PTC 634, SUB 3, GRAFFATA CON PTC 634, SUB 6, CTG C/2, SI È AGITO NEL MODO SEGUENTE:**

1. Da indagini di mercato effettuate direttamente in loco, presso agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni e tecnici della zona su beni immobili simili e similmente situati, facendo la media dei valori acquisiti, è emerso **un prezzo di mercato medio per l’immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica di €/mq 420,00;**
2. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliare attraverso l'**OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate)** riferito all’anno 2022 - Semestre 2 – Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 487,50 per l’Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica .**
3. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati del **BORSINO IMMOBILIARE** per Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la zona CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 398,00 per l’Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica.**

*Alla luce di quanto su detto si può ben considerare:*

**Per L’UNITA’ IMMOBILIARE PIGNORATA possiamo applicare un prezzo di mercato medio arrotondato per difetto pari a €/mq 435,00 ed un Coeff. globale di merito pari a 0,65, per un prezzo di mercato medio unitario corretto finale in difetto di €/mq 283,00 (diconsi Euroduecentoottantatré/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:                            257,18                    x                    283,00                    =                    **72.781,94**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 72.781,94</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 72.781,94</b>

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il **criterio di stima** adottato per la valutazione dei due immobili (Corpo A e B) oggetto di escuzione immobiliare, così come le indicazioni delle fonti, sono stati già indicati nello SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEI DUE SINGOLI CORPI A e B.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE IN VILLINO	348,42	0,00	205.567,80	205.567,80
B	LOCALE DEPOSITO	257,18	0,00	72.781,94	72.781,94
				<b>278.349,74 €</b>	<b>278.349,74 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
DEPREZZAMENTO 5% SUL VALORE DI MERCATO (per le condizioni difformità in cui si trovano i beni pignorati rispetto allo stato autorizzato)	-13.917,49
	<b>13.917,49 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, poichè i debitori hanno la piena proprietà sui due immobili esecutati (Corpo A e B).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.540,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 231.892,25**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 34.783,84**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,41
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 197.105,00</b>

**TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
136/2022**

**LOTTO 2**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A LOCALE COMMERCIALE AD USO PALESTRA** a CASSANO ALLO IONIO Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **770,65 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “2”**, fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingresso su Via Ferruccio Scaglia. L'intero edificio si sviluppa su un cinque livelli, uno entroterra e quattro fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “2”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 790 Sub 20 (ex Sub 9), Piano S1, Zona censuaria 2, Categoria D/6, Consistenza di mq 720 e Superficie Catastale di mq. 804, Rendita € 7.580,00; confinante sul lato nord-ovest con strada comunale Via Pietro Mascagni, sul lato nord-est con strada comunale Via Ferruccio Scaglia, sul lato sud-est con altra u.i.u. stesso identificata dalla Part. 633 e con Via Pubblica e sul lato sud-ovest con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 1189 e 1188.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Altezza Variabile (Vedi All. n.23). Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 790 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/6, consistenza 720 mq, rendita 1.487,40 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO SCAGLIA, SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>770,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.931,81</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 142.740,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/02/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Nel sopralluogo effettuato dallo scrivete, Il bene immobile costituente il LOTTO “2” (Alleg. 3), risulta dato in locazione dagli esecutati [REDACTED] alla Società Sportiva [REDACTED]

[REDACTED] attraverso un **contratto di locazione** sottoscritto il 20.02.2020 per una durata prevista di sei anni, quindi dal 01.03.2020 al 01.03.2026. Il suddetto contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05.01.2021 al n.15 Serie 35 (**Alleg. 52**). Alla presente si allegano le ricevute di pagamento dei canoni mensili dal mese di marzo 2020 al mese di marzo 2023 ricevuti dal conduttore (**Alleg. 53**). Come richiesto lo scrivente ha provveduto ad acquisire il certificato storico di residenza dell'occupante (**Alleg. 51**). Considerato che il suindicato contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento, quindi opponibile alla procedura, si è verificato che il canone di locazione risulta inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Da un attento esame della documentazione reperita on-line presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare attraverso le relative ispezioni ipotecarie (**Alleg. 30**) sull' immobile pignorato costituente il LOTTO “2” nella causa civile in oggetto, per il ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, risultano le seguenti formalità:

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno*.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/02/2009 a firma di NOTAIO CAMILLERI STEFANO - Cod. Fisc. CMLSFN58B23A089V - COSENZA (CS) ai nn. 34639/14300 di repertorio, iscritta il 09/02/2009 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°483 - Reg. Gen. n°3353 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0176 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 920.000,00.

Importo capitale: 460.000,00.

Durata ipoteca: 25.

Immobili siti in Cassano allo Ionio (CS): Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37

Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.9 natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 3 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - Cod. Fisc. 13756881002 - ROMA ai nn. Num. Repertorio 3700/3419 di repertorio, iscritta il 16/12/2019 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°3539 - Reg. Gen. n°33000, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da 0420 RUOLO ED AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: 73.938,50.

Importo capitale: 36.969,25.

Immobili siti in Cassano allo Ionio (CS): Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito Unità negoziale n.2 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.17 - natura F5 – Lastrico solare immobile n. 2 - FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.3 - natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 3 – FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.10 - natura C2 – Magazzini e locali deposito immobile n. 4 – FABBRICATI - Fg. 37 Part. 790 Sub.9 - natura C2 – Magazzini e locali deposito

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI UNEP - Cod. Fisc. 94000110786 Sede CASTROVILLARI (CS) ai nn. Num. Repertorio 1495 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare ai nn. Reg. Part. n°29782 - Reg. Gen. n°36149, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUZIONE O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Unità negoziale n.1 immobile n. 1 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.1 - Fg. 37 Part. 634 Sub.4 natura A7 - Abitazione in villini immobile n. 2 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 790 Sub.20 – ex Sub.9 natura D6 – Fabbricati, Locali sportivi con fine di lucro immobile n. 3 – FABBRICATI – Fg. 37 Part. 634 Sub.3 - Fg. 37 Part. 634 Sub.6 natura C2 – Magazzini e locali deposito

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

#### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

### **VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE**

Come riporta *l'Attentato di Destinazione Urbanistica (Alleg. 42)*, il terreno su cui sono è stato costruito il bene immobile costituente il LOTTO “2” (Alleg. 3), di cui fa parte l'unità

immobiliare eseguita ricade urbanisticamente **nel P.R.G. in zona Z.T.O. “C3”**.

A seguito della delibera del C.C. n. 12 del 04.08.1998 (*Alleg. 43*), avente ad oggetto **“Perimetrazione zone Urbanizzate di Capolanza, ricadenti nel P.R.G. in Z.T.O. “C2” e “C3”. Approvazione tavola planimetrica”**, è possibile procedere con edificazione diretta essendo la zona dotata delle opere di urbanizzazione primarie necessarie previa monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria.

Alla zona sono assoggettate le seguenti prescrizioni urbanistiche: Le aree standards da reperire sono elevate a 18,00 mq per abitante. Per gli indici saranno utilizzati gli stessi dei compatti delle zone “C” in cui ricade il singolo lotto. Nello specifico per l’area in cui insistono gli immobili in esame: Densità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, Indice territoriale pari a 1,1 mc/mq, Rapporto di copertura pari a 1/5, Altezza massima pari a 7,5 mt e Distanza minima tra i fabbricati pari a 10 mt. Inoltre l’area su cui ricadono i suddetti edifici è sottoposta al vincolo sismico di cui alla Legge 02 febbraio 1974, n°64 e ss.mm.ii..

#### **VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**

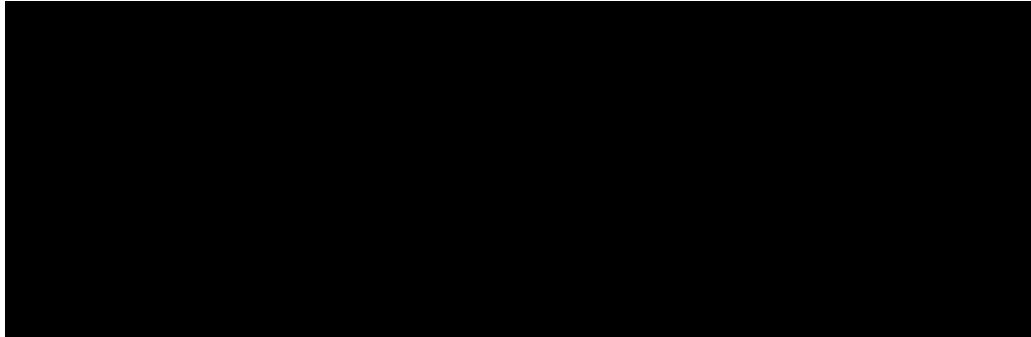
L’unità immobiliare eseguita costituente il LOTTO “2”, non risulta gravata da nessun censo, livello, uso civico o onere di qualsiasi tipo.

#### **FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO**

Sull’unità immobiliare eseguita, costituente il LOTTO “2”, non grava nessuna spesa fissa di gestione o manutenzione, ecc. o da procedimenti giudiziari in corso. (*L’immobile, come già indicato nella situazione di possesso, è soggetto al rapporto di locazione opponibile alla presente procedura, per cui è previsto il versamento di un certo canone mensile (All. 52).*)

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sull’unità immobiliare oggetto di pignoramento, a tutto il 05/12/2022 (*data di trascrizione del Pignoramento effettuata presso l’Agenzia delle Entrate – Dir. Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari)*) nel ventennio preso in esame, risultano i seguenti passaggi trasferimento e provenienze:

- I Debitori Sig. [REDACTED] posseggono come diritti e oneri reali, la piena proprietà “500/1000” ciascuno in regime di comunione legale del bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “2”, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 790 Sub 20 (Ex Sub 9), facente parte di un edificio di maggiore consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingressi con ingresso su Via Ferruccio Scaglia, costruito su area al Foglio 37 Part. 633 (ex particella al Catasto terreni) con Atto di Vendita del 30/07/1983 con Rep. n. 52826, Racc. n. 13200 stipulato dal Notaio Ludovico Placco con sede in Cassano allo Ionio (CS) da potere della di [REDACTED]
- 

[REDACTED] registrato a Cassano allo Ionio il 17.08.1983 al n.1014 Mod I e Vol. 122, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Dir. Provinciale di Cosenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare (*ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza*) in data 26.08.1983 ai R.G. n.18728 e R.P. n. 64138. Alle parti venditrici per diritti da ciascuno vantati dalla Dichiarazione di Successione di Chidichimo Teresa, con denunzia registrata al Comune di Cassano allo Ionio (CS) al n.54 – Vol. 172 e sulla Dichiarazione di Successione del Dott. Paolo Toscano, con denunzia registrata al Comune di Cassano allo Ionio (CS) al n.164 – Vol. 187.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### SITUAZIONE IDENTIFICATIVA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Dall'esame basato sul confronto tra quanto risultante *dai documenti catastali depositati in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, dal Estratto di mappa aggiornato (Alleg. 5), dalla Planimetria catastale (Alleg. 17), dall'Elenco dei subalterni assegnati e relativo Elaborato planimetrico (Alleg. 13-14-15-16), dalla Visura storica per immobile (Alleg. 29) e dalla documentazione acquisita durante la fase peritale (Alleg. 11-12), dalla documentazione estratta all'Ufficio Tecnico Urbanistica (Alleg. dal n.37 al n.43), dall' Atto notarile (Alleg. 45)*, risulta quanto segue:

**Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “2”, identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 790 Sub 20** (Alleg. 11-12-13-14-15-16-17-29), fa parte di un edificio di maggior consistenza che risulta essere stato costruito su terreno, acquistato dagli esecutati, identificato con la part. 633 di are 1.518, con partita 9555, giusto Frazionamento approvato dall'U.T.E. il 07.04.1982 – Prot. Tipo n. 24 Mod 8 n. 27435, giusto TIPO MAPPALE 27424 del 12.03.1993, successiva Pratica Docfa di Costituzione dei vari subalterni del 08/06/1993 in atti dal 30/11/1995 CLASSAMENTO P. F. (Prot. n. 808/1993) - con Categoria C/2 e Sub 9 – Notifica Partita 5959 e altre variazioni catastali successive, VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994 - con Categoria C/2 e Sub 9 – Notifica Partita 5959, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2003 – Prat. n. 185195 in atti pari data (n.81382.1/2003) - con Categoria C/2 e Sub 9, VARIAZIONE del 04/12/2013 – Prat. n. CS0266837 in atti in pari data G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.57981.1/2013) - con Categoria C/2 e Sub 9 - VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie - con Categoria C/2 e Sub 9, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/11/2020 – Prat. n. CS0099251 in atti dal 16/11/2020 MAGAZZINO con Categoria C/2 con Sub 9 a Locali per Esercizi Sportivi con Categoria C/4 con Sub 20 (n.24179.1/2020) - con Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) – VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2021 – Prat. n. CS0017255 in atti in pari data (n.5292.1/2021) - con Annotazioni di stadio: Classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - Notifica effettuata con Protocollo n. CS0037758 del 30/03/2021 - a Categoria D/6 con Sub 20; ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla part. 790 con Prot. n. CS000000808 del 08.06.1993, ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla part. 790 con Prot. n. CS0216211 del 13/12/2017, ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla part. 790 con Prot. n. CS0096338 del 05.11.2020, ELABORATO PLANIMETRICO presente in archivio sulla part. 790 con Prot. n. CS0099251 del 16/11/2020. Quindi, si può ber affermare che dalle risultanze prima espresse, la situazione catastale attuale dell'unità immobiliare eseguita RISULTA COINCIDENTE con i dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare di cui al Quesito 1.

A seguito di quanto rilevato attraverso le operazioni peritali del **18 e 25 marzo 2023** e riportato nelle planimetrie redatte dal CTU, rispetto alla situazione catastale ultima in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si riscontra quanto segue:

- La Planimetria redatta dallo scrivente (Alleg. 23), rispetto alla Planimetria catastale ultima in atti (Alleg. 17), presenta internamente un area ingresso creato dalla presenza di

chiusure realizzate in elementi in alluminio e la diversa posizione di delle finestre presenti sulla tamponatura esterna. Considerato che, dal punto di vista urbanistico che verrà valutato nei punti successivi, lo stato di ripristino autorizzato – stato futuro (Alleg. 25), prevede, in questo caso, che per la necessaria regolarizzazione delle non corrispondenze, sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti presente attualmente presso gli archivi del Catasto.

### SITUAZIONE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Per l'accertamento tecnico-urbanistico lo scrivente inviava, attraverso la piattaforma del sistema Regionale CalabriaSue, le seguenti istanze presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Cassano allo Ionio (CS):

1. **UNA PRIMA RICHIESTA di documentazione tecnica urbanistica, attraverso la piattaforma del sistema Regionale CalabriaSue, del 23/04/2023 con Cod. Univ. n. 1778 Prot. n. 185552/2023 (Alleg. 59)**, con la richiesta di prendere visione ed estrarre in copia semplice della documentazione tecnico-urbanistica, necessaria all'espletamento dell'incarico, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione:

**A.1) Unità immobiliare** facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni, 21 (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), **riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 1 graffata con Part. 634 Sub.1** (Unità immobiliare adibito a villino – in visura risultante in Via Capolanza - Cat. A/7 - Piano T);

**A.2) Unità immobiliare** facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni, 21 (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), **riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 3 graffata con Part. 634 Sub.6** (Unità immobiliare adibito a deposito – in visura risultante in Via Capolanza - Cat. C/2 – Piano S1),

nello specifico:

- *Copia della Licenza a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili /Concessione edilizia o in Sanatoria dell'immobile* ovvero *la presentata istanza di Condono relativa* (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura) o *qualsiasi Titolo autorizzativo rilasciato e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato* (o proposto in caso di istanza di condono) *ed eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica*;
- *Copie delle eventuali Licenze a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessioni edilizie successive dovute ad eventuali Varianti al progetto approvato o altro Titolo autorizzativo e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato in variante o altro Titolo autorizzativo in variante ed eventuale nuove Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica*;
- *Copia di eventuali DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc. e/o altre pratiche presentate sulle unità immobiliari su indicate oggetto di esecuzione immobiliare*;

(Se esistenti eventuali Titoli autorizzativi rilasciati relativi ad **un CASOTTO** presente nell'area di corte esclusiva in Catasto al Foglio 37 Part.634 Sub.4);

- **In possesso dello scrivente copia ricevuta dall'esecutato, da verificare se riguarda gli immobili su indicati:**
- **Concessione Edilizia in Sanatoria del 05/11/1996 – Prat. n.2210 – Prot. n. 20919/86** rilasciata al [REDACTED]  
[REDACTED]
- **Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità del 13/11/1996**, rilasciata al [REDACTED]

A.3) Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9) (Unità immobiliare adibito ad attività esercizi sportivi "Palestra" – in visura risultante in Via Ferruccio Scaglia - Cat. D/6 – Piano S1), nello specifico:

- *Copia della Licenza a Costruire/Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessione edilizia o in Sanatoria dell'immobile ovvero la presentata istanza di Condonio relativa* (con precisazione, per quest'ultima, dello stato della procedura) o *qualsiasi Titolo autorizzativo rilasciato e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato* (o proposto in caso di istanza di condono) o *ed eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica*;
- *Copie delle eventuali Licenze a Costruire/ Permesso a Costruire/Concessione per l'esecuzione dei lavori edili/Concessioni edilizie successive dovute ad eventuali VARIANTI al progetto approvato o altro Titolo autorizzativo e copia delle piante e relativa documentazione dell'eventuale progetto approvato in variante o altro Titolo autorizzativo in VARIANTE ed eventuale nuove Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità e relativa Certificazione Energetica*;
- *Copia di eventuali DIA, SCIA, CIL, CILA, ecc. e/o altre pratiche presentate sulla unità immobiliare su indicata oggetto di esecuzione immobiliare*

(DA VERIFICARE SE ESISTENTI PRATICHE AUTORIZZATIVE PRESENTATE A NOME DEGLI ESECUTATI IN OGGETTO O EVENTUALMENTE DALL'ATTUALE AFFITTUARIO NELLA PERSONA DI IDA LAURITO nata il 17/02/1979 a Cassano allo Ionio, residente in Via San Nicola, 38 C.F. LRTDIA79B57C002J, titolare della Società Sportiva Centro Sportivo "ASD American Fitness Gym1", in quanto l'unità edilizia in oggetto è stata soggetta a cambio di destinazione d'uso dall'originaria costituzione di C/2 IL 08/06/1993 a C/4 il 13/11/2020, con variazione di classamento d'ufficio a D/6 il 15/02/2021:

- In possesso dello scrivente di copia ricevuta dall'esecutato da verificare se riguarda gli immobili su indicati:
- Concessione PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DEL 14/01/1997 – Prat. n.9002  
–rilasciata al [REDACTED]
- Concessione PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DEL 18/06/1992 – Prat. n.7748  
–rilasciata al [REDACTED]

A.4) Indicazione anche con una Attestazione/Certificazione Urbanistica dello stralcio indicante la Zona Omogenea del PRG in cui ricadono i due edifici di cui fanno parte le unità immobiliari su riportate al punti A.1), A.2) e A.3), con i relativi standard e particolari limiti o vincoli edificatori imposti da leggi Comunali, Regionali o Statali, nonché se esistenti limiti o vincoli di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ecc.

A seguito della suddetta prima richiesta, si concordava un appuntamento presso Ufficio Tecnico-Urbanistico per prendere visione e estrarre copia dai fascicoli di progetto estratti dall'archivio. Lo scrivente regolarmente gg 05.06.2023 si presentava davanti l'addetto a cui era stata assegnata la Richiesta di accesso agli atti e dava seguito alla visione degli stessi fascicoli estrapolando copia della documentazione tecnica ritenuta utile per la perizia in oggetto allegandola alla presente relazione tecnica di stima, e precisamente, quanto di seguito riportato:

- Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili – Pratica Edilizia n.7748 – Prot.

**n. 4724 del 18/06/1992 (Alleg. 37)** rilasciata a seguito di Domanda presentata dal Sig. [REDACTED] per la **"Realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo composto da un piano seminterrato ed un parziale piano terra in c.a."** sito in Lauropoli in Via Capolanza in via Capolanza (nessuna documentazione è stata riscontrata all'interno del fascicolo (Alleg. 41));

- **Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili – Pratica Edilizia n.9002 del 14/01/1997 (Alleg. 38)** rilasciata a seguito di Domanda presentata in data 10/04/1996 dal Sig. [REDACTED] **per essere autorizzati a costruire due appartamenti in sopraelevazione ad un fabbricato preesistente e cambio di destinazione d'uso del piano rialzato da magazzino ad abitazione**, sito in Lauropoli in Via Capolanza e relativa documentazione presente all'interno del fascicolo (Alleg. 39-40);

B) **UNA SECONDA RICHIESTA** di informativa su Richiesta documentazione tecnica urbanistica – Pratica SUE n.1778 del 23.04.23, inviata in data 11.06.23 attraverso la stessa pratica SUE in COMUNICAZIONI (Alleg. 60), in cui si è richiesto, in riferimento alla presa visione della documentazione in data 05/06/2023:

B.1) La risposta dell'ufficio in merito all'eventuale esistenza o meno di titoli autorizzativi rilasciati dal 05/11/1996 ad oggi, relativi alla realizzazione di un CASOTTO presente nell'area di corte esclusiva di un edificio in Catasto al Foglio 37 Part.634 Sub.4 presentati a nome del Sig. [REDACTED]

B.2) In merito all'unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9) (Unità immobiliare adibito ad attività esercizi sportivi "Palestra" – in visura risultante in Via Ferruccio Scaglia - Cat. D/6 – Piano S1),

- **Una ulteriore verifica dell'esistenza di un fascicolo relativa alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 18.06.1992 Pratica n.7748 (N.B.: questa Concessione trovasi nel fascicolo relativo alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 14.01.1997 Pratica n.9002) e relativa documentazione tecnica progettuale.**
- **Una ulteriore verifica relativa dell'esistenza di eventuale Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità a seguito del rilascio della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 14.01.1997 Pratica n.9002**, presentati a nome del [REDACTED] il [REDACTED]

*A seguito della suddetta seconda richiesta, si riceveva in risposta dall'ufficio attraverso PEC in data 19/01/2024 (Alleg. 41), dove, in merito ad una Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità a seguito del rilascio della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili del 14.01.1997 Pratica n.9002 relativa all'unità immobiliare in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9), non si riscontra ad oggi nessuna pratica edilizia così come visionato dallo scrivente.*

C) **UNA TERZA RICHIESTA** di certificazione tecnica urbanistica, inviata in data 11.06.23 attraverso la stessa pratica SUE in COMUNICAZIONI (Alleg. 62), in cui si è richiesto, relativamente, ad due edifici ubicati uno adiacente all'altro, in catasto edilizio urbano rispettivamente al Foglio 37 Part. 634 e al Foglio 37 Part. 790, interessanti le unità edilizie eseguite nella causa civile in oggetto, rispettivamente un'unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 1 graffata con Part. 634 Sub.1, un'unità immobiliare facente parte dello stesso edificio di maggiore consistenza sito in Via Pietro Mascagni (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto Fabbricati al Foglio 37 - Part. 634 - Sub. 3 graffata con Part. 634 Sub.6 e Unità immobiliare facente parte di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Ferruccio Scaglia (frazione di Lauropoli) nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), in Catasto

Fabbricati al Foglio 37 - Part. 790 - Sub. 20 (ex Sub. 9):

- *l'indicazione con una certificazione Urbanistica dello lo stralcio indicante la Zona Omogenea del PRG in cui ricade lo stesso edificio con i relativi standard e particolari limiti o vincoli edificatori imposti da leggi Comunali, Regionali o Statali, nonché se esistenti limiti o vincoli di interesse storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ecc..*

A seguito della suddetta terza richiesta, si riceve risposta dall'ufficio attraverso la piattaforma regionale SUE Calabria in data 26/07/2023, quanto di seguito riportato:

- Attestazione Urbanistica del 26/07/2023 con prot. n. 20618 (*Alleg. 42*);

**DALLA PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA-URBANISTICA ACQUISITA, UNITAMENTE A QUELLA OTTENUTA DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI DEL 08/03/2023, SI ESPONE DI SEGUITO QUANTO DI PIU' RILEVATE E UTILE ALLA CAUSA CIVILE IN OGGETTO:**

1. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare formante il LOTTO "2", ubicato nella fraz. di Lauropoli nel Comune di Cassano allo ionio (CS), identificato in catasto rispettivamente al foglio di mappa 37 part. 790, ricade urbanisticamente nel PRG vigente in Z.T.O. "C3" (*Alleg. 42*). A seguito della Delibera del C.C.n.12 del 04.08.1998 avente ad oggetto "Perimetrazione zone Urbanizzate di Capolanza, ricadenti nel P.R.G. "C2" e "C3, con approvazione tavola planimetrica" (*Alleg. 43*) in cui è possibile procedere con edificazione diretta essendo la zona dotata di urbanizzazione primarie previa monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria, con tutte le altre prescrizioni contenute nel Certificato di Attestazione Urbanistica rilasciato (*Alleg. 42*). L'area su cui ricadono i suddetti edifici è sottoposta al vincolo sismico di cui alla L. 02.02.1974 n.64 e ss.mm.ii..
2. In riferimento alla Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili – Pratica Edilizia n.7748 – Prot. n. 4724 del 18/06/1992 (*Alleg. 37*) riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO "2", si espone quanto segue:
  - *Nessuna fascicolo è stato riscontrato per questa Concessione (Alleg. 41); La sola Concessione è stata riscontrata all'interno del fascicolo relativa alla Concessione per l'esecuzione dei lavori edili – Pratica Edilizia n.9002 del 14/01/1997 (Alleg. 38);*
  - 1. In riferimento alla Copia della Concessione per l'esecuzione dei lavori edili – Pratica Edilizia n.9002 del 14/01/1997 (*Alleg. 38-39-40*) riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, formanti il LOTTO "2", si espone quanto segue:
    - All'interno del fascicolo è presente il progetto con allegata relazione tecnica, le planimetrie (*Considerato che si tratta di sopraelevazione dell'edificio già esistente, senza interessamento diretto della unità eseguita in oggetto, è stata allegata alla presente perizia la planimetria relativo al solo piano seminterrato), i prospetti e le sezioni* relative allo Stato attuale e futuro dell'intero edificio in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di pignoramento e lo stralcio di PRG;
    - E' presente l'*Attestazione di deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza*, ai sensi della L. 02.02.74 n.64 e relativi DD.MM., dell'art.4 della L. 05.11.71 n.1086 e relativi DD.MM., dell'art.2 della L.R. 11.07.94 n.17, *relativo "alla sopraelevazione di un piano su un preesistente fabbricato"* in data 23/10/1996 al Prot. 21005 – Pratica 9603407 - Classe A (*Alleg. 39*). *Facendo seguito alla stessa, da una verifica eseguita presso tale ufficio del Genio Civile di Cosenza, nulla si riscontra in merito al deposito della Relazione a struttura ultimata ai sensi dell'art.6 della L. 05.11.71 n.1086 e in merito al deposito del Collaudo*

*statico finale ai sensi dell'art. 7 della L. 05.11.71 n.1086;*

- L'Atto unilaterale d'obbligo, ai sensi dell'art. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n.10, in figura l'immobile pignorato con la sua ex particella al n.9, attuale sub.20 (**Alleg. 40**);
- E' mancante del **Certificato di Abitabilità/Agibilità** ai sensi del DPR 425/1994 (*poi abrogato dall'art. 136 del D.P.R. n. 380 del 2001 e sostituito dagli articoli da 24 a 26 dello stesso D.P.R., attualmente Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) ai sensi dall'art. 3 del D.L. n. 222 del 25 novembre 2016*) (**Alleg. 41**);
- E' mancante dell' **Attestazione di prestazione energetica**, dell'immobile in oggetto formante il LOTTO "2", attualmente ad uso commerciale uso palestra (*Urbanisticamente autorizzato per autorimessa condominiale con categoria C/6 per la quale non necessiterebbe la stessa A.P.E.*).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### GIUDIZI DI CONFORMITA' CATASTALE

Relativamente al bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO "2", identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 790 Sub 20, a seguito di quanto rilevato attraverso le operazioni peritali del **18 e 25 marzo 2023** e riportato nelle planimetrie redatte dal CTU, rispetto alla situazione catastale ultima in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, si riscontra quanto segue:

- La **Planimetria redatta dallo scrivente (Alleg. 23)**, rispetto alla **Planimetria catastale ultima in atti (Alleg. 17)**, presenta internamente un area ingresso creato dalla presenza di chiusure realizzate in elementi in alluminio e la diversa posizione di delle finestre presenti sulla tamponatura esterna. *Considerato che, dal punto di vista urbanistico che verrà valutato nei punti successivi, lo stato di ripristino autorizzato – stato futuro (Alleg. 25), prevede, in questo caso, che per la necessaria regolarizzazione delle non corrispondenze, sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti presente attualmente presso gli archivi del Catasto.*

### GIUDIZI DI CONFORMITA' EDILIZIA

Si evidenzia, invece, che quanto rilevato e verificato dal CTU nel sopralluogo effettuato il 25 marzo 2023 e riprodotto planimetricamente dallo scrivente allegati alla presente (Alleg. 23), presentano delle NON CORRISPONDENZE rispetto allo stato autorizzato dall'Ente Comune, che verranno di seguito riportate e analizzate:

#### **Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento formante il LOTTO "2"**

- La presenza di tramezzature interne; la presenza di diverse disposizioni delle aperture esterne (*porte e finestre*) (**Alleg. 23-24-25**);
- la presenza internamente un area ingresso creato dalla presenza di chiusure realizzate in elementi in alluminio (**Alleg. 23-24-25 - foto 55**);
- la presenza internamente di un soppalco in c.a. realizzato abusivamente al quale si accede attraverso scala interna con struttura in acciaio e pedate in legno; la tamponatura presente sul solaio intermedio autorizzato da progetto sovrastante la camera adibita a sala visite e disimpegno e quelle realizzate per la realizzazione del locale ufficio e locale tecnico; la diversa disposizione della tamponatura esterna realizzata abusivamente su lato nord-est in corrispondenza dell'accesso all'unità immobiliare in oggetto con conseguente un aumento volumetrico di mc 76.93 corrispondente ad una superficie lorda di mq. 15.70 (**Alleg. 23-24-25 - foto 62-71**);

- L'unità immobiliare presenta una destinazione d'uso commerciale ad uso palestra con categoria d'uso "D/6", diversa rispetto a quella di autorimessa condominiale "C/6" autorizzata, riscontrata dalla documentazione presente presso gli uffici tecnici-urbanistici del Comune.

*ALLA LUCE DI QUANTO SU DETTO, LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE SIA DAL PUNTO DI VISTA TECNICO-URBANISTICO SU RIPORTATE, CHE CATASTALE, VENGONO DI SEGUITO ANALIZZATE NEL DETTAGLIO DALLO SCRIVENTE DAL PUNTO DI VISTA DELLA POSSIBILE O MENO SANATORIA/REGOLARIZZAZIONE, ANDANDO AD ANALIZZARE I VARI COSTI NECESSARI.*

Il CTU, confrontandosi anche l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Cassano allo Ionio, per le diffornità presenti sull'immobile esegutato nella presente causa civile si dovrebbe procedere:

**Relativamente al bene immobile costituenti il LOTTO "2",** con la richiesta di autorizzazione amministrativa attraverso la presentazione di un **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** (*ai sensi dell'art. 20 DPR 06.06.2001 n. 380 - T.U. Edilizia – art. 7, DPR 07.09.2010 N.160*) degli interventi realizzati in assenza o in diffornità di Permesso di Costruire, o in diffornità ad esso, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui, all'art. 23, comma 01 del DPR 380/2001, o in diffornità da essa, qualora i suddetti interventi risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (ATTIVITA' n. 40, Tabella A, Sez. II del D.L. 22/2016). Si rende necessario una nuova pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 e quanto sostituito stabilito dal D.L. n. 222 del 25.11.2016 "Decreto SCIA2".

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti diffornità: - Per la realizzazione nella parte inferiore di tramezzature interne, della pavimentazione, dei rivestimenti, degli intonaci grezzo e fino per le pareti per il soffitto previo preparazione del fondo, delle tinteggiature su pareti e soffitto, dei battiscopa, per la fornitura e posa di nuove porte e nuove finestre, controsoffitti, di un area ingresso creato dalla presenza di chiusure realizzate in elementi in alluminio, per la realizzazione nella parte superiore di un soppalco in c.a. e relativo parapetto in acciaio (realizzato abusivamente) al quale si accede attraverso la scala interna, della tamponatura presente sul solaio intermedio autorizzato da progetto sovrastante la camera adibita a sala visite e disimpegno e quelle realizzate per la realizzazione del locale ufficio e locale tecnico, dei relativi intonaci grezzo e fino per le pareti sul soffitto previo preparazione del fondo, delle tinteggiature su pareti e soffitto; per la rimozioni degli infissi in ferro, demolizione e realizzazione di muratura esterna eseguite per le diverse disposizioni delle aperture esterne (porte e finestre) presenti attualmente, si è contabilizzato un costo di circa € 124.000,00 (Eurocentoventiquattromila/00). Per tali lavori è previsto un versamento come una sanzione pari al doppio del 5% del valore dei lavori computati pari € 12.400,00 (Eurotremilacento/00),

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : € 12.400,00

### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti diffornità: - Per la diversa disposizione della tamponatura esterna (realizzata abusivamente) su lato nord-est in corrispondenza dell'accesso all'unità immobiliare in oggetto con conseguente un aumento volumetrico di mc 76.93 corrispondente ad una superficie linda di mq. 15.70, ai fini della presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria che l'aggiudicatario

del bene pignorato può eventualmente presentare, è di primaria importanza individuare l'epoca di realizzazione dell'abuso e chiarire, altresì, se si trovi o meno nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40, comma 6, o dall'art.17, comma 5, della legge n. 47/1985 e succ. modifiche e, quindi, se sia o no sanabile il cespote medesimo. L'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che "nell'ipotesi in cui l'immobile ricada nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Esso è riferibile a tutti i condoni edilizi sempre che l'abuso commesso rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalle Leggi che sono descritte: - all'art. 31,32,33 e seguenti della Legge n. 47/1985; - al comma 1 dell'art. 39 della Legge n. 724/1994; - al comma 25 e seguenti dell'art. 32 della Legge n.326/2003. Ove sono indicate le date di ultimazione delle opere: - 1 ° ottobre 1983, per il primo condono; - 31 dicembre 1993, per il secondo condono; - 31 marzo 2003, per il terzo condono; cui si aggiungono i limiti volumetrici di mc 750 nel secondo condono, di 750 mc per singola istanza e di mc 3000 in caso di istanze plurime per lo stesso edificio, qualora si parli dell'ultimo condono, ovvero quanto previsto dalle leggi della Regione in cui ricade l'abuso. Quindi, per poter presentare la domanda in sanatoria le ragioni del credito devono risalire ad una data anteriore all'entrata in vigore della legge n.47/1985, cioè al 17 febbraio 1985, ovvero a quella di entrata in vigore del D.L. n. 468/1994 (che fu il primo decreto legge che introduce il secondo condono), cioè al 28 luglio 1994, o, infine, a quella di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n.269, cioè il 2 ottobre 2003. **NEL CASO DI CUI TRATTASI:** Tale volume creato abusivamente era già presente nella planimetria catastale redatta in fase di costituzione in data 01.04.1993 . Visto, però, che le ragioni di credito per cui si interviene presenta una data posteriore all'entrata in vigore delle Leggi di Condono su indicate l'immobile non si trova nelle condizioni, anche temporali, previste dall'art. 40, comma 6, per cui si va a valutare la possibilità di richiedere il Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Accertamento di conformità) in base al quale: 4. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (quindi bisogna che sia verificata la doppia conformità); 5. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso; 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata. Verificando la suddetta conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso e sia alla quella in vigore attualmente vigente nel Comune di Cassano allo Ionio (CS), visto gli indici e parametri riportati nel Certificato di Attestazione Urbanistica rilasciato (Alleg. 42), per la Zona omogenea ZTO "C3", quanto affrontato con il tecnico dell'ufficio urbanistico del Comune, si può affermare che il Volume abusivo rilevato dallo scrivente è nelle condizioni di poter essere sanato riducendolo e facendolo rientrare nel 2%, così come previsto dall'art.34-bis – Tolleranze Costruttive del T.U. Edilizia 380/2001 (articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lett. P della Legge n.120/2020) , procedendo a dei lavori di ripristino che riguardano l'arretramento della muratura esterna per una superficie linda di mq. 12.35 inferiore a quella di progetto autorizzato di mq. 12.48 = (mq 624\*0.02) come riportato nelle planimetrie redatte dallo scrivente (All. 24-25) e con

rimozione e montaggio della serranda in acciaio che permette l'accesso all'unità immobiliare in oggetto. Per la demolizione e realizzazione della tramezzatura esterna, della rimozione e montaggio della serranda in acciaio è stato contabilizzato un costo pari a € 1.100,00 (Euromilcento/00). Per tali lavori non è previsto nessun onere sanzionatorio; All'interno della citata pratica edilizia di Permesso a Costruire va previsto un piano di lavoro di sicurezza per la stessa demolizione per un costo di € 1.000,00 (Euromille/00).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.2.100,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

##### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per la nuova pratica di SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ (S.C.A.), ai sensi dell'art.24 del DPR 380/2001 e quanto sostituito stabilito dal D.L. n. 222 del 25.11.2016 "Decreto SCIA2", considerato la totale assenza riscontrata presso l'ufficio tecnico-urbanistico del Comune di un Certificato di Agibilità (All. 41), nulla viene riscontrato in merito alla certificazione dei vari impianti sia ai sensi della L. 5 marzo 1990, n. 46 e del successivo Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37 che regola proprio la sicurezza degli impianti. I locali adibiti a palestra sono soggetti al rispetto dei requisiti previsti per la normale licenza di agibilità e dei requisiti di prevenzione incendi. Devono essere rispettate le norme e le prescrizioni specifiche dell'attività (urbanistica, igiene pubblica, igiene edilizia, tutela ambientale, tutela della salute nei luoghi di lavoro, sicurezza alimentare, regolamenti locali di polizia urbana). Per lo svolgimento della predetta attività, considerata una superficie linda superiore a 200 mq, occorre ai sensi dell'art.5 del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37, una progettazione di tutti gli impianti, presentare apposita documentazione relativa al rischio incendio (Decreto del Presidente della Repubblica 1 agosto 2011, n. 151) per il rilascio del Certificato prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei vigili del fuoco (ai sensi del D.P.R. 151/2011). Per tale tipo di attività necessiterebbe presentare tutta una serie di documentazione fra i quali le più importanti proprio la dichiarazione di conformità relativa agli impianti tecnologici, in particolare, idrico elettrico termico e dell'aria "ventilazione meccanica" (rispettando i requisiti stabiliti dal Decreto Ministeriale 01 febbraio 1986 e ss.mm.ii.), una relazione tecnica descrittiva redatta da un professionista abilitato dalla quale risultì la conformità dell'impianto alla normativa; la valutazione dell'impatto acustico, il Parere dell'autorità sanitaria (ASL competente) di vigilanza in merito ai requisiti igienici dell'ambiente, ecc. Quindi alla luce di quanto su riportato, per la verifica ed adeguamento di tutti gli impianti attualmente presenti all'interno del locale esegutato ed eventuali adeguamenti alla corretta progettazione e successivo rilascio dei Certificati di conformità ai sensi del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37 da parte di ditte specializzate, tutte le Certificazioni, Pareri e Nulla Osta obbligatori, sarebbe necessario un costo di circa € 20.000,00 (Euroventimila/00), alle quale si dovrebbero aggiungere i costi necessari al completamento dello stato rustico in cui si presentano i soffitti del livello inferiore di alcuni vani interni e pavimento pareti e soffitto del locale tecnico presente a livello superiore, per un importo di circa € 9.000,00 (Euronovemila/00). Cosa importante è il certificato di collaudo statico relativo alle strutture portanti redatto da un tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. n. 380/2001 - art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086 - artt. 9 e 11 L.R. n. 37/2015 s.m.i. - art. 13 R.R. n. 15/2017 - art. 19 R.R. 01/2021) relativo alle strutture portanti, sarebbe necessario la presentazione una Autorizzazione Sismica per adeguamento sismico alla Regione Calabria Dipartimento del LL.PP. Sismica – Servizio Tecnico di Cosenza dell'intero edificio a seguito proprio della sopraelevazione realizzata in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento. Per tale adeguamento sismico è necessario redigere una nuova relazione geologica per la quale necessiterebbero un costo per

compenso professionale pari a € 1.000,00 (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura), l'esecuzione di nuove prove che dovrebbero essere estese ed interessare le altre unità immobiliari facenti parti dell'intero edificio, da effettuare presso un laboratorio autorizzato, consistenti nei carotaggi e successiva fase di compressione sul calcestruzzo e nel prelievo delle barre d'armatura con successive prove di trazione e piega dalle parti strutturali costituenti le travi e i pilastri al fine di conoscere le loro caratteristiche meccaniche per le quali necessiterebbe un costo pari a € 9.000,00; per l'Autorizzazione SISMI.CA Regione Calabria Dipartimento LL.PP. un costo pari a € 500,00 (Tipologia B6 ricadente in Classe d'uso I-II dell'Allegato "A" alla Delibera n.601 del 14.09.2010) e imposta di bollo un costo pari a € 32,00; per nuovo Collaudo Statico (ai sensi dell'art. 65 e 67 del DPR 380/2001) un costo per compenso professionale pari a € 2.000,00 (Euroduemila/00) (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura). Per la stessa pratica S.C.A. sono previsti, come diritti di segreteria un costo pari a € 50,00 (Eurocinquanta/00) e l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell' art. 24 comma 3 e art. 25 del DPR 380/2001 di costo paria a € 464,00 (Euroquattrocentosessantaquattro/00) e un costo pari a € 1.500,00 (Euromillecinquecento/00) quale compenso professionale per redazione della stessa S.C.A. (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura). Solo a iter di sanatoria urbanistica conclusa del presente immobile formante il LOTTO "2", dal punto di vista punto di vista del risparmio energetico, si potrebbe procedere alla determinazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica - ai sensi del DM 26 giugno 2015 e s.m.i. - Certificazione richiesta dall'ufficio Tecnico Urbanistico come allegato alla stessa Pratica di Agibilità), così come regolato dalla Circolare del 06/08/2020 emessa dai Giudici delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di castrovillari (CS), con un costo di € 150,00 (Eurocentocinquanta/00) quale compenso professionale (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura). SI FA NOTARE CHE ATTUALMENTE LO STESSO IMMOBILE È AUTORIZZATO URBANISTICAMENTE CON CATEGORIA C/6 AUTORIMESSA CONDOMINIALE E NON PREVEDEREbbe LA REDAZIONE OBBLIGATORIA DELLO STESSO A.P.E.). Si fa osservare che lo scrivente in questa fase, non ha effettuato nessuna attività di regolarizzazione Urbanistica-Catastale e redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica sull'unità immobiliare eseguita in oggetto, visto quanto suindicato in merito alle difformità urbanistiche rilevate dallo scrivente. In considerazione di quanto predetto, se in futuro, verrà richiesto la redazione dell'A.P.E., senza la definizione dell'iter della sanatoria delle difformità urbanistiche, LO SCRIVENTE DOVRÀ PROCEDERE SECONDO LO STATO ATTUALE CATASTALMENTE COME LOCALE COMMERCIALE AD USO PALESTRA RILEVATO DALLO SCRIVENTE PLANIMETRICAMENTE A SEGUITO DEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI (ALL. 23).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.43.700,00

#### DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- : €.3.332,00

#### COSTI PREVISTI PER LA PRATICA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

---

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Considerato che l'unità immobiliare presenta attualmente una destinazione d'uso commerciale ad uso palestra con categoria d'uso D/6, rispetto a quella di solo C/6 autorimessa condominiale autorizzata, quanto su riportato rilevato dallo scrivente rapportato alle diversità sia urbanistiche che catastali, sarà necessario aggiornare la Planimetria catastale ultima in atti e l'Elaborato planimetrico, con una pratica di VARIAZIONE CATASTALE DOCFA, il cui costo complessivamente comprensivo si una spesa variabile richiesta dall'agenzia del Territorio che dipende dalle unità edilizie trattate, in questo caso un costo pari a € 50,00 (Eurocinquanta/00) e del compenso di un tecnico per la pratica di € 1.000,00 (Euromille/00) (esclusa iva, oneri previdenziali e quanto previsto per legge in fattura).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : €.1.500,00

**DIFFORMITA' RELATIVE AL CORPO A****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO ALLO IONIO VIA FERRUCCIO SCAGLIA, FRAZIONE LAUROPOLI

**LOCALE COMMERCIALE AD USO PALESTRA**

DI CUI AL PUNTO A

**LOCALE COMMERCIALE AD USO PALESTRA** a CASSANO ALLO IONIO Via Ferruccio Scaglia, frazione Lauropoli, della superficie commerciale di **770,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento formante il **LOTTO “2”**, fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nella popolosa frazione di Lauropoli (*fraz. che sorge su un poggio a 224 metri sul livello del mare non lontano dal litorale Ionico*) del Comune di Cassano allo Ionio (CS), con ingresso su Via Ferruccio Scaglia. L'intero edificio si sviluppa su un cinque livelli, uno entroterra e quattro fuori terra; struttura portante intelaiata in c.a. con tamponamento esterno ed interno in laterizio e rifinito esternamente con intonaco di tipo tradizionale ed idropittura al quarzo o similari. La copertura del fabbricato è a tetto a falde inclinate con diverse pendenza, con manto in tegole completo di discendenti e grondaie. **Il bene immobile oggetto di pignoramento, formante il LOTTO “2”, è identificato al N.C.E.U. al Foglio di Mappa n. 37 Particella n. 790 Sub 20 (ex Sub 9), Piano S1, Zona censuaria 2, Categoria D/6, Consistenza di mq 720 e Superficie Catastale di mq. 804, Rendita € 7.580,00; confinante sul lato nord-ovest con strada comunale Via Pietro Mascagni, sul lato nord-est con strada comunale Via Ferruccio Scaglia, sul lato sud-est con altra u.i.u. stesso identificata dalla Part. 633 e con Via Pubblica e sul lato sud-ovest con altre u.i.u. identificate dalle Particelle 1189 e 1188.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di Altezza Variabile (Vedi All. n.23).Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 790 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/6, consistenza 720 mq, rendita 1.487,40 Euro, indirizzo catastale: VIA FERRUCCIO SCAGLIA, SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.



Estratto di mappa catastale



Zona in cui si trova l'immobile eseguitato

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto scarso	
esposizione:	scarso	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	mediocre	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla rilevazione eseguita dallo scrivente nei sopralluoghi peritali indicati in premessa, si è notato che l'unità immobiliare adibita a locale commerciale ad uso palestra, posta ad un livello sottostrada (*Piano seminterrato*) (*Alleg. 23 e Alleg. 31 foto dalla n°49 alla foto n° 78*) risulta essere nel complesso in buone condizioni manutentive. L'accesso all'immobile si ha entrando dalla rampa di accesso sul lato nord-est con un primo accesso da una serranda metallica e da qui con un secondo accesso ricavato attraverso una struttura in alluminio realizzata internamente. L'unità immobiliare è composta da un zona d'ingresso, da due ampie aree attrezzi identificate dallo scrivente con 1 e 2, da un disimpegno, da quattro Wc con due zone antiWc identificate dallo scrivente con 1 e 2, da tre spogliatoi di cui due dotati di n.4 docce ciascuno per un totale di 8 docce e l'ultimo spogliatoio dotato di n.1 doccia, identificate dallo scrivente con 1, 2 e 3, un zona sauna dotata di una doccia, da una sala visite, da un soppalco realizzato abusivamente, a cui si accede attraverso una scala interna con struttura in acciaio e pedate in legno, composto da un ampia area pesi e dal solaio intermedio presente autorizzato di progetto, composto da un locale ufficio e un locale tecnico attraverso chiusure eseguite successivamente. Il locale tecnico è provvisto al suo interno di un serbatoio di accumulo d'acqua in acciaio zincato, un polmone autoclave con la presenza di un quadro elettrico e un motore elettrico e la una rete idrica collegata ad n. 5 di scaldabagni elettrici presenti di varie dimensioni per la produzione di acqua calda sanitaria. Il soppalco realizzato abusivamente si trova a un livello più basso del solaio intermedio realizzato di progetto. La pavimentazione presente all'interno della palestra è diversamente composta, la parte inferiore da una parte in lineoleum di parquet e da una parte in gres e la parte superiore costituita dal soppalco in moquette con la parte del locale tecnico non pavimentato

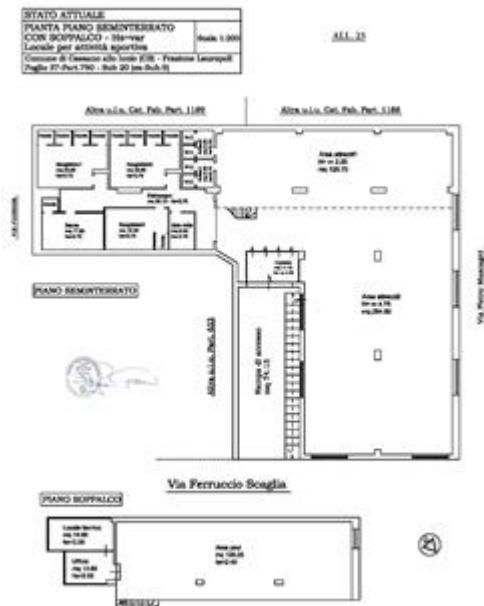
con il solo massetto il cls. Le pareti si presentano rivestite diversamente composte inferiormente in parte in tessuto e in parte con relativo intonaco e relativa pitturazione, superiormente in parte in tessuto e in parte con relativo intonaco e relativa pitturazione ad eccezione del locale tecnico allo stato rustico (*tra il locale tecnico e locale ufficio è presente una parete costituita in alluminio e un chiusura con grata in ferro tra lo stesso locale tecnico e l'area dei pesi*). I locali doccia e wc son ben rivestite in piastrelle di ceramica fino ad una certa altezza. Anche il soffitto si presenta diversamente composto, sia la parte inferiore che superiore con un controsoffitto in doghe di alluminio, parte con relativo intonaco e pitturazione, parte con sola pitturazione ad eccezione del locale tecnico allo stato rustico. Si nota una parte ben delimitata della pavimentazione in lineoleum di parquet nelle vicinanze dell'ingresso deteriorate, per la quale necessiterebbe la sostituzione; delle zone di pareti in alcuni degli spogliatoi presenti con distacchi di intonaco e macchie di umidità sul soffitto. Allo stesso modo sul controsoffitto in corrispondenza dell'accesso al soppalco, parti di doghe in alluminio hanno perso la loro colorazione naturale, quindi, necessiterebbero di un nuovo ripristino. Le porte interne presenti sono in legno di colore rosso. Le finestre presenti sono in alluminio, con grate in ferro poste esternamente. Esternamente l'accesso la rampa di accesso presenta una pavimentazione con lastre in pietra naturale, con relativo disegno caratterizzante una figura palestrata realizzato in pezzi di mattoni pieni e pietre naturali; la gradinata presente sul lato destro della rampa è pavimentata. Alla fine della stessa gradinata, in corrispondenza dell'ultima pedata, è presente un vano chiuso da una porta realizzata in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è dotata di allaccio alla rete idrica e fognante comunale; è provvista dell'impianto idrico con il contatore presente esternamente su via Pietro Mascagni; di un grosso impianto elettrico con un quadro elettrico di marca bticino, posto internamente in corrispondenza dell'ingresso del locale; è presente un impianto meccanico di ventilazione forzata dedicato con al ricambio e filtrazione dell'aria. Verificata, presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico, la mancanza di un certificato di agibilità, nulla viene riscontrato in merito alla certificazione dei vari impianti sia ai sensi della L. 5 marzo 1990, n. 46 e del successivo Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008, n. 37 che regola proprio la sicurezza degli impianti, motivo per il quale tutti gli impianti presenti andrebbero sicuramente verificati e riadeguati da Ditta specializzata. ***In riferimento alla situazione urbanistica che verrà riportata nei punti che seguono, l'unità immobiliare eseguita in oggetto, dovrà essere soggetta ad una necessaria regolarizzazione così come riportato dall'Alleg. 25, con la destinazione d'uso di locale commerciale ad uso palestra con CATEGORIA "D/6".*** L'unità immobiliare in oggetto considerato la destinazione a locale commerciale ad uso palestra, non è dotato dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica).

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
PIANO SEMINTERRATO: ingresso-area attrezzi1-area attrezzi2- disimpegno-area wc e anti wc1-area wc e anti wc2-spogliatoi1/docce- spogliatoi2/docce-spogliatoi3/doccia- sauna/doccia-sala visite	631,50	x 100 % =	631,50
PIANO SEMINTERRATO: soppalco/area pesi-soppalco/locali uffici-soppalco/locali tecnico	169,40	x 75 % =	127,05
Area rampa d'accesso	80,64	x 15 % =	12,10
<b>Totale:</b>	<b>881,54</b>		<b>770,65</b>



Planimetria stato di fatto

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il **criterio di stima** adottato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato da applicare agli immobili oggetto di pignoramento è stato quello della *Stima Sintetica-comparativa*, basato sulla determinazione dei valori elementari omogenei, risultante da esperienze di mercato, relativi ai beni analoghi per a quello da stimare, o meglio quello che risulta essere il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento mediante una libera contrattazione di compravendita. Al valore così determinato andrà applicato un coefficiente globale di merito correttivo che tiene conto delle caratteristiche condizioni intrinseche e estrinseche dell'unità eseguita in oggetto

**Valore di mercato o commerciale** =Sup. commerciale \* Quotazione di mercato medio \* Coeff. globale di merito

**OPERATIVAMENTE,**

**PER IL BENE IMMOBILE COSTITUENTE IL LOTTO “2”, CON L’IDENTIFICATIVO CATASTALE AL FOGLIO 37, PTC 790, SUB 20, CTG D/6 SI È AGITO NEL MODO SEGUENTE:**

1. Da indagini di mercato effettuate direttamente in loco, presso agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni e tecnici della zona su beni immobili simili e similmente situati, facendo la media dei valori acquisiti, è emerso **un prezzo di mercato medio per l’immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica di €/mq 780,00;**

2. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati delle quotazioni immobiliare attraverso l'**OMI** (*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*) riferito all'anno 2022 - Semestre 2 – Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 930,00 per l'Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica.**
3. Dal valore medio di mercato risultante dalla banca dati del **BORSINO IMMOBILIARE** per Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale per la zona CENTRO STORICO E AREE LIMITROFE, VIA IV NOVEMBRE, P.ZZA UMBERTO I LAUROPOLI, è emerso **un prezzo di mercato medio di €/mq 849,00 per l'Immobile pignorato oggetto della presente relazione tecnica.**

*Alla luce di quanto su detto si può ben considerare:*

**Per L'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA possiamo applicare un prezzo di mercato medio arrotondato per eccesso pari a €/mq 853,00 ed un Coeff. globale di merito pari a 0,39, per un prezzo di mercato medio unitario corretto finale per eccesso di €/mq 333,00 (diconsi Eurotrecentotrentatre/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 770,65 x 333,00 = **256.626,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 256.626,45**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 256.626,45**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile (Corpo A) oggetto di escuzione immobiliare, così come le indicazioni delle fonti, sono stati già indicati nello SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO DEL SINGOLO CORPO A.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### **VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	LOCALE				
A	COMMERCIALE	770,65	0,00	256.626,45	256.626,45
	AD USO				
	PALESTRA				
				<b>256.626,45 €</b>	<b>256.626,45 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
DEPREZZAMENTO 5% SUL VALORE DI MERCATO (per le condizioni difformità in cui si trovano i beni pignorati rispetto allo stato autorizzato)	-12.831,32
	<b>12.831,32 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, poichè i debitori hanno la piena proprietà sull'immobile esecutato (Corpo A).

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 12.831,32**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 63.032,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.931,81**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 25.189,77**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 2,04**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.740,00**

data 03/02/2024

il tecnico incaricato  
Giovanni Rugna