

---

# TRIBUNALE DI COSENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: G.E. Dott. Giuseppe Greco

---

Consulenza Tecnica d'Ufficio del procedimento n. **136/2014 R.E.**

*ad istanza di Banca Popolare di Bari  
in danno di*

## RELAZIONE DI STIMA

Il C.T.U.  
*Ing. Antonio Guido*

Cosenza, lì 07/11/2015



**Tribunale di Cosenza**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
*G.E. Dott. Giuseppe Greco*

**PROCEDURA 136/2014 R.Es.**  
*ad istanza di Banca Popolare di Bari*  
*in danno di*

Il sottoscritto ing. Antonio Guido, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catanzaro al n. 2151, con studio tecnico in Cosenza, alla via Dalmazia, civico 11, telefono e fax 0984.22655, nominato CTU in data 11/02/2015, ha ricevuto l'incarico in data 09/06/2015 dall'Ill.mo Dott. Giuseppe Greco, Giudice dell'Esecuzione, di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili oggetto di pignoramento.

Il CTU fissava la data di inizio delle operazioni peritali, unitamente al sopralluogo per prendere visione degli immobili pignorati ubicati in Mendicino, per il giorno 20 luglio 2015, comunicando tale decisione alla parte eseguita, a mezzo raccomandata A.R. spedita in data 10/07/2015 e altresì posta certificata all'indirizzo email del legale avv. di Cosenza, (avv. mentre alla parte attrice tramite posta certificata, nella medesima data, all'indirizzo email del legale avv. di Cosenza, (avv. ) (Cfr. All. A). Le missive inoltrate venivano immediatamente riscontrate dai rispettivi server di posta certificata dei legali, mentre per l'esecutato, prima che giungesse la ricevuta di ritorno della raccomandata, perveniva la comunicazione telefonica della moglie, sig.ra a pochi giorni dalla data stabilita per l'inizio delle operazioni peritali con contestuale sopralluogo, che anticipava la loro probabile assenza presso i beni pignorati, dichiarandosi disponibili nei giorni immediatamente successivi previo accordo. E difatti, alle ore 10:00 del giorno 20/07/2015, presso gli immobili pignorati, oltre allo scrivente CTU ed al proprio collaboratore, ing. Ernesto Oliverio, nessuna delle parti si è presentata. Il CTU provvedeva allora a comunicare alle parti l'esito nullo del primo sopralluogo ed il suo rinvio al successivo giorno 30/07/2015 alle ore 17:00 presso i beni oggetto di pignoramento. L'avv. di Cosenza, per la parte attrice, riscontrava la missiva attraverso il server di posta certificata della propria email, mentre l'avv. comunicava la revoca al mandato conferito dai clienti già presente in atti.

Nel sopralluogo del 30/07/2015 il CTU prendeva visione degli immobili pignorati in Mendicino e, alla presenza della sig.ra , moglie dell'esecutato, e dell'ing. Ernesto Oliverio, collaboratore del CTU, eseguiva il rilievo fotografico e metrico delle unità immobiliari, redigendo apposito verbale (Cfr. All. B).

Il CTU ha, inoltre, eseguito una serie di accertamenti e verifiche, recandosi presso i seguenti Uffici Pubblici, acquisendo la documentazione necessaria:

- Agenzia del Territorio di Cosenza – Ufficio del Catasto (Cfr. All. C);
- Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Cfr. All. D);
- Uffici Tecnici del Comune di Mendicino CS (Cfr. All. G).

Dall'esame della documentazione presente in atti, si è provveduto a reperire presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure e i relativi elaborati planimetrici catastali dei beni oggetto del pignoramento. Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, è stata effettuata la ricerca relativa a iscrizioni e



trascrizioni delle formalità relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, verificando, tra l'altro, la "Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale" redatta dal notaio Matteo Mazzotta di Cosenza per la parte attrice il 06/06/2014, presente in atti.

◆ **1 – Identificazione e descrizione dei beni.**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, trascritto all'Agenzia del Territorio di Cosenza, Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) in data 09/05/2014 al n. 11682 R.G. e n. 9243 R.P., da un fabbricato sito in Mendicino (CS), c.da "Pasquali", via Leonida Repaci 10.

Si riportano, nella seguente tabella 1, le descrizioni dei beni per come indicati nel citato atto di pignoramento.

Tabella 1

<i>Immobile</i>	<i>Descrizione sintetica</i>	<i>Dati catastali</i>	<i>Confini</i>
I	Fabbricato isolato unifamiliare sito in Mendicino, C.da Pasquali, via L. Repaci, 10 (*)	Foglio 6, particella 293: – sub 1, piano T-1, cat. A/7, vani 6; – sub 2, piano T, cat. C/6, mq 23. <b>Costruito dall'esecutato su terreno a lui pervenuto per atto del Notaio Italo Scornajenghi di Cosenza del 07/03/1984 dal Sig.</b>	Il fabbricato è circondato su tutti i lati da un'area di sedime recintata della medesima proprietà, coincidente con la particella 293, che confina (partendo da Nord in senso orario) con le particelle 655, 285, 129, 542, 332, 331.
<i>Difformità riscontrate nella nota di trascrizione del pignoramento:</i>			
(*)	Nell'atto di pignoramento è riportato l'indirizzo "Via Mattia Preti 16", corrispondente con quanto riportato nelle visure catastali, mentre l'immobile pignorato coincide con l'abituale residenza dell'esecutato ed è ubicato in "Via Leonida Repaci 10"		

Nel seguito si precisa che la definizione di "superficie lorda commerciale", si riferisce alla superficie dell'immobile comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative.

**Scheda 1: Fabbricato in Mendicino CS**

<i>Elementi</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
A) <i>Ubicazione</i>	L'immobile è ubicato in Mendicino (CS), alla contrada Pasquali, via Leonida Repaci, al civico 10, e consta di una fabbricato unifamiliare isolato con piano seminterrato, 1° piano e soffitta. La costruzione è posta in una zona residenziale, ma periferica se si considera il centro storico del comune di Mendicino, a circa 5 km dall'abitato cittadino di Cosenza. Nei dintorni sono presenti diversi servizi tra i quali: servizio di trasporto pubblico, scuole, rivendite di beni alimentari e diversi, presidi sanitari, farmacie e attività commerciali generiche.
B) <i>Caratteri generali e tipologici</i>	Il fabbricato, costituito dalle due unità immobiliari pignorate (sub 1 e 2), è un edificio isolato a 2 piani, di cui 1 seminterrato, del tipo unifamiliare, con un magazzino ed un locale reso abitabile che occupano la parte del piano seminterrato più vicina al terrapieno, per il resto invece lasciato aperto ad ospitare un'area pavimentata con arredi da esterno, perimetrata da piccoli muretti, e la zona cementata per la sosta dei veicoli, quindi l'unità residenziale al 1° piano ed un ambiente sottotetto. L'edificio è stato realizzato negli anni ottanta con sistema



costruttivo del tipo intelaiato in cemento armato, solai latero-cementizi e tamponamenti e divisori in laterizio intonacato, ed è circondato da un'area di sedime recintata destinata a giardino. L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale Leonida Repaci, attraverso un breve tratto viario in discesa, interno alla proprietà, a discreta pendenza, parzialmente asfaltato e cementato, che conduce nell'area di sedime del fabbricato verso la zona cementata, che poi continua nello spazio aperto, lasciato a portico, sotto il primo piano di fronte al portoncino d'ingresso e all'accesso al vano magazzino. La restante parte del portico è invece pavimentata con laterizio, leggermente sopraelevata, circondata da piccoli muretti e arredata per l'esterno, a costituire un ideale prolungamento verso l'aria aperta dell'adiacente locale al piano terra, utilizzato, specie nel periodo estivo, quale tavernetta, ambiente di ristoro e soggiorno, munito di cucina componibile e bagno. Un marciapiede in cemento circonda interamente l'immobile, con ampia intercapedine che separa l'edificio dal terrapieno sorretto da un muro di sostegno in cemento armato sul lato posteriore, mentre una siepe dal lato del portico lo separa dalla rimanente area di sedime del fabbricato, costituita da verde attrezzato e orto-giardino, con variegati alberi ornamentali e da frutto. Il piano seminterrato è completato dal vano magazzino ubicato sul lato destro dell'ingresso, con accesso parimenti dal portico ma anche dall'androne interno del vano scala, pavimentato con mattonelle di graniglia e attualmente destinato a deposito di attrezzature, accessori, mobilio e conserve varie. Il collegamento verticale tra i livelli è garantito esclusivamente da una scala a più rampe i cui rivestimenti (pedate ed alzate) sono stati realizzati in granito a tinte grigio-scure. Il piano primo ospita l'unità abitativa vera e propria caratterizzata da un corridoio-disimpegno, che si dirama sui due lati del portoncino d'ingresso, da cui si accede ai diversi vani. Sul lato sinistro si trovano una comoda cucina abitabile, il bagno di servizio con lavanderia, pavimentato ma con pareti allo stato rustico di semplice intonaco, ed un grande salone-soggiorno, mentre sul lato destro si ha accesso alla zona notte, con camera matrimoniale, bagno e una cameretta doppia. Le finiture constano di pavimentazioni in gres porcellanato nella cameretta e nel grande vano soggiorno-salone, in lastre di granito rosa nel corridoio-disimpegno, nella camera matrimoniale e nel vano cucina, mentre una monocottura rossiccia è stata utilizzata per la tavernetta al piano seminterrato. Le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile di vari colori nelle diverse stanze e ambienti, mentre quelle della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche a tinte chiare per quasi tutta la loro altezza. Le pavimentazioni e i rivestimenti dei bagni sono realizzate in piastrelle di ceramica con cromature diverse nei due servizi al primo piano ed in quello al piano seminterrato.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti: idrico, elettrico, termico con radiatori in ghisa, gas; lo stato di manutenzione dei medesimi appare buono. Il portoncino d'ingresso al piano terra è del tipo blindato, con rivestimento ligneo e munito di grata metallica, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Esternamente il fabbricato è finito con una pittura al quarzo di colore bianco, il cui stato di manutenzione appare mediocre, gli infissi esterni di finestre e porte-finestre sono in alluminio color oro del tipo a persiane, e di pari materiale e colore sono quelli interni, di tipo vetrato. Sono altresì presenti due ampi balconi a forma di L, su cui prospettano finestre e porta-finestra del vano cucina e del salone-soggiorno, i cui parapetti sono in materiale metallico verniciato a tinte rossicce. La copertura è del tipo discontinuo a due falde, con struttura in latero-cemento e



	manto di coperture in tegole.
<b>C)</b> <i>Estensione</i>	Dal rilievo effettuato e dalla successiva verifica della planimetria catastale e di progetto, l'immobile presenta una superficie commerciale lorda pari a circa 200 mq, 16 mq occupati dalla scala interna (in proiezione orizzontale), 35 mq di balconi, 28 mq di magazzino-deposito, con altezza media dei locali pari a 2,70 m al 1° piano, 2,80 nel locale tavernetta, e 3,25 m nel vano magazzino al piano seminterrato. Inoltre dispone, quale pertinenza esclusiva, di un'area di sedime recintata, sistemata in parte a giardino attrezzato e per il resto a colture arboree da frutto e ornamentali, ad andamento leggermente scosceso, della superficie di circa 1150 mq.
<b>D)</b> <i>Identificazione catastale</i>	L'immobile pignorato risulta censito catastalmente, così per come riportato nell'atto del pignoramento, al foglio 6, particella 293, subalterno 1 (questo corrispondente all'unità residenziale al 1° piano ed al locale reso anch'esso abitabile al piano terra), categoria A/7, classe 1, piani T-1, consistenza 6 vani, rendita catastale € 511,29, e subalterno 2 (questo corrispondente al locale magazzino al piano terra), categoria C/6, classe 3, piano terra, mq 23, rendita catastale € 79,59, entrambi intestati al sig. _____, nato a _____, per la quota di 1000/1000 di proprietà. La toponomastica indicata nei documenti catastali, ossia "Via Mattia Preti 16" è errata, in quanto l'immobile pignorato coincide con l'abituale residenza dell'esecutato ed è ubicato in "Via Leonida Repaci 10".
<b>E)</b> <i>Confini</i>	L'immobile pignorato, per come riportato nell'allegata planimetria catastale (Cfr. All. C), è circondato dall'area di sedime destinata a giardino coincidente con la particella 293, la quale confina (partendo da Nord in senso orario) con le particelle 655, 285, 129, 542, 332, 331.
<b>F)</b> <i>Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile</i>	L'immobile è catastalmente intestato al debitore esecutato sig. _____ per la quota di 1000/1000 di proprietà, costruito da lui medesimo su terreno pervenuto, per atto del Notaio Italo Scornajenghi di Cosenza del 07/03/1984, dal Sig _____ per come risulta dalla documentazione ipocatastale presente in atti, prodotta dallo studio legale dell'avv. _____ e altresì confermato dalla copia dell'atto di compravendita del lotto reperita all'interno del fascicolo inerente la costruzione del fabbricato presente nell'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Mendicino (Cfr All. G).
<b>G)</b> <i>Vincoli locativi e situazione di possesso</i>	Dalla documentazione presente in atti e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti, non sono emersi vincoli locativi. L'unità immobiliare risulta essere in possesso ed occupata dall'esecutato e dalla sua famiglia, per come confermato dalla sig.ra _____ moglie del sig. _____ nel verbale di sopralluogo presso i beni pignorati (Cfr All. A).
<b>H)</b> <i>Situazione urbanistica</i>	Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, l'immobile ricade in "Zona B18 – di ristrutturazione e completamento". Nelle "Zone B18 – di ristrutturazione e completamento" l'edificazione è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Mendicino: <ul style="list-style-type: none"> <li>– destinazione edilizia: abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse e garages</li> <li>– Indice territoriale <math>I_t</math>: 0,42 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;</li> <li>– Indice fondiario <math>I_f</math>: 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;</li> <li>– Rapporto di copertura <math>C</math>: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li>– N° max di piani fuori terra <math>N_p</math>: 5</li> </ul>



– Altezza massima fuori terra  $H_{max}$ : 16 m

– Distanza minima da

	confini del lotto	fabbricati vicini	asse stradale	ciglio stradale	corpo stradale
assoluta	5 m	10 m	12 m	5 m	3 m
relativa	0,6 H	1,2 H	1,2 H	0,6 H	0,3 H

– Indice di piantumazione  $I_p$ : 100 piante/ha

Di seguito si riporta uno stralcio di quanto previsto dalle NTA del PRG per le zone omogenea in oggetto.

### TABELLA DEI TIPI EDILIZI

ZONA		DESTINAZIONE EDILIZIA	INDICI DI FABBRICABILITÀ			CARATTERISTICHE EDILIZIE										INDICE		
TIP. LINEE	DISPOSIZIONE	DESCRIZIONE	AMMESSA	ESCLUSA	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE	INDICE
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	1,4	1	0,20	3	3	10,00	3,00	10,00	4,00	3,00	2,00	80		
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	0,42	0,6	0,25	4	4	10,00	3,00	10,00	4,00	3,00	2,00	80		
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	0,42	0,6	0,25	3	3	10,00	3,00	10,00	4,00	3,00	2,00	100		
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	0,56	0,8	0,25	4	4	10,00	3,00	10,00	4,00	3,00	2,00	100		
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	0,56	0,8	0,25	5	5	10,00	3,00	10,00	4,00	3,00	2,00	100		
		RISPARMIO, CONSERVAZIONE, SOSTITUZIONE, SOSTITUZIONE	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO	ABITAZIONI, UFFICI, MAGAZZINI, LABORATORI, ATTIVITÀ DI SERVIZIO, ATTIVITÀ DI RICERCA, ATTIVITÀ DI INDIRIZZO														

#### ◆ 2 – Verifica della regolarità edilizia e urbanistica.

**Immobile I (Fabbricato in Mendicino).** Gli accertamenti condotti presso gli uffici tecnici competenti del Comune di Mendicino hanno evidenziato che per il fabbricato pignorato era stata rilasciata la concessione edilizia n. 37 del 09/08/1984 per la “Costruzione di un fabbricato per civile abitazione da erigersi in località “Pasquali” (Cfr. All. G), su richiesta eseguita, il 21/03/1984, dall’esecutato sig. \_\_\_\_\_, in possesso del titolo di proprietà del terreno interessato dall’edificazione, costituito dalla vecchia particella 286 (ora 293), del foglio 6 del catasto terreni del Comune di Mendicino, della superficie di 1310 mq. Il terreno era pervenuto all’esecutato per compravendita, per atto del Notaio Italo Scornajenghi di Cosenza del 07/03/1984, dal Sig. \_\_\_\_\_. Il documento, una cui copia è stata rinvenuta all’interno del fascicolo che l’ente comunale aveva archiviato in merito alla pratica di concessione edilizia, prevedeva, tra l’altro, che, si riporta testualmente, “[...] Gli acquirenti s’impegnano di lasciare sul lato est confinante con la proprietà Kostner una striscia di terreno della larghezza di metri cinque che sarà adibita a strada a servizio della zona a cura e spese dell’acquirente, e sulla quale strada hanno diritto di passaggio sia pedonale che carrabile, il venditore, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Su detta striscia di terreno potranno essere collocati cavi elettrici, rete fognante, rete idrica, ed ogni altro servizio ed opera che si riterrà utile per la zona. [...]”.

Il progetto edificatorio presentato, per cui era stata ottenuta la concessione edilizia, prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato e di altri due piani in elevazione, ma, in corso d’opera, il sig. \_\_\_\_\_ decideva di non costruire il secondo piano. Per tale ragione, con missiva del 11/03/1987, richiedeva all’ente comunale il ricalcolo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione. Il Comune di Mendicino, con nota del

19/03/1987, precisava che per dar corso all'eventuale ricalcolo sarebbe stata necessaria la presentazione di regolare progetto di Variante. L'esecutato, per come risulta dagli atti, non ha successivamente dato seguito ad alcun progetto di variante, pagando complessivamente tutte le rate afferenti gli oneri calcolati sul progetto originario, quindi, complessivamente, per una volumetria prevista superiore a quella effettivamente realizzata.

Circa la presenza di ulteriori altre pratiche edilizie relative a condoni, sanatorie, autorizzazioni, licenze, permessi, certificati di agibilità, le ricerche condotte presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino hanno dato esito negativo, mentre all'interno del fascicolo della pratica di concessione si rilevava il documento con cui il Comune di Mendicino svincolava la polizza fidejussoria a garanzia degli oneri commisurati al costo di costruzione, con allegato verbale di sopralluogo redatto dal medesimo ente e datato 07/10/1987, in cui si precisava che *"Da sopralluogo effettuato in data odierna risulta che i lavori per la costruzione del fabbricato di proprietà del sig. sono in corso, il piano seminterrato risulta completamente libero senza pavimento e muri di tompagnatura, il piano terra è stato tamponato ed è conforme al progetto approvato. Il primo piano non è stato realizzato, è stata realizzata la copertura."* L'ente comunale pertanto prendeva atto della non realizzazione del secondo piano (chiamato impropriamente primo piano) e altresì attestava che quanto edificato sino al quel momento fosse conforme al progetto approvato.

Dall'analisi delle planimetrie e degli altri elaborati tecnico-grafici presenti nel fascicolo edilizio ed in seguito al sopralluogo effettuato in loco, si può affermare che l'immobile pignorato è stato realizzato in conformità al progetto presentato a meno delle irregolarità riscontrate che di seguito si descrivono (Cfr. All. E):

1. il posizionamento del fabbricato all'interno del fondo: l'edificio, seppur mantenendo inalterati forma e dimensioni d'ingombro, è stato realizzato con un diverso orientamento ed in posizione differente rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali; questi lo prevedevano con l'ingresso principale in direzione ovest, mentre in fase di esecuzione lo stesso è stato realizzato in direzione nord-ovest; parimenti è stata modificata la collocazione all'interno del lotto edificabile, pianificata da progetto verso l'interno della particella, ma poi realizzata più vicina alla via Leonida Repaci, con il lato lungo quasi ad essa parallelo (Cfr. All. E), ma sempre nel rispetto dei vincoli di distanza previsti dalle citate NTA dello strumento urbanistico generale per le zone omogenee B18.
2. al piano seminterrato gli originari vani a sinistra dell'ingresso, indicati in progetto come garage e deposito, sono attualmente unificati in un unico ambiente adibito a tavernetta, munito di locale di servizio wc nella parte anteriore, proprio dove si rileva l'avanzamento della parete di tamponamento verso l'area destinata a portico; c'è pertanto una modificazione della destinazione d'uso dei citati vani, da deposito-garage a vani abitabili, oltre ad una variazione di volumetria e di dimensioni degli stessi rispetto a quanto riportato in progetto; in merito alle citate modifiche nessun'altra documentazione è stata recuperata e poi rilasciata allo scrivente CTU dal Comune di Mendicino relativamente a provvedimenti che autorizzavano dette attività.
3. variazioni nei prospetti dell'edificio:
  - piano seminterrato: i vani di accesso ai locali al piano seminterrato (due) si sono proporzionalmente ridotti in numero per i citati accorpamenti degli originari ambienti a sinistra dell'ingresso, ma anche di quelli alla sua destra, e altresì variati per posizione e dimensioni; anche le aperture previste per gli stessi locali sulla parete opposta ai vani di accesso dei locali a sinistra dell'ingresso, si sono ridotte in numero (da 2 a 1), modificate in tipologia



(nella tavernetta la finestra è diventata porta-finestra), variate in dimensioni e posizionamento; le citate modifiche al piano seminterrato sono state regolarizzate catastalmente, eccezion fatta per l'avanzamento della parete di tamponamento e la creazione del wc di servizio con annessa finestra, mentre nessuna pratica edilizia è stata reperita presso il competente ufficio tecnico comunale;

- piano primo: l'originaria porta-finestra del vano cucina è stata trasformata in semplice finestra; i previsti vani soggiorno e pranzo sono stati uniti in un unico ambiente salone-soggiorno con eliminazione della porta-finestra della stanza pranzo;
  - copertura: la prevista tipologia di tetto a padiglione è stata sostituita da una a due falde.
4. realizzazione dei soli piani seminterrato, primo e copertura, in variazione al progetto originario che prevedeva un ulteriore livello uguale al piano primo, con evidente risparmio di volumetria edificatoria rispetto a quella possibile ed autorizzata.
  5. nella documentazione edilizia presente presso l'ente comunale afferente i beni pignorati non è stato rilevato alcun certificato di agibilità, nè sono presenti istanze per un eventuale suo rilascio da parte degli aventi causa.

La rilevazione delle citate difformità rispetto al progetto approvato, alcune regolamentate sul piano catastale, e l'esito negativo delle ricerche condotte dall'ufficio tecnico del Comune di Mendicino, rendono il bene oggetto di pignoramento non regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico. La sua regolarizzazione con permesso in sanatoria, considerato che gli abusi rilevati sono comunque conformi agli strumenti urbanistici, e con gli ulteriori adempimenti connessi con la regolarizzazione catastale e l'ottenimento del certificato di agibilità (oblazioni, diritti di segreteria, prestazioni professionali, ecc...), comporterebbe una spesa la cui incidenza, rispetto al valore di mercato dell'immobile, si ritiene possa aggirarsi intorno al 5 %, e quindi relativamente influente ai fini estimativi.

◆ **3 – Esistenza di vincoli, gravami, limitazioni e oneri di ogni genere e verifica della regolarità relativa alla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, Cod. Proc. Civ.**

**Immobile I (Fabbricato in Mendicino).** Nell'atto di compravendita del terreno edificabile, ad opera del Notaio Italo Scornajenghi di Cosenza del 07/03/1984, una cui copia è stata rinvenuta all'interno del fascicolo che l'ente comunale aveva archiviato in merito alla pratica di concessione edilizia, è previsto, tra l'altro, che, si riporta testualmente, "[...] Gli acquirenti s'impegnano di lasciare sul lato est confinante con la proprietà \_\_\_\_\_ una striscia di terreno della larghezza di metri cinque che sarà adibita a strada a servizio della zona a cura e spese dell'acquirente, e sulla quale strada hanno diritto di passaggio sia pedonale che carrabile, il venditore, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Su detta striscia di terreno potranno essere collocati cavi elettrici, rete fognante, rete idrica, ed ogni altro servizio ed opera che si riterrà utile per la zona. [...]".

L'immobile oggetto di pignoramento, secondo quanto riportato nella "*Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale*" in atti della procedura ed in relazione a quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (cfr. all. D), è gravato dalle formalità riportate nel seguente elenco:





- iscrizione del 08/08/2007 (R.P. 7938 e R.G. 30516) relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- trascrizione del 09/05/2014/06/2010 (R.P. 9243 e R.G. 11682) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Secondo l'attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino, l'immobile ricade all'interno del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) in area di perimetro di frana a rischio "R2", e non risulta sottoposto a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, tutori o inibitori (Cfr. All. G).

#### ◆ 4 – Determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento.

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione del procedimento estimativo detto sintetico-comparativo basato sul raffronto tra il bene in questione ed una serie di beni simili nella medesima zona per i quali esistono quotazioni immobiliari desumibili da pubblicazioni di agenzie immobiliari ovvero osservatori immobiliari. Con l'esecuzione dei necessari sopralluoghi, dell'analisi del mercato immobiliare locale, della consultazione di pubblicazioni di agenzie immobiliari e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il periodo in cui viene eseguita la stima (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I. 1° semestre, anno 2015), applicando al valore medio di mercato un coefficiente correttivo, moltiplicativo o demoltiplicativo, è possibile determinare in maniera più verosimile il valore di mercato che può raggiungersi in una normale compravendita.

Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.

#### Immobile I (Fabbricato in Mendicino)

*Calcolo dei coefficienti globali di apprezzamento/deprezzamento:*

<i>Descrizione</i>			
<i>Localizzazione - Posizione</i>		<i>Fabbricato</i>	
<i>Posizione</i>	0,98	<i>Tipologia costruttiva</i>	1,070
<i>Collegamenti</i>	0,98	<i>Età della costruzione</i>	0,980
		<i>Funzionalità</i>	0,950
<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,960</b>	<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,996</b>
<i>Servizi – Infrastrutture</i>		<i>Immobile oggetto di stima</i>	
<i>Uffici postali</i>	0,98	<i>Livello di piano</i>	1,00
<i>Ospedali – Cliniche</i>	1,00	<i>Esposizione</i>	0,98
<i>Parchi pubblici</i>	1,00	<i>Vedute ed affacci</i>	1,00
<i>Scuole</i>	1,03	<i>Servizi igienici</i>	0,95
<i>Banche</i>	0,99	<i>Impianti tecnologici</i>	0,98
		<i>Pavimentazioni</i>	0,98
		<i>Infissi</i>	1,00
		<i>Finiture</i>	0,97
		<i>Manutenzione</i>	0,93
<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,999</b>	<i>Coefficiente Complessivo</i>	<b>0,807</b>
<b>Coefficiente globale di apprezzamento/deprezzamento</b>			<b>0,771</b>



*Determinazione della superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare:*

Descrizione	Superficie (mq)	Coefficiente di ponderazione	Superficie ragguagliata (mq)
Vani e accessori diretti	199,0	100%	199,0
Balconi, portici	fino a 25 m <sup>2</sup>	30%	7,5
	oltre 25 m <sup>2</sup>	10%	8,3
Cantine, soffitte	comunicanti	50%	14,35
	non comunicanti	25%	0
Giardino	fino al triplo di vani e acc. dir.	10%	59,7
	oltre il triplo di vani e access.	2%	11,1
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA RAGGUAGLIATA</b> mq			<b>299,9</b>

*Stima del valore di mercato dell'unità immobiliare:*

Valore di mercato medio unitario residenziale rilevato per immobili di media qualità siti nella zona in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima	€/mq	800,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)		0,771
Valore di mercato medio unitario residenziale ponderato	€/mq	616,92
Riepilogo superficie complessiva ragguagliata	mq	300
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</b>		<b>€ 184.990,38</b>

*Determinazione del prezzo base del lotto:*

Valore base di stima		<b>€ 184.990,38</b>
Detrazione del 5% sul valore base di stima per regolarizzazioni edilizie e catastali	€ 9.249,52	
Totale detrazioni		<b>€ 9.249,52</b>
Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni		<b>€ 175.740,86</b>
Quota pignorata	1000/1000	<b>1</b>
<b>Prezzo Base = Valore base di stima - totale detrazioni</b>		<b>€ 175.740,86</b>

◆ **5 – Determinazione dei lotti di vendita dei beni oggetto di pignoramento.**

La formazione del lotto di vendita è naturalmente costituita dall'intero fabbricato pignorato, ubicato nel comune di Mendicino (CS), c.da "Pasquali", via Leonida Repaci 10, catastalmente individuato al foglio 6, particella 293, dai due subalterni:

- sub 1, piano T-1, cat. A/7, vani 6, afferente unità abitativa al primo piano e la tavernetta con servizio al piano seminterrato;
- sub 2, piano T, cat. C/6, mq 23, afferente il magazzino deposito al piano seminterrato.

◆ **6 – Determinazione del regime fiscale del decreto di trasferimento dei beni oggetto di pignoramento.**

Il regime fiscale, cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima, è del tipo "imposta di registro".



◆ **7 – Prospetto riassuntivo dei beni oggetto di pignoramento.**

**Prospetto: Abitazione unifamiliare in Mendicino (CS)**

Elementi	Descrizione
<p><b>A)</b></p> <p><i>Descrizione e identificazione catastale</i></p>	<p>Edificio isolato a 2 piani, di cui 1 seminterrato, del tipo unifamiliare, ubicato alla contrada Pasquali, via Leonida Repaci 10, del comune di Mendicino, con magazzino, tavernetta dotata di servizio e portico parzialmente pavimentato con laterizio e per il resto cementato, che occupano il piano seminterrato, unità residenziale al 1° piano, e, tutt'intorno, ampia area di sedime recintata e destinata a giardino, con variegati alberi ornamentali e da frutto. Il collegamento verticale tra i livelli è garantito esclusivamente da una scala a più rampe. Il piano primo ospita l'unità abitativa vera e propria caratterizzata da un corridoio-disimpegno, che si dirama sui due lati del portoncino d'ingresso, da cui si accede ai diversi vani. Sul lato sinistro si trovano una comoda cucina abitabile, il bagno di servizio con lavanderia, pavimentato ma con pareti allo stato rustico di semplice intonaco, ed un grande salone-soggiorno, mentre sul lato destro si ha accesso alla zona notte, con camera matrimoniale, bagno e una cameretta doppia. Le finiture sono di tipo ordinario con pavimentazioni varie in granito, gres porcellanato, cotto, e piastrelle nei servizi, mentre i vari ambienti sono tinteggiati con pittura lavabile. Sono presenti gli impianti: idrico, elettrico, termico con radiatori in ghisa, gas; lo stato di manutenzione dei medesimi appare buono. Esternamente il fabbricato è finito con una pittura al quarzo di colore bianco, il cui stato di manutenzione appare mediocre, gli infissi esterni di finestre e porte-finestre sono in alluminio color oro del tipo a persiane, e di pari materiale e colore sono quelli interni, di tipo vetrato. Sono altresì presenti due ampi balconi a forma di L, su cui prospettano finestre e porta-finestra del vano cucina e del salone-soggiorno, mentre la copertura è del tipo discontinuo a due falde, con struttura in latero-cemento e manto di coperture in tegole.</p> <p>L'immobile presenta una superficie commerciale lorda pari a circa 200 mq, 16 mq occupati dalla scala interna (in proiezione orizzontale), 35 mq di balconi, 28 mq di magazzino-deposito, con altezza media dei locali pari a 2,70 m al 1° piano, 2,80 nel locale tavernetta, e 3,25 m nel vano magazzino al piano seminterrato. Dispone, quale pertinenza esclusiva, di un'area di sedime recintata della superficie di circa 1150 mq.</p> <p>Risulta censito catastalmente al foglio 6, particella 293, subalterno 1 (questo corrispondente all'unità residenziale al 1° piano ed al locale reso anch'esso abitabile al piano terra), categoria A/7, classe 1, piani T-1, consistenza 6 vani, rendita catastale € 511,29, e subalterno 2 (questo corrispondente al locale magazzino al piano terra), categoria C/6, classe 3, piano terra, mq 23, rendita catastale € 79,59, entrambi intestati al sig. _____ nato a _____ per la quota di 1000/1000 di proprietà.</p>
<p><b>B)</b></p> <p><i>Limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.</i></p>	<p>Nell'atto di compravendita del terreno edificabile, ad opera del Notaio Italo Scornajengi di Cosenza del 07/03/1984, è previsto che "[...] Gli acquirenti s'impegnano di lasciare <u>sul lato est confinante con la proprietà una striscia di terreno della larghezza di metri cinque che sarà adibita a strada a servizio della zona a cura e spese dell'acquirente, e sulla quale strada hanno diritto di passaggio sia pedonale che carrabile, il venditore, suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo.[...]</u>".</p> <p>L'immobile oggetto di pignoramento è stato gravato dalle formalità riportate nel seguente elenco:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- iscrizione del 08/08/2007 (R.P. 7938 e R.G. 30516) relativa ad ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;</li> <li>- trascrizione del 09/05/2014/06/2010 (R.P. 9243 e R.G. 11682) relativa ad atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.</li> </ul> <p>Secondo l'attestato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Mendicino, l'immobile ricade all'interno del P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico) in area di perimetro di frana a rischio "R2", e non risulta sottoposto a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, tutori o inibitori.</p>



Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 06/11/2015

Il CTU  
*Ing. Antonio Guido*

Alla relazione vengono inclusi:

- Allegato A: Trasmissione di comunicazioni alle parti
- Allegato B: Verbali delle operazioni peritali
- Allegato C: Documentazione catastale
- Allegato D: Ispezioni Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare
- Allegato E: Elaborati planimetrici
- Allegato F: Documentazione fotografica
- Allegato G: Documenti rilasciati da Comune di Mendicino
- Allegato H: Quotazioni immobiliari

