



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIUSEPPE SICILIA

PROCEDURA N.: 118/2023

Creditore Procedente: **Organa SPV s.r.l.**

Debitori Esecutati: A large black rectangular redaction box covering several lines of text.

PERIZIA DI STIMA

Esperto Stimatore

Ing. Valentina Cimino



INDICE

Premessa.....	3
Operazioni Peritali.....	4
Risposta ai quesiti.....	7
Conclusioni.....	37
Allegati.....	40

Premessa

La presente perizia di stima è stata redatta dalla sottoscritta ing. Valentina Cimino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Cosenza al n. 6338 sezione A, settore civile e ambientale, in seguito alla nomina di esperto stimatore conferitomi dal Giudice dell'esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, per la procedura n. **118/2023** promossa dal Creditore **Organa SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri n. 1, C.F. 05277610266 contro i debitori esegutati [REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare in epigrafe sono:

- **Un'abitazione in villino** situata nel comune di Cosenza in Contrada Macchia della Tavola n. 36/A, su due piani (PT-P1) e censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio **21** particella **1054** subalterno **2** graffato con il sub. **5**, Categoria **A/7**, classe 1 consistenza 7 vani, superficie catastale 183 mq, escluse aree scoperte: 178 mq, rendita catastale: Euro 433,82;
- **Un'unità in corso di costruzione** situata al secondo piano dell'u.i. sopradescritta e censita al Catasto fabbricati al foglio **21** p.la **1054** sub **3**, categoria **F/3**;
- **Terreno** della consistenza di are 7 e centiare 60, censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio **21**, p.la **54** suddiviso in due porzioni: AA, superficie 95 mq di qualità Seminativo Arborato con reddito dominicale pari a €.0,52 e reddito agrario €.0,17; AB superficie 665 mq Uliveto con reddito dominicale 2,23 e reddito agrario 2,06.

Risulta d'obbligo un'importante premessa in quanto all'interno del fascicolo informativo della procedura d'esecuzione risulta presente un avviso ex art.498 cpc al soggetto **Uni-credit Banca S.p.A.**, in qualità creditore sui beni pignorati, richiamato anche nella relazione notarile. Dopo aver eseguito un'attenta analisi delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie si vuole portare in evidenza che il **contratto di mutuo fondiario** del 20/10/2009 Repertorio n. 61266, raccolta n. 12626, del Notaio dott.ssa Anna Calvelli, sottoposto alla presente esecuzione immobiliare, ha portato alla completa estinzione del

mutuo contratto con Unicredit s.p.a. del 2004 e la relativa ipoteca deve essere cancellata dall'Istituto mutuante. Sulla stessa nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria del mutuo del 2004 contratto dai debitori eseguiti con Unicredit Banca S.p.A. nota di iscrizione del 24/11/2004 – R.G. n. 33049 -R.P. n. 6270, è contenuta l'**annotazione di erogazione a saldo** presentata il 02/08/2005 R.P. n. 2724 –R.G. n. 30067.

Svolgimento delle operazioni peritali

Il giuramento dell'esperto è avvenuto telematicamente in data 20 Febbraio 2024.

Al fine di identificare catastalmente gli immobili pignorati, effettuare l'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento, effettuare la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed eseguire e la verifica delle planimetrie catastali sono state estrapolate dalla banca dati catastale ed ipocatastale dell'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale di Cosenza: tutte le visure attuali e storiche per immobile e soggetto, tutte le ispezioni ipotecarie, l'estratto di mappa, gli elaborati planimetrici attuali e storici e la planimetria catastale dell'abitazione. Tutta la documentazione catastale ed ipocatastale estratta è allegata alla presente relazione.

Il 29 Febbraio 2024 tramite pec, la custode Avv. Doriana Ida Ventarola, ha inviato la comunicazione di primo accesso fissata per giorno 06 Marzo 2024, successivamente differita al 12 Marzo 2024 in seguito a formale richiesta dei debitori. Durante il primo sopralluogo, come si evince dall'allegato verbale redatto congiuntamente alla custode, si è riscontrato immediatamente la mancata corrispondenza tra la planimetria catastale dell'abitazione, u.i.u. censita al Catasto fabbricati al foglio 21 particella 1054 subalterno 2. Inoltre, a causa delle avverse condizioni metereologiche non è stato possibile effettuare il sopralluogo presso il terreno limitrofo censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio 21, p.la 54. Il prolungarsi delle operazioni di rilievo dell'abitazione e dell'u.i. in costruzione, unitamente all'impossibilità di accedere al suddetto terreno ha comportato la necessità di fissare un secondo sopralluogo, che si è tenuto il 27 Marzo 2024, come da allegato verbale. Durante quest'ultimo sono state completate le attività di rilievo, ed è stato possibile accedere al terreno limitrofo, completando anche la raccolta foto dell'esterno dell'immobile.

Al fine di acquisire le copie dell'atto di compravendita del 24/09/2004 Repertorio n. 64447/20395 Registrazione n. 5856 registrato in data 29/09/2004 e del contratto di mutuo fondiario (ipoteca volontaria) del 23/11/2004 Repertorio n. 64887, il 21 Marzo 2024, tramite email ordinaria, è stato contattato l'Archivio Notarile di Cosenza, il quale, previo pagamento dei diritti di segreteria, ha immediatamente provveduto all'inoltro. Si allegano copie dei citati atti alla presente relazione.

Al fine di effettuare un'ulteriore verifica sullo stato di possesso del bene ed accertarsi dell'effettiva assenza di contratti di locazione sugli immobili in oggetto, il 24 Marzo è stata inoltrata una prima richiesta all'Ufficio Territoriale di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate, tramite email ordinaria, rinnovata tramite pec il 25 Marzo, su indicazione del funzionario incontrato lo stesso giorno presso la Direzione Provinciale. Inoltre, in data 24 Marzo è stato fissato appuntamento telefonico, avvenuto il 10 Aprile 2024. L'08 Maggio, tramite pec, si è ricevuto formale riscontro di assenza di contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili pignorati, debitamente allegato alla presente relazione di stima.

Per poter effettuare i controlli preliminari richiesti dal G.E. è stato necessario acquisire il certificato di matrimonio dal Comune di Cosenza. A tal fine il 12 Marzo 2024 è stata inoltrata tramite pec la suddetta richiesta all'Ufficio Stato Civile- Servizi demografici. Non avendo ottenuto riscontro, è stato necessario recarsi direttamente in Comune il 25 Marzo al fine di acquisire la documentazione necessaria ad attestare lo stato dei due esecutati, che risultano sposati in regime di comunione dei beni.

Per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica è stato necessario produrre formale istanza, con marca da bollo e pagamento dei diritti di segreteria, prot. n. 28730 del 25/03/2024, inoltrata al settore 10 "Urbanistica – Edilizia- Riqualificazione Urbana – Arredo urbano – rigenerazione Urbana – Periferie – Area Urbana – Toponomastica – Innovazione Tecnologia, digitale e CED – PNRR" del Comune di Cosenza. Il certificato di destinazione urbanistica ha confermato tutti i vincoli urbanistici, precedentemente individuati con l'ausilio del Geoportal della Città di Cosenza. A tal proposito si allegano, oltre al certificato di destinazione urbanistica, anche le planimetrie e le norme tecniche dei vincoli PAI e paesaggistici che interessano gli immobili oggetto di stima.

L'accertamento di conformità urbanistica è stato effettuato attraverso una serie di richieste di accessi agli atti indirizzati al Settore 10 – Urbanistica Edilizia Privata del Comune di Cosenza. Il 21 Marzo 2024 è stata inoltrata tramite pec la prima richiesta di informazioni e rilascio atti, ottenendo convocazione presso gli uffici il 29 Marzo 2024, al fine di prendere visione degli atti e fare richiesta di copia dei documenti selezionati dal fascicolo dell'immobile in oggetto. In sede di convocazione, presso gli uffici comunali, è stato fissato un nuovo appuntamento, in quanto il funzionario ha manifestato l'esigenza di dover reperire tutto il materiale richiesto dagli archivi cartacei, quest'ultimo si è tenuto il 03 Aprile. Le copie richieste, sono state inviate il 23 Aprile 2024, tramite email ordinaria, dal Centro stampa "Eliograf", individuato dal Comune di Cosenza per il rilascio delle copie richieste, previo pagamento delle spese di riproduzione. Inoltre, essendo presente una pratica aperta sull'immobile in oggetto sul portale SUE Calabria, "SCIA alternativa al permesso di Costruire" prot. n. 322929/2022 del 11/07/2022, è stato richiesto l'inoltro tramite PEC della pratica in questione. Quest'ultima è stata inviata, solo parzialmente, il 18 Aprile. Previa richiesta per le vie brevi e dopo una serie di solleciti telefonici, il 22 Maggio tramite pec, è stato inoltrato l'intero back up della pratica SCIA alternativa al PdC richiesta. Dall'analisi della documentazione estratta dagli archivi comunali si è riscontrato la mancanza di un ricorso al TAR, richiamato più volte dagli esecutati durante i sopralluoghi ed un vuoto documentale tra il 2012 ed il 2022 (data di richiesta della nuova SCIA), che non consentiva la complessa ricostruzione della cronistoria urbanistica dell'immobile in oggetto. Pertanto il 12 giugno è stato necessario recarsi presso l'ufficio competente del Comune per illustrare la problematica riscontrata sulla raccolta documentale ed il 15 giugno 2024 è stata inviata formale richiesta, tramite pec, di effettuare una verifica sulla mancanza di documenti tra il 2012 ed il 2022 e in particolare sui documenti inerenti un eventuale ricorso al TAR, fornendo una ricostruzione puntuale dei documenti ad esso collegati. Il 31 Luglio 2024, il Settore 10 del Comune di Cosenza ha fornito il riscontro richiesto inoltrando la copia del suddetto ricorso al TAR, e richiedendo una seconda convocazione presso gli uffici per il formale accesso agli atti, avvenuto il 20 Agosto 2024. In data 14/10/2024 si è provveduto alla richiesta dei tre certificati storici di residenza dei tre occupanti dichiarati:

In data 04 Maggio 2024 si è provveduto all'inoltro della relazione sui controlli preliminari, alla quale si rimanda, per la verifica della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Sintetizzando quanto dichiarato nella citata relazione, la documentazione presentata si ritiene completa in quanto il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati. La certificazione notarile, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risale sino all'atto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Sono stati allegati alla relazione sui controlli preliminari, in quanto mancanti, gli estratti catastali attuali e storici degli immobili pignorati, il certificato di matrimonio rilasciati dal Comune di Cosenza.

Risposta ai quesiti

Compuito il preliminare controllo, con la presente perizia di stima si procede alla risoluzione dei quesiti posti dal G.E.

Quesito n. 1

all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



FIG. 01

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, evidenziati nella planimetria (Fig.01), sono localizzati in contrada Macchia della Tavola, situata lungo il corso del fiume Busento, nel comune di Cosenza, ai piedi del centro storico, a circa 250 metri di altitudine, e sono:

- **Un'abitazione in villino** situata nel comune di Cosenza in Contrada Macchia della Tavola n. 36/A, su due piani (PT-P1) e censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 21 particella 1054 subalterno 2 graffato con il sub. 5, Categoria A/7, classe 1 consistenza 7 vani, superficie catastale 183 mq, escluse aree scoperte: 178 mq, rendita catastale: Euro 433,82;
- **Un'unità in corso di costruzione** situata al secondo piano dell'u.i. sopradescritta e censita al Catasto fabbricati al foglio 21 p.la 1054 sub 3, categoria F/3;
- **Terreno** della consistenza di are 7 e centiare 60, censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio 21, p.la 54 suddiviso in due porzioni: AA, superficie 95 mq di qualità Seminativo Arborato con reddito dominicale pari a €.0,52 e reddito agrario €.0,17; AB superficie 665 mq Uliveto con reddito dominicale 2,23 e reddito agrario 2,06.

Per quanto riguarda l'abitazione in villino (p.la 54 sub. 2) e l'unità in corso di costruzione (sub.3), sono collocate all'interno di un unico fabbricato bifamiliare, ove è presente un'ulteriore unità immobiliare di proprietà di altra ditta. L'intero fabbricato si può configurare come un villino a schiera bifamiliare che si sviluppa su due piani più il sottotetto (non

visibile in foto), e suddiviso verticalmente in due unità distinte. All'intero fabbricato si accede, dalla strada principale via Lungo Busento Oberdan, attraverso una corte comune, dalla quale si possono distinguere i due ingressi separati, quello posto a destra del prospetto principale dà accesso alle due unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare. La corte d'ingresso comune, sulle planimetrie catastali risulta di pertinenza esclusiva, suddivisa in due subalterni separati graffati rispettivamente all'u.i.u. principale, nel caso in oggetto sub. 5 graffato al sub. 2, l'abitazione in villino. La corte posta sul lato posteriore, invece, risulta effettivamente delimitata, anche per la presenza di un portico chiuso non riportato nell'elaborato planimetrico storico (Fig. 03), inserito al mero scopo di garantire una migliore comprensione dell'identificazione dei confini degli immobili oggetto di perizia di stima. Dalle planimetrie catastali attuali e storiche e con l'ausilio dei geoportali cartografici, si è riscontrato uno sconfinamento della ditta confinante ad est di circa 1 mt dal lato del portico, ossia di circa 3 mq totali, risalente all'epoca di realizzazione dei due fabbricati, negli anni ottanta. Il dato non è stato rilevabile in fase di sopralluogo in quanto la porta esterna del portico in realtà è stata realizzata direttamente sulla recinzione e non è fisicamente accessibile, se non dalla proprietà dell'altra ditta. Sempre alla stessa epoca, risale lo sconfinamento della ditta confinante a sud di circa 7 mq, ma sulla corte dell'altra ditta, su cui insiste il fabbricato costruito in data antecedente a quello oggetto di esecuzione immobiliare.



FIG.02

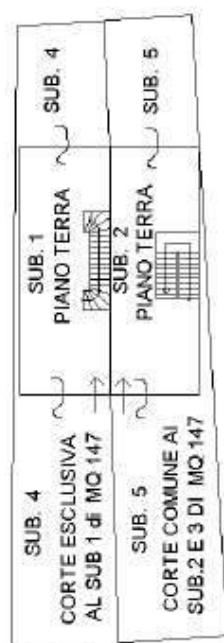


FIG. 03

Per quanto riguarda i confini del quoziente di terreno censito alla particella n. 54, questi sono caratterizzati da incertezza oggettiva in quanto lo stesso risulta solo parzialmente recintato con aste di "fortuna", quindi di fatto non è delimitato. Rispetto alla planimetria catastale, questa recinzione precaria risulta traslata di circa 1,5 mt lineare verso ovest. La porzione superiore del terreno non ha accessi diretti da sud, in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare l'eventuale delimitazione, a causa della forte pendenza del terreno e dall'infittirsi di arbusti ed erbacce. All'interno del terreno è stato realizzato un piccolo deposito attrezzi in legno di superficie inferiore a 8 mq, che non necessita, quindi, di accatastamento. Il terreno, come si evince dalla planimetria di cui sopra (FIG.01), non risulta confinante con la particella su cui è stato costruito il fabbricato in cui è presente l'unità abitativa principale. Quanto sopra potrebbe portare alla formazione di due lotti per la vendita separati, ma allo stato di fatto questa opzione non si ritiene praticabile in quanto le due particelle risultano urbanisticamente collegate. Le norme tecniche del P.R.G. vigenti attualmente ed in vigore all'epoca di realizzazione del fabbricato, prescrivono, per l'edificazione nella zona B4, in cui è allocato il fabbricato in oggetto, un lotto di dimensioni minime pari a 1.000 mq. La particella su cui insiste l'intero fabbricato presenta una superficie inferiore, ossia pari a circa 460 mq, quindi per poter procedere alla costruzione dello stesso è stato necessario vincolare anche la particella 1054 di 760 mq, accorpandoli in un unico lotto. Nel certificato di destinazione urbanistica allegato vengono richiamate le norme tecniche della zona B4, le quali prescrivono espressamente il divieto di frazionamento di lotti esistenti. Pertanto, si è ritenuto opportuno mantenere collegate le due particelle e procedere alla costituzione di un unico lotto di vendita.

Quesito n. 2

ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima-zione della costruzione o del ripristino

L'unità immobiliare principale, come meglio sopra specificato, si sviluppa all'interno di un fabbricato bifamiliare su due livelli più il sottotetto, con annessa area di corte. L'altezza utile dei vani è di 2,80 m e l'altezza complessiva fuori terra è paria 6 m. Edificio con strutture portanti in cemento armato calcolate secondo le norme tecniche dettate dalla legge n. 64 del 02/02/1974 e D.M. 03/03/1975, vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Le pareti esterne di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizi forati, con camera d'aria e applicazione di materiali coibenti, i tramezzi interni sono realizzati in mattoni forti e i solai sono del tipo misto in laterocemento. Le pareti esterne si presentano intonacate e tinteggiate in bianco. Gli intonaci interni sono del tipo civile, i soffitti sono tinteggiati in bianco, così come alcune pareti, altre al piano terra e al secondo piano sono tinteggiate in giallo oro, mentre le pareti della zona giorno del primo piano sono color giallo crema. Le rifiniture sono di tipo economico e i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e dotate di persiane esterne, color testa di moro. Architettonicamente i due livelli potrebbero essere considerati autonomi, ma sono collegati dal punto di vista impiantistico. Gli impianti idrici, fognari e del gas sono collegati alle rispettive reti comunali attualmente a servizio della zona. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, si riscontrano alcuni fili elettrici esposti, cassette con fili aperte e punti prese prive di placche. Per quanto riguarda l'impianto termico, oltre ai due caminetti presenti al piano terra, nei vari ambienti sono installati termosifoni in alluminio e nel disimpegno del piano terra è presente un termoconvettore collegati ad una caldaietta a gas montata sul balcone, dove è posizionata anche l'unità esterna a pompa di calore dei condizionatori installati nel portico chiuso e nel piano sottotetto (nell'u.i. accatastata in corso di costruzione).

Al piano terra, dal portone principale, si accede ad un ingresso di circa 12 mq, ove è posizionato il vano scale che collega i tre livelli e da cui si entra agli altri ambienti. Dall'ingresso si accede ad un disimpegno di circa 10 mq che funge da collegamento con una camera da letto di circa 14 mq in cui è presente un caminetto, e un altro disimpegno con ripostiglio di circa 5 mq che si collega con la zona giorno. Dal disimpegno, infatti si accede al bagno di circa 5 mq ed ad una cucina di 15 mq. Da quest'ultima si ha accesso al portico chiuso di circa 30 mq, in cui è stato realizzato un altro caminetto. Al secondo livello, dal vano scale si accede

ad un disimpegno di circa 13 mq collegato al soggiorno/cucina di circa 23 mq, al bagno di circa 6 mq e la camera da letto di 15 mq. Tutti gli ambienti sono correttamente ventilati ed illuminati, compresi i bagni, entrambi provvisti di finestra.

Il terzo livello, catastalmente individuato come l'u.i. in corso di costruzione, allo stato di fatto si presenta come un ambiente unico rifinito con pareti tinteggiate in giallo oro, pavimenti e impianti. Da quest'ultimo si accede al sottotetto dal quale si può verificare che la copertura dell'intero fabbricato, quindi condivisa con l'unità immobiliare dell'altra ditta, è sull'originaria ossatura in legname di castagno e manto di tegole del tipo Portoghese con strutture spingenti. Come si evince dalle foto allegate, la copertura dovrebbe essere sottoposta ad un intervento strutturale di sostituzione delle vecchie travi in legno massiccio ammalorate con nuove travi portanti, su cui installare il nuovo pacchetto di copertura, in modo da sanare anche gli evidenti problemi di muffa da infiltrazione e umidità che si ritrovano sul soffitto e le pareti degli ambienti del secondo piano. Si ritiene, infatti, che la muffa e le macchie presenti sul soffitto siano causate dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare dell'unità abitativa non è soggetta ad I.V.A., essendo abbondantemente trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione. Per quanto riguarda, invece, il terreno censito alla particella 54, è accessibile esclusivamente da un percorso pedonale e presenta una forte pendenza, inoltre, più si sale più diventa inaccessibile a causa delle erbacce e degli arbusti presenti. Risulta parzialmente delimitato e all'interno è presente un piccolo deposito attrezzi. Il terreno non risulta coltivato ma piuttosto in evidente stato di abbandono, con erba alta e qualche sporadico percorso interno fino a circa la metà dello stesso.

Quesito n. 3

ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985:

La costruzione dell'immobile è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

Quesito n. 4

ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'intero fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito con Concessione edilizia n. 53 del 30.07.1985, richiesta dall'allora proprietario Sig.

[REDAZIONE] per eseguire i lavori di "Costruzione di un fabbricato, a due piani, adibito a laboratorio di sartoria". Il progetto approvato con la citata concessione prevedeva la costruzione di un piano terra da adibire a laboratorio di sartoria con annesso garage ed un primo piano per l'abitazione del titolare. All'epoca di costruzione tenuto conto dello strumento urbanistico vigente, il fabbricato ricadeva in zona artigianale e industriale ZD. La prima concessione edilizia richiamava due terreni: la particella di terreno su cui insiste il fabbricato, individuata al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio di mappa n. 21 particella n. 362, oggi indicata come particella n. 1054 e l'altro terreno oggetto di pignoramento, individuato al Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21 p.la 54, i cui dati identificativi catastali sono rimasti invariati.

In data 14.09.2004, prot. gen. 48977, i proprietari succeduti a [REDACTED]
[REDACTED] anno acquistato l'immobile allo stato rustico nel settembre 2004, hanno inoltrato **D.I.A. n. 483/04** relativa ai "Lavori di manutenzione di un fabbricato per civile abitazione in C/da Macchia della Tavola ". In data 29.05.2007 – prot. gen. 30124 i nuovi proprietari, i debitori esecutati, hanno presentato la documentazione integrativa alla citata D.I.A. Il 20.02.2007 , prot. 12077 è stata inoltrata richiesta intesa ad ottenere il rilascio del **certificato di agibilità**, ottenuto il **21.06.2007**, che ad ogni buon fine si allega insieme al collaudo statico (prot. n. 0285 del 14/02/2007) e alle D.I.C.O. degli impianti.

Contestualmente al completamento interno dell'edificio, per cui non era necessaria autorizzazione, è stato richiesto e rilasciato il permesso di costruire n. **132/2004 del 05/10/2004** , sull'intero fabbricato bifamiliare, a nome della proprietaria dell'altra unità immobiliare (sub 1) [REDACTED] non oggetto di esecuzione immobiliare, per eseguire i "Lavori di completamento e sopraelevazione di un fabbricato esistente sito in c.da Macchia della Tavola". Con prot. 5153 pratica 2004/2390 è stato rilasciato attestato di deposito inerente il completamento dello stesso presso il Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza – 6° dipartimento LL.PP e acque della Regione Calabria. In data 11/04/2007 con nota prot. n. 718/2007 è stata notificata la sospensione cautelativa del Permesso di Costruire n. 132 del 05/10/2004. Il 04/10/2007 è stata concessa proroga di ultimazione lavori al 15/08/2008, con prot. n. 48923/07.

Essendosi verificate le condizioni di decorrenza-decadenza dei termini del suddetto permesso edilizio, è stato richiesto e rilasciato nuovo permesso di attività edilizia n. **89/2008 del 15/10/2008**, per le opere ancora da eseguire, considerando valevoli i pareri e nulla osta già rilasciati per il permesso di costruire collegato, oltre che la documentazione grafico-tecnica già allegata. In data 31.5.2011, è stata chiesta la variante in sanatoria dell'ampliamento di una tettoia, eseguito in misura maggiore rispetto a quanto autorizzato col permesso di costruire n. 89/2008 (ml. 5,20*5,45, anziché ml. 4,00*4,40) e per la quale era stata emessa ordinanza n.7/11 di rimessa in pristino dello stato dei luoghi. Pertanto è stato rilasciato Permesso di attività edilizia n. **61/2011 del 22/12/2011** "*Sanatoria di una veranda chiusa con pareti vetrate e sopraelevazione in ampliamento di un fabbricato esistente in c.da Macchia della Tavola*".

Il proprietario del terreno limitrofo nel corso degli anni ha presentato numerose richieste ed esposti di verifica a tutte le Normative Tecniche sul fabbricato oggetto di perizia. A titolo esemplificativo ma non esaustivo si citano: nota n. 10105 del 15/12/2003, n. 716 del 02/02/2004, n. 1908 del 05/04/2004 al Settore 20 – Servizio tecnico decentrato del Dipartimento LL ed acque della Regione Calabria; note prot. n. 4278/03, n. 33066/2012, 5910/2013, 1963/2012 al Comune di Cosenza. Fra il suddetto vicino e i precedenti proprietari vi è stata, persino, una Causa Civile n. 3652/2003 R.G.A.C. Tutto quanto sopra descritto ha portato alla nota prot. n. **18338** del **19.04.2012**, con la quale è stato disposto l'annullamento del sopraccitato Permesso di Attività Edilizia n. **61/2011** del **22/12/2011**.

In data **24.09.2012**, prot. gen. **43680** è stata inoltrata una nuova richiesta di rilascio di **Variante in sanatoria al P.A.E. n. 89/2008**, ma con nota prot. n. 59736 del 18/12/2012 è stato dato riscontro di comunicazione dei motivi ostativi. Con nota prot. n. **44466 del 02/10/2013** è stato comunicato ai proprietari dell'immobile oggetto di stima il “**Diniego** della variante in sanatoria al P.E. n. **89/2008** e l'**annullamento** dei permessi di costruire n. **53/1985**, n. **132/2004**, e **89/2008**”. Con sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria n. **274/2015** sul ricorso numero di registro generale n. **128 del 2014** proposto da [REDACTED]

[REDACTED] contro il Comune di Cosenza è stato accolto l'annullamento del provvedimento prot. 44466 del 02/10/2013 del dirigente Settore pianificazione del territorio del Comune di Cosenza, il diniego di variante in sanatoria al permesso di costruire n. 89/2008 e l'annullamento in autotutela di quest'ultimo, unitamente alla concessione edilizia n. 53/1985 ed al permesso di costruire n. 132/2004.

Allo stato attuale risulta in fase di istruttoria una segnalazione certificata alternativa al permesso di costruire n. prot. 322929/2022 del 11/07/2022 “Trasformazione di un sottotetto in unità abitabile mediante rifacimento della copertura di un fabbricato residenziale sito in Contrada Macchia della Tavola”. L'intervento consisterebbe nell'ampliamento del piano secondo mediante il rifacimento totale della copertura, realizzando una nuova unità abitativa con ampia terrazza, oltre che l'installazione un impianto fotovoltaico di 10 KW sulla nuova copertura. In data 19/10/2022 è stato rilasciato parere vincolante n. 8777 reso dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la provincia di Cosenza ed in data 25

Ottobre 2022 è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 539/2022, dalla Provincia di Cosenza- Settore Pianificazione Territoriale, in quanto l'immobile ricade in un'area con vincolo paesaggistico e le opere previste comportano alterazione dell'aspetto esteriore di lieve entità. L'istruttoria è bloccata alla comunicazione di versamento degli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, a cui i debitori esecutati non hanno provveduto, bloccando di fatto la pratica.

Riassumendo la complessa ricostruzione della cronistoria urbanistica dell'immobile in oggetto, per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "relazione di accertamento urbanistico", le concessioni edilizie legittime sono:

- **Concessione edilizia n. 53/1985;**
- **D.I.A n. 483/2004, con rilascio del certificato di agibilità del 21.06.2007;**
- **Permesso di attività edilizia n. 132/2004;**
- **Permesso di attività edilizia n.89/2008.**

In sede di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico delle due unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare e dall'analisi della documentazione tecnica allegata ai suindicati permessi di costruire si evidenziano le seguenti difformità:

- La pianta del piano terra (ad esclusione del portico chiuso) e del piano primo sono difformi agli elaborati tecnici allegati ai permessi di costruire n. 132/2004 e 89/2008, sia futuri che allo stato di fatto. Risultano, invece, conformi agli elaborati allegati alla comunicazione di fine lavori della D.I.A. 483/2004, prot. 34144 del 21.06.2007. Quest'ultima affermazione ci chiarisce che le difformità sono state realizzate nel 2004, e che si è trattato di errore grafico perpetrato da un titolo edilizio 134/2004 a quello successivo 89/2008. Quanto sopra, però, non rileva ai fini della conformità, in quanto fa fede l'ultimo elaborato approvato, ossia lo stato di fatto del P.A.E. n. 89/2008;
- Il portico chiuso ha dimensioni differenti rispetto a quello autorizzato con P.A.E. 132/2004 e 89/2008;

- La sopraelevazione del secondo piano non è stata realizzata, ma l'u.i. in corso di costruzione presenta tutti i requisiti per essere accatastata come locale deposito, in quanto completamente rifinita e provvista di impianti.

Inoltre, va rilevato che, in merito alla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria n. 274/2015 sul ricorso numero di registro generale n. 128 del 2014, quest'ultima non è stata resa esecutiva, in quanto l'annullamento del il diniego di variante in sanatoria al permesso di costruire n. 89/2008, non ha condotto di fatto ad un nuovo titolo edilizio.

In conclusione, si ritiene che per poter sanare le difformità sopraelencate sia necessario, innanzitutto, dare esecuzione alla sentenza del TAR 274/2015: *"non avendo determinato, per la sua modestia, aumento di superfici utili o di volumi legittimamente realizzati, appare suscettibile di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 167, comma 4, lett. a), del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, al pari di un mero volume tecnico."*¹

Una volta presentata apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo, nel caso specifico la Provincia di Cosenza, quest'ultima si pronuncia entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima ed è pari al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito.

In secondo luogo, ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e contestualmente all'accertamento della compatibilità paesaggistica art 167, comma 5 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, deve essere presentata allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del comune di Cosenza, la CILA in sanatoria, ai sensi dell'art. 6 bis del 380/2001, in modo da legittimare urbanisticamente la veranda chiusa con vetrate e tutte le altre difformità interne delle due unità immobiliari. Solo dopo aver ottemperato alla richiesta dei suddetti titoli edilizi, si potrà procedere alla variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio – Distretto Provinciale di Cosenza, dei due subalterni oggetto di perizia

¹ sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria n. 274/2015 sul ricorso numero di registro generale n. 128 del 2014 proposto da [REDACTED]

di stima: per il sub. 2 “variazione per diversa distribuzione degli spazi interni”, per il sub. 3 “variazione per ultimazione di fabbricato urbano”, assegnando come nuova categoria catastale: C/2 (Magazzini e locali di deposito). Per quanto riguarda i costi, si sintetizzano nella tabella seguente, tenuto conto che alcune voci di spesa, come ad esempio la parcella del professionista e la sanzione pecuniaria sono ipotizzate:

Accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, comma 5, art. 167 del D.lgs.42/2004	
Spese istruttoria da versare all’Ente Competente	€. 75,00
Sanzione pecuniaria	€.500,00
Parcella professionista	€.700,00
Tot.	€.1.275,00
CILA in sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001	
Spese istruttoria da versare all’Ente Competente	€. 100,00
Sanzione pecuniaria (art 6bis del DPR.380/2001)	€.1.000,00
Parcella professionista	€.1.000,00
Tot.	€.2.100,00
n. 2 Variazioni Catastali	
Spese istruttoria da versare all’Ente Competente (50,00x2)	€. 100,00
Parcella Professionista	€. 800,00
Tot.	€.900,00
<u>TOTALE COMPLESSIVO</u>	<u>€.4.275,00</u>

I costi complessivi per sanare le difformità rilevate ammontano a circa **€.4.275,00**.

Quesito n. 5

ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985;

Per entrambe le particelle, si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985.

Quesito n. 6

ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

I dati delle risultanze catastali hanno rispondenza con quelli specificati nell'atto di pignoramento e sono i seguenti:

- **Un'abitazione in villino** situata nel comune di Cosenza in Contrada Macchia della Tavola n. 36/A, su due piani (PT-P1) e censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio **21** particella **1054** subalterno **2** graffato con il sub. **5**, Categoria **A/7**, classe 1 consistenza 7 vani, superficie catastale 183 mq, escluse aree scoperte: 178 mq, rendita catastale: Euro 433,82;
- **Un'unità in corso di costruzione** situata al secondo piano dell'u.i. sopradescritta e censita al Catasto fabbricati al foglio **21** p.la **1054** sub **3**, categoria **F/3**;
- **Terreno** della consistenza di are 7 e centiare 60, censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio **21**, p.la **54** suddiviso in due porzioni: AA, superficie 95 mq di qualità Seminativo Arborato con reddito dominicale pari a €.0,52 e reddito agrario €.0,17; AB superficie 665 mq Uliveto con reddito dominicale 2,23 e reddito agrario 2,06.

Per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento sono necessarie le seguenti variazioni catastali:

- Per l'.u.i. foglio **21** p.la **1054** sub. **2**: Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni;
- Per l'.u.i. foglio **21** p.la **1054** sub. **3**: Variazione per ultimazione di fabbricato urbano, assegnando come nuova categoria catastale: C/2 (Magazzini e locali deposito);

Le difformità planimetriche e le conseguenti variazioni sopradescritte non possono essere redatte in quanto è necessario prima effettuare la regolarizzazione urbanistica che comporta, come da sentenza del T.A.R. 274/2015, la richiesta di autorizzazione per l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, rilasciata dalla Provincia su parere vincolante della Soprintendenza. Inoltre, è necessario presentare al Comune di Cosenza la CILA in sanatoria, in modo da legittimare urbanisticamente la veranda chiusa con vetrate e tutte le altre difformità interne delle due unità immobiliari.

Quesito n. 7

ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza dell' atto di compravendita del **24/09/2004**, notaio dott. Viggiani Carlo, Repertorio n. 64447, regolarmente trascritto al Registro generale n. **26539**, registro particolare **19209** presentazione n. **22** del **30/09/2004**. I tre immobili sono di proprietà dei due debitori esecutati, ciascuno per $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni. Si allegano le visure storiche degli immobili in oggetto.

Quesito n. 8

a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

I debitori, coniugati in regime di comunione legale dei beni, sono entrati in possesso di tutti gli immobili oggetto della presente perizia di stima con atto di compravendita del **24/09/2004** Repertorio n. **64447/20395** Registrazione n. 5856 registrato in data 29/09/2004, del notaio dott. Carlo Viggiani. Nota di trascrizione del 30/09/2004 R.G. n. 26539 – R.P. n. 19209. I beni sono stati acquistati dai precedenti proprietari: [REDACTED]

[REDACTED] (3/9 piena proprietà), [REDACTED] 2/9

[REDACTED] piena proprietà), [REDACTED] (2/9 piena proprietà), [REDACTED]
[REDACTED] (2/9 piena proprietà). All'epoca d'acquisto l'abitazione si presentava allo stato rustico, ossia nelle sole strutture in cemento armato con la sola tamponatura e tramezzatura, sviluppantesi sui piani terra e piano primo, su una superficie di circa 166 mq; l'unità in corso di costruzione era allo stato rustico di circa 21 mq collegata a detta unità immobiliare a mezzo scala interna, oltre area a corte con pertinenza esclusiva di circa 147 mq. I beni in oggetto erano pervenuti ai precedenti proprietari in morte di

[REDACTED] giusta **denuncia di successione n. 4411, Vol.**

3053, presentata presso l'Ufficio del Registro di Napoli in data **14 dicembre 1988** e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza in data 13 novembre 1993 sotto il numero **194405 R.S.** L'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta in data **28/10/2004**, R.G. n. 30024 – R.P. n. 21437. Con **contratto di mutuo fondiario** (ipoteca volontaria) del **23/11/2004** Repertorio n. **64887**, iscritto in data 23/11/2004 ai n. 6270 R.P. e 33049 R.G., a rogito del Notaio dott. Carlo Viggiani, la Unicredit Banca S.p.A. ha concesso ai debitori un mutuo assistito da garanzia ipotecaria della durata di 20 anni, per complessivi €.100.000,00 da destinarsi

all'esecuzione del "completamento da eseguirsi su fabbricato sito nel Comune di Cosenza di proprietà dei signori [REDACTED] A garanzia del rimborso del mutuo è stata iscritta ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare. Con annotazione presentata il **02/08/2005** R.P. n. 2724 –R.G. n. 30067 è stata trascritta l'**erogazione a saldo**. Con **contratto di mutuo fondiario** del **23/01/2007** repertorio n. 70503/24321, iscritto in data 24/01/2007 ai n. 515 R.P. e 3349 R.G., a rogito del notaio dott. Carlo Viggiani, la Sanpaolo Banco di Napoli ha concesso ai debitori un mutuo con ipoteca di €. 349.800,00 gravante sui cespiti siti nel Comune di Cosenza, censiti in Catasto al foglio n. 21 p.lla 1054, sub. 2, 3 e 5. L'**11/11/2009** è stata effettuata comunicazione n. 3667 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 20/10/2009. Cancellazione totale eseguita in data 23/11/2009. Con **contratto di mutuo fondiario** del **20/10/2009** Repertorio n. 61266, raccolta n. 12626, del Notaio dott.ssa Anna Calvelli, il Banco di Napoli S.p.A. ha concesso ai debitori mutuo di durata pari a 30 anni e per l'importo di €.269.770,80, su tutti gli immobili oggetti della presente perizia di stima. Nota di trascrizione del 21/10/2009, R.G. n. 32865 – R.P. 5986. Dal suddetto contratto di mutuo si evince che :

- il **mutuo contratto con Unicredit s.p.a. del 2004 risulta completamente estinto** e la relativa ipoteca deve essere cancellata dall'Istituto mutuante;
- il **mutuo contratto con Sanpaolo Banco di Napoli del 2007 è stato completamente estinto** coi proventi del nuovo mutuo in oggetto del 2009.

Con **atto giudiziario** del **29/07/2023** repertorio n. **2409/2023**, nota di trascrizione del 30/08/2023, R.G. n. 27936 e R.P. n. 21852, gli immobili oggetto della presente perizia sono stati sottoposti a pignoramento a favore del creditore procedente Organa SPV s.r.l. presentata da SIGEI s.r.l., per conto dell'avv. Paolo Mastroianni. Si allegano tutte le citate iscrizioni ipotecarie. Su tutti gli immobili pignorati **non** vi è sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e **non** vi è l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale ad eccezione del pignoramento in oggetto.

Quesito n. 9

a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare il valore degli immobili pignorati si è proceduto, dapprima, alla valutazione dell'immobile principale:

- **l'abitazione in villino** situata nel comune di Cosenza in Contrada Macchia della Tavola n. 36/A, su due piani (PT-P1) e censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 21 particella 1054 subalterno 2 graffato con il sub. 5, insieme all'**unità in corso di costruzione** situata al secondo piano dell'u.i. sopradescritta e censita al Catasto fabbricati al foglio 21 p.la 1054 sub 3, categoria F/3, ma considerandola come locale deposito, e quindi di pertinenze esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare. Inoltre, nel calcolo della corte esterna si è tenuto conto della superficie reale, decurtando gli sconfinamenti operati dai confinanti sul lato sud ed est.

Al fine di ottenere il valore dell'intero unico lotto, è stato poi sommato il valore del **Terrreno** della consistenza di are 7 e centiare 60, censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio 21, p.la 54 suddiviso in due porzioni: AA, superficie 95 mq di qualità Seminativo Arborato con reddito dominicale pari a €.0,52 e reddito agrario €.0,17; AB superficie 665 mq Uliveto con reddito dominicale 2,23 e reddito agrario 2,06, calcolato tenuto conto della destinazione urbanistica e della residua capacità edificatoria.

Il calcolo della superficie commerciale dell'immobile residenziale è stato condotto a norma del Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n.138:

Gr.	Descrizione	Formula di calcolo	Superficie lorda [mq]	Superficie commerciale [mq]
A	Superfici coperte calpestabili	100%	158,30	158,30
	Superfici pareti perimetrali esterne	100% fino ad uno spessore max di 50 cm	21,50	21,50
	Superfici pareti interne	100% fino a uno spessore max di 50 cm	5,70	5,70
	Superfici pareti in comunione	50% fino a uno spessore max di 25 cm	14,00	7,00
B	Pertinenze accessorie – cantine, soffitte e similari comunicanti	50%	18,80	9,40
C	Superfici scoperte – Balconi, terrazzi e similari comunica	30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente	15,40	4,62
	Superfici scoperte – Giardini di appartamento	10% fino a Superficie (A); 2% per sup. ecce-dente	91,80	8,52

Superficie utile netta (al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne): **158,30 mq**

Superficie utile lorda (al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie interne): **164,00 mq**

Superficie commerciale complessiva: **216,00 mq**

Preventivamente alla stima dell'immobile residenziale è stata effettuata una ricerca nella Banca dati delle quotazioni immobiliare OMI – Agenzia delle Entrate, che ha riportato i seguenti risultati, riferiti all'anno 2023 – semestre 2 :

Zona: Semicentrale/ Centro Storico

Codice zona: C2

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato [€/mq]		Superficie [L/N]	Valori Locazione [€/mq x mese]		Superficie [L/N]
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1.000	L	2,6	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	780	L	2	2,9	L

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili. Per la scelta degli immobili definiti "comparabili" è stata svolta un'indagine di mercato ristretta all'area contrada Macchia della Tavola, considerando un'area di raggio 50 mt, in modo tale da avere le medesime caratteristiche estrinseche, ossia la medesima presenza di servizi pubblici, trasporti pubblici, servizi commerciali essenziali, verde pubblico, infrastrutture viarie principali, vincoli urbanistici. Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche dei quattro immobili, comparati a quello da valutare, presentano un livello manutentivo complessivo normale con finiture e caratteristiche architettoniche standard e dotazione di impianti di base. Tutte le unità immobiliari individuate si trovano in edifici composti da tre piani fuori terra con destinazione d'uso residenziale, sprovvisti di ascensore e sono collocati tra il piano terra ed il secondo piano. Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, sono stati applicati una serie di aggiustamenti in modo tale da ottenere il prezzo corretto del singolo comparabile supposto con le caratteristiche di quello da valutare. Per il calcolo dei prezzi marginali si è tenuto conto di tre caratteristiche quantitative:

- data di stima dei comparabili rispetto a quella odierna dell'immobile da valutare, con un saggio di variazione annuale del mercato immobiliare pari all'1%;
- livello di piano;
- superficie commerciale;

ed una caratteristica qualitativa:

- stato di manutenzione esterna.

Non si è, invece, tenuto conto dell'esposizione, dell'accesso e dello stato di manutenzione interna, poiché i quattro immobili comparabili presentano le medesime caratteristiche di quello oggetto di stima. I valori di mercato dei primi tre immobili scelti per la comparazione

sono stati prelevati dal sito delle vendite Giudiziarie del Tribunale di Cosenza, mentre il quarto è il valore di mercato di un immobile in vendita presso un'agenzia immobiliare:

1. Abitazione posta al piano secondo con superficie commerciale pari a 124 mq, valore €.73.780,00;
2. Abitazione posta al piano primo con superficie commerciale pari a 171 mq, valore €.138.278,00;
3. Abitazione posta al piano secondo con superficie commerciale pari a 169 mq, valore €.136.612,00;
4. Abitazione posta al primo piano con superficie commerciale pari a 84 mq, valore €.56.000,00;

Si allega di seguito la tabella comparativa.

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

N	Descrizione	Comparabile n.01	Comparabile n. 02	Comparabile n.03	Comparabile n.04	Subject
1	Descrizione comparabile	v. giudiziaria n.01	v. giudiziaria n.02	v. giudiziaria n.03	v. agenzia immob	
Dati perizia						
2	Prezzo di vendita	73 780,00 €	138 278,00 €	136 612,00 €	56 000,00 €	
3	Data perizia	08/01/2018	08/01/2018	08/01/2018	07/11/2022	01/10/2024
4	Differenziale in mesi	-82	-82	-82	-23	
5	Prezzo marginale	- 61,48 €	-115,23 €	- 113,84 €	-46,67 €	
6	Prezzo della Caratteristica	5 041,36 €	9 448,86 €	9 334,88 €	1 073,41 €	
Superfici						
7	Superficie commerciale [mq]	124,00	171,00	169,00	84,00	216,00
8	Differenziale	92,00	45,00	47,00	132,00	
9	Prezzo al mq superficie	595,00 €	808,64 €	808,36 €	666,67 €	
10	Prezzo marginale superficie	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	
11	prezzo della caratteristica superficie	54 740,00 €	26 775,00 €	27 965,00 €	78 540,00 €	
Livello di piano						
12	Piano	Secondo	Primo	Secondo	Primo	Terra
13	Accessori piano	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	1	1	0
15	Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,00	0,00	0,00	0,00	
17	Rapporto mercantile utente	0,00	0,00	0,00	0,00	
18	Prezzo marginale	0,00	0,00	0,00	0,00	
19	Prezzo della caratteristica	0,00	0,00	0,00	0,00	
Risultati parziali						
20	Prezzo corretto	133 561,36 €	174 501,86 €	173 911,88 €	135 613,41 €	
21	Prezzo corretto unitario al mq	1 077,11 €	1 020,48 €	1 029,06 €	1 614,45 €	
22	Prezzo corretto medio	154 397,13 €	154 397,13 €	154 397,13 €	154 397,13 €	
23	scarto %	-13,49%	13,02%	12,64%	-12,17%	

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

24	scarto assoluto	-20 835,77 €	-20 107,73 €	19 514,75 €	- 18 783,72 €	
Manutenzione esterna edificio						
25	Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Buono	Scadente	Normale
26	Valore numerico piano	2	2	2	0	1
27	Differenziale	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima

Manutenzione esterna edificio	- 12.522,48 €
-------------------------------	---------------

Valore stimato (media prezzi corretti):	154.397,13 €
Valore rivisto in base al sistema di Stima	148.135,89 €
Valore stimato (arrotondato all'euro)	<u>148.136,00 €</u>

Valore complessivo dell'immobile senza decurtazioni: **148.136,00 €**

Valore per metro quadro senza decurtazioni, arrotondato: **686 €/mq**

Valore complessivo dell'immobile	148.136,00 €
Riduzione per assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%)	-22.220,40 €
Oneri regolarizzazione urbanistica e catastale	- 4.275,00
TOTALE	<u>121.640,60 €</u>

Valore complessivo con applicate le decurtazioni: **121.640,00 €**

Valore per metro quadro con decurtazioni, arrotondato: **563 €/mq**



Non sono state applicate decurtazioni per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto con la metodologia di stima adottata, metodologia MCA, si sono presi in considerazione immobili con il medesimo stato d'uso e di manutenzione interna che risulta "normale", in quanto necessita solo di modesti interventi sull'impianto elettrico e intervento di trattamento antimuffa per le pareti ed il soffitto del primo piano. Per quanto riguarda, invece, lo stato di manutenzione esterna, nella tabella comparativa è stato inserito il valore "normale", seppur all'apparenza sembrerebbe "buono", per tenere conto del consigliato intervento di rifacimento della copertura, previo accordo con il proprietario dell'unità immobiliare contenuta nel medesimo fabbricato.

Non sono stati effettuati adeguamenti allo stato di possesso dell'immobile in quanto è occupato dai debitori esecutati e dal figlio maggiorenne, non sono quindi presenti soggetti particolarmente sensibili. Non risultano, inoltre, presenti spese condominiale insolute, vincoli e oneri giuridici sull'immobile oggetto di stima.

Per calcolare il valore di mercato del terreno sopracitato è necessario fare una premessa, ossia urbanisticamente la particella 54 è individuata come area fabbricabile per una superficie pari a 273 mq sui 760 mq totali, con un indice fondiario pari a 3 mc/mq, quindi la capacità edificatoria risulta essere pari a 819 mc. Oltre all'indice fondiario, però, è necessario tener conto degli altri parametri urbanistici, infatti, considerando la distanza minima dalla strada e di confini pari a 10 mt, la superficie edificabile risulta pari a 0. Inoltre, per quanto riguarda i vincoli paesaggistici la porzione di terreno edificabile rientra nella fascia di rispetto dei 150 mt dagli argini del fiume Busento, oltre che area di notevole interesse pubblico, invece, per quanto riguarda i vincoli idrogeologici, essa ricade in area a rischio R2. Quanto sopra esposto di fatto inibisce la possibilità di costruire fabbricati ex novo sulla particella 54, ma essendo essa collegata urbanisticamente alla particella 1054, come sopra meglio descritto, la sua capacità edificatoria potrebbe essere utilizzata per aumentare il volume del fabbricato esistente. Per quanto riguarda, invece, l'area completamente agricola, ricadente in zona E, presenta i seguenti vincoli paesaggistici: fascia di rispetto dei 150 m dagli argini del fiume Busento, territorio coperto da foreste e da boschi; area che ha cospicui caratteri di bellezza e valore naturale. Dal punto di vista idrogeologico ricade in area in frana

associata a rischio R2, pertanto ai sensi dell'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza è vietata ogni edificazione: "Nelle aree agricole sottoposte a vincolo idrogeologico è vietata ogni edificazione, a meno di eventuali possibilità di deroghe."²

A tal proposito per definire il valore di mercato totale del terreno è stata eseguita la valutazione dello stesso considerandolo terreno agricolo non edificabile per l'intera superficie e la valutazione della sola capacità edificatoria utilizzabile sul fabbricato insistente sulla particella n. 1054.

Catastralmente il terreno è suddiviso in due porzioni con le seguenti qualità culturali:

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	0,52 €	2,23 €
Reddito agrario	0,17 €	2,26 €
Superficie mq	95	665
Qualità	SEMIN ARBOR	ULIVETO
Classe	2	2

Preventivamente alla stima del terreno agricolo è stata effettuata una ricerca nella Banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate, Valori agricoli medi della Provincia di Cosenza - anno 2005

SEMINATIVO ARBORATO	13.000,00 €/Ha
UIVETO	17.900,00 €/Ha

La stima è stata effettuata utilizzando il metodo del Confronto Diretto, utilizzando l'Osservatorio dei Valori Agricoli EXEO, con ambito territoriale di valenza comunale. Le qualità culturali catastali non coincidono con quelle effettive del terreno oggetto di stima, e come sopra meglio descritto è, inoltre, presente un vincolo paesaggistico per la presenza di boschi. Per richiedere la trasformazione da bosco a uliveto si avrebbe la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, oltre a tener conto del vincolo PAI. Pertanto, per la porzione AA è stata presa in considerazione la qualità di coltura seminativo, mentre per la

² Art. 37 Nome Tecniche del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza

porzione AB il valore di mercato è ottenuto dalla media ponderata dei valori di mercato valutando le due qualità culturali bosco ceduo e uliveto:

QUALITA' DI COLTURA	Min €/Ha	Max €/Ha
SEMINATIVO	10.000,00	22.000,00
BOSCO CEDUO	2.100,00	6.000,00
ULIVETO	17.000,00	37.000,00

Il valore di mercato della porzione AA "seminativo" è stato ottenuto prendendo in considerazione le seguenti caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima:

Fertilità	Discreta
Giacitura	Acclive
Accesso	Insufficiente
Forma	Normale
Ubicazione	Normale
Aampiezza	Piccolo
VALORE	12.902,00 €/Ha

Il valore di mercato della porzione AA al mq si stima pari a **1,29 €/mq**.

Valore di mercato porzione AA con superficie pari a 95 mq: **122,55 €**

Il valore di mercato della porzione AB, media ponderata tra bosco ceduo e uliveto, è stato ottenuto prendendo in considerazione le seguenti caratteristiche tecniche proprie del terreno oggetto di stima:

BOSCO CEDUO		ULIVETO	
Giacitura	Acclive	Fertilità	Ordinaria
Accesso	Insufficiente	Giacitura	Acclive
Ubicazione	Normale	Accesso	Insufficiente
Età	Tra 1/3 e 2/3 dall'impianto	Densità	Bassa
Conduzione	Degradato	Esposizione	Carente
Qualità essenze	Scarsa	Età	Prossimo impianto
VALORE	3.075,00 €/Ha	VALORE	17.425,00 €/Ha
VALORE MEDIO : 10.250 €/Ha			

Il valore di mercato della porzione AB al mq si stima pari a **1,02 €/mq**.

Valore di mercato porzione AB con superficie pari a 665 mq: **678,30 €**

Valore di mercato del terreno agricolo arrotondato: 800,00 €

Nella terza e ultima fase si è proceduto al calcolo della capacità edificatoria del terreno, utilizzando il metodo di stima diretto, ed attraverso un'indagine di mercato sono stati individuati tre terreni edificabili in un'area di raggio pari a circa 1 km. I valori di mercato dei primi due terreni sono stati prelevati dal sito delle vendite Giudiziarie del Tribunale di Cosenza, mentre il terzo è il valore di mercato di un immobile in vendita presso un'agenzia immobiliare:

Comparabili	Superficie	Valore di mercato	Valore al mq
Terreno n. 01	1.840 mq	110.400,00 €	60,00 €/mq
Terreno n. 02	550 mq	33.000,00 €	60,00 €
Terreno n. 03	4.400 mq	265.000,00 €	65,00 €/mq

Valore medio del terreno edificabile al mq: 60,00 €/mq

Al fine di ottenere il valore di mercato della sola cubatura si è decurtato il valore del solo terreno, applicando una riduzione del 20%, ottenendo così 48,00 €/mq. La superficie lorda del fabbricato, compreso di veranda, è pari a circa 120 mq, mentre la capacità edificatoria del terreno è pari a 819 mc, i quali distribuiti sulla suddetta superficie corrisponderebbero a circa due piani. Tenendo conto che già la sola sopraelevazione di un unico piano comporterebbe la necessità di un adeguamento sismico e presi in considerazione i vincoli paesaggistici e idrogeologici a cui il fabbricato è sottoposto, al valore viene applicato un coefficiente correttivo pari a 0,5, ottenendo così un valore di mercato al mq pari a 24,00 €/mq. Ricordando che la sola superficie edificabile è pari a 273 mq si ottiene:

Valore di mercato della capacità edificatoria al mq: **24,00 €/mq.**

Valore di mercato della capacità edificatoria arrotondato: 6.550,00 €

Valore di mercato del terreno agricolo e della sua capacità edificatoria: 7.350,00 €

Per calcolare il valore degli immobili pignorati e ottenere il valore a base d'asta dell'intero lotto si deve sommare al valore di mercato dell'immobile principale ad uso abitativo il valore di mercato del terreno agricolo e della sua capacità edificatoria realizzabile sul suddetto immobile:

Abitazione composta dalle u.i. p.lla 1054 sub 2 e 3	121.640,00 €
Terreno agricolo e capacità edificatoria p.lla 54	7.350,00 €
TOTALE A BASE D'ASTA	128.990,00 €

Quesito n. 10

a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

La natura degli immobili consente la costituzione di un unico lotto comprendente:

- **abitazione in villino** censita al Catasto fabbricati al foglio 21 p.lla 1054 sub. 2 graffato alla corte esterna sub. 5, con l'attuale u.i., attualmente censita in corso di costruzione F/3, da sottoporre a variazione catastale, categoria catastale C/2 (magazzini e locali deposito). Superficie commerciale pari a **216 mq**.
- **Terreno agricolo** censito al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al foglio **21**, p.lla **54**, superficie complessiva **760 mq**, con la rispettiva **capacità edificatoria** di **819 mc** su superficie edificabile pari a **273 mq** ma da poter utilizzare parzialmente ed esclusivamente sul fabbricato indicato al punto precedente.

Il compendio pignorato risulta più proficuamente vendibile in unico lotto in quanto i due terreni risultano urbanisticamente collegati a formare il lotto minimo di 1.000 mq che ha consentito l'edificazione del fabbricato a suo tempo. Oltre a quanto sopra esposto il terreno da 760 mq (p.lla 54) , seppur identificato in parte come area edificabile 273 mq, per rispettare gli altri standard urbanistici (distanze da strade e confini) e vincoli, di fatto, risulterebbe interamente non edificabile, con un valore immobiliare irrisorio. Mantenendo i due lotti uniti, si è potuto valutare anche la capacità edificatoria del terreno da poter realizzare sul fabbricato già costruito, aumentandone il valore di mercato.

Il valore complessivo dell'intero lotto da porre a base d'asta è pari a **€.128.990,00**.

Quesito n. 11

ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In sede di primo sopralluogo, all'interno dell'appartamento oggetto di pignoramento, erano presenti i debitori [REDACTED] i quali hanno dichiarato che l'immobile è regolarmente abitato dagli stessi a dal figlio maggiorenne [REDACTED] non presente alle operazioni peritali. Da verifica effettuata sui certificati storici di residenza dei tre occupanti, allo stato attuale, hanno residenza nell'immobile oggetto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]. L'immobile **non** è, quindi, occupato da soggetti particolarmente sensibili. Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento, da interrogazione dell'Anagrafe Tributaria effettuata dall'Ufficio Territoriale di Cosenza dell'Agenzia dell'entrate, **non risultano** contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili in oggetto. Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto riguarda i vincoli di natura storico-artistico entrambe le particelle 1054 e 54 ricadono in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 (fig. 05):

- art. 136, ossia *"immobili ed aree di notevole interesse pubblico (Immobili ed aree che hanno conspicui caratteri di bellezza e valore naturale, storico, estetico, tradizionale e panoramico)"*;

- art.142, *"Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (Fascia dei 150m dalle sponde/argini)"*;

e parte della particella 54 presenta anche il vincolo paesaggistico:

- art. 142, *Foreste e boschi (Territori coperti da foreste e da boschi)*;



FIG. 05



FIG. 06

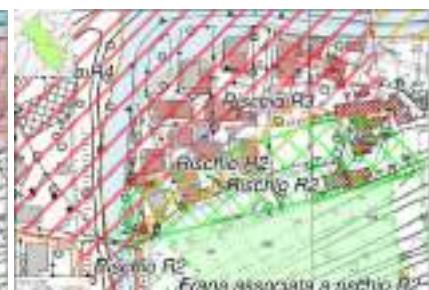


FIG.07

I vincoli incidenti sulla natura edificatoria delle due particelle dipendono dagli standard urbanistici (indice fondiario, distanze da confini e strade, altezze massime) contenute nelle norme tecniche del Piano regolatore Generale. Le due particelle presentano le seguenti destinazioni d'uso (fig. 06):

- P.la 1054 (fabbricato): zona B4 - Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive;
- P.la 54: in parte ricade nella zona B4 Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensive ed in parte nella zona E - Aree per attività agricole e simili.

Inoltre, come da Piano di Assetto Idrogeologico approvato con delibera Consiliare Regionale n. 115 del 28/12/2011, si evidenzia che:

- P.la 1054 (fabbricato) ricade in parte in area a rischio R2 e in parte a rischio R3, oltre che in area a rischio inondazione R2;
- P.la 54 ricade in parte in area a rischio R2 e in parte a rischio R3, oltre che in area a rischio inondazione R2 e area in frana associata a rischio R2.

Si allegano le planimetrie e le norme tecniche dei vincoli menzionati nel certificato di destinazione urbanistica ed estratti dal Geoportale del Comune di Cosenza.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Non è presente un condominio costituito, quindi non sono presenti vincoli e oneri condominiali, non vi sono, quindi, neppure spese fisse di gestione e manutenzione.

Infine, si preme sottolineare che negli atti del fascicolo della presente esecuzione immobiliare tra i creditori dei beni pignorati è stata citata l'Unicredit Banca S.p.A., ma dalla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizione ipotecarie si evince che il mutuo oggetto della presente esecuzione ha contribuito alla completa estinzione del mutuo contratto nel 2004 con Unicredit Banca S.p.A., la quale non può vantare più alcun diritto sugli immobili pignorati.

Quesito n. 12

ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13

ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano i seguenti elaborati:

- 01 documentazione fotografica;
- 02 planimetrie e piante.

Nella planimetria è evidenziata in rosso l'area di sconfinamento dell'altra ditta confinante ad est, come meglio illustrato sopra.

Quesito n. 14

a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima

loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si allega succinta descrizione del lotto secondo lo schema per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare completa delle informazioni sopra richieste.

Quesito n. 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Si allega versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G..U. n. 47 del 25.2.2008).

Conclusioni

Esaminati gli atti della procedura si ritiene che la documentazione presentata ai sensi dell'articolo 567, secondo comma, sia completa in quanto il creditore precedente ha optato per il deposito della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in sostituzione dell'estratto del catasto e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato.

Preme sottolineare, però, che, dopo aver eseguito un'attenta analisi delle vicende relative alle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, in risposta ad uno dei quesiti della perizia di stima, si è evidenziato che il contratto di mutuo fondiario, sottoposto alla presente esecuzione immobiliare, ha portato alla completa estinzione del precedente mutuo contratto dai debitori esecutati con Unicredit S.p.A. del 2004. Di conseguenza, seppur presente un avviso

ex art.498 cpc all'interno del fascicolo telematico per Unicredit Banca S.p.A., quest'ultimo non risulta più creditore sui beni pignorati e pertanto non ha alcun interesse nella presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto di valutazione sono stati valutati considerandoli accorpatisi in un unico lotto, in quanto le due particelle risultano urbanisticamente collegate. Il valore da porre a base d'asta dell'intero lotto si è ottenuto sommando:

- Il valore di mercato dell'abitazione in villino che si sviluppa su due piani (P.T. e 1°P) all'interno di un fabbricato bifamiliare, più un locale deposito al secondo piano sottotetto e annessa area di corte. Consistenza effettiva di 9 vani e superficie commerciale totale pari a 216 mq. Al valore di mercato è stata applicata una riduzione pari al 15% per la mancanza di garanzia per vizi del bene venduto, e sono stati decurtati gli oneri di regolarizzazione urbanistica. Sull'immobile residenziale sono, infatti, presenti degli abusi edilizi sanabili attraverso richiesta di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica, come da sentenza TAR 274/2015, e attraverso CILA in sanatoria atta a legittimare le maggiori dimensioni della veranda chiusa con vetrate e le difformità interne. Le due unità immobiliari residenziali dovranno essere sottoposte a variazione catastale, una per diversa distribuzione degli spazi interni e l'altra per ultimazione di fabbricato urbano;
- Il valore di mercato del terreno agricolo di 760 mq, accessibile da un percorso pedonale poco distante dall'abitazione sopraindicata, parzialmente delimitato e con forte acclività. Allo stato attuale non risultato coltivato ed in sommità è presente un'area boscata;
- Il valore di mercato della capacità edificatoria del sopracitato terreno pari a 819 mc, realizzabile parzialmente ed esclusivamente come sopraelevazione del fabbricato in cui è contenuta l'abitazione principale.

Gli immobili risultano di piena proprietà dei due debitori esecutati, coniugi in regime di comunione dei beni, e l'abitazione risulta attualmente occupata dagli stessi e dal figlio maggiorenne.

Il valore del lotto da porre a base d'asta è pari a **€. 128.990,00** (centoventottotonovecentonovantamila/00).

Ritenendo di aver compiutamente risposto a tutti i quesiti posti dal G.E., rassegno la presente relazione costituita da 39 pagine oltre gli allegati sottoelencati, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e rimanendo a disposizione qualora fossero necessari ulteriori chiarimenti.

L'Esperto Stimatore

Ing. Valentina Cimino



Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

N. INVIO	CARTELLA	SOTTOCARTELLA	ALLEGATO
1 INVIO	00_ALLEGATI PRINCIPALI	-	Quesito 13_01_planimetrie Quesito 13_01_documentazione fotografica Quesito 14_descrizione del lotto Quesito 15_perizia di stima privacy Foglio riassuntivo word identificativi catastali Relazione controlli preliminari
	01_VERBALI DI SOPRALLUOGO	-	12_03_2024_Verbale di primo accesso 27_03_2024_verbale II sopralluogo
	02_CERTIFICATI ANAGRAFICI	CERTIFICATI	Certificato di matrimonio Certificati storici di residenza
		COMUNICAZIONI PEC	Ricevute Pec Richiesta certificati stato civile
	03_CERTIFICATO DI DEST.URBANIST.	-	Certificato di Destinazione Urbanistica
	04_ATTI NOTARILI	ATTI NOTARILI	Contratto di compravendita 2004 Contratto di mutuo 2004
		RICHIESTA ATTI	Gmail_richiesta copie atti notarile
	05_VERIFICA CONT. LOCAZIONEAGE	COMUNICAZIONI E PEC	Gmail_prenotazione CUP Gmail_richiesta contratti di locazione Pec age Prenotazione appuntamento telefonico Richiesta pec
		NOTA DI RISPOSTA AGE	AGEDP-CS_101382-2024_1902
	06_ISPEZIONI IPOTECARIE	-	DOC_1714872763_ELENCO TERRENO_6,30E DOC_1714872803_COMPRAVENDITA 2004 DOC_1714872824_ACCETTAZIONE EREDITA 2004 DOC_1714872861_IPOTECA 2009 DOC_1714873185_IPOTECA 2004

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

	-	DOC_1714873197_IPOTECA 2007
	-	DOC_1714873201_PIGNORAMENTO 2023
	-	DOC_1714873216_ELENCO_6,30E
	-	Elenco delle note
07_VISURE CATASTALI	ELABORATI PLANIMETRICI STORICI:	
	PLANIMETRIA 2005 SUB 1	DOC_1714462822 el pl 2005 sub 1 EPA001 el pl 2005 sub 1
	PLANIMETRIA 2005 SUB 2	DOC_1714462820_al pl 2005 sub 2 EPA001 pl 2005 sub 2
	PLANIMETRIA DEL 2004	DOC_1714462826_el pl 2004 1 e 2_15_07 DOC_1714462828_pl 2004 1 e 2_08_07 EPA001
	ESTRATTO DI MAPPA	FOGLIO 21_PLLE 54 e 1054_a4 FOGLIO 21_PLLE 54 e 1054_intero foglio a3
	PLANIMETRIA ATTUALE_SUB 2	PLN_203066196_1
	VISURE	Elenco immobili graffati visura 21_54 visura 21_54_storica visura 21_1054_sub 2 visura 21_1054_sub 2_settembre 2024 visura 21_1054_sub 2_storica visura 21_1054_sub 3 storica visura 21_1054_sub 3 visura estensione 1054 visura soggetto [REDACTED] fabbricati visura soggetto [REDACTED] terreni visura soggetto [REDACTED] fabbricati visura soggetto [REDACTED] terreni

41

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

N. INVIO	CARTELLA	SOTTOCARTELLA	ALLEGATO
2 INVIO	08_GEOPORTALE	-	1_Mappa urbanistica 2_ntc 54 3_ntc 1054 3BIS_ntc 1054_zona e 4_planimetria vinoi pa 5_vincolo pa R3 6_vincolo pa R2 7_vincolo pa R 2 frana 8_vincolo pa R2 inondazione 9_planimetria vincoli paesaggistici 10_vincolo 1054 142 fiumi 11_vincolo 1054 e 54_15_07_69 boschi e latifoglie 12_vincolo 1054 e 54_136 13_Localizzazione 14_superficie fabbricabile terreno 15_PLANIMETRIAsuperficie fabbricabile terreno
	09_01_ACCERTAMENTO URBANISTICO	00_COMUNICAZIONI PEC	
		1 ACCESSO AGLI ATTI	1 richiesta accesso agli atti ricevute richiesta CONVOCAZIONE
		2 ACCESSO AGLI ATTI	006274 del 31_07_2024 Riscontro ing Cimino 0052917 del17_06_2024 Ricevuta 0052917 del17_06_2024 richiesta urbanistica inte- grazioni 0069274 del 31_07_2024 ricevuta
		00_RELAZIONE ACCERTAMENTO URBANISTICO	Relazione accertamento urbanistico

42

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

01_PdC 53_85	01_concessione edilizia 53_85 02_elaborato unico di progetto 03_relazione tecnica
02_DIA 483_04 E AGIBILITA	00_DIA 483_04 01_Certificato_di_Agibilità 2004_04_22 INIZIO LAVORI DIA 2005_05_24 variazione catastale 2007_06_21 FINE LAVORI DIA 2007_relazione di collaudo allegati agibilità COMPRAVENDITA 2004 CONSENSO [REDACTED] dico impianti 1 RICHIEDA AGIBILITÀ riepilogo scheda age

N. INVIO CARTELLA

SOTTOCARTELLA

ALLEGATO

43

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

3 INVIO	09_02_ACCERTAMENTO URBANISTICO	03_PdC 89_2008	00_Permessso_edilizio_n.89_2008
			09_05_12 riscontro non ottenuto ma non lineare col pdc approvato
			2008_06_07 richiesta integrazioni
			2009_09_01_comunicazione inizio lavori elaborati progettuali 89_2008
		04_PdC 132_2004	00_Permessso_Edilizio_n.132_2004
			07_01_18 voltur pratica
			08_10_2008_richiesta rinnovo pdc
			132_2004 elaborati progettuali
			132_2004 permesso e parere sanitario
			2004_01_27 richiesta rinnovo pdc
			2004_05_12 parere istruttore
			2004_06_10 documentazione integrativa
			2004_06_21 deposito progetto genio civile
			2004_06_24 inerti e dichiarazione finestre
			2004_09_24_autorizzazione paesaggistica
			2004_10_25_comunicazione enti no
			2004_11_30 servitu finestre
			2007_04_11 sospensione cautelativa
			2007_05_16 assenso consenso vicino
			2007_05_29_documentazione integrativa e richie- sta revoca sospensione
			2007_06_20 comunicazione diffida sospensione
			2008_10_15_pdc vigili
			2008_2007_10_02_Proroga lavori
			relazione ex legge 10_132_2004

44

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

05_PdC 61_2011 E ANNULLAMENTO	
ELABORATI PROGETTUALI	2011_11_28_variante pdc_dem ric prospetti 2011_11_28_variante pdc_dem_ric 2011_11_28_variante pdc_disegni 12_2004 2011_11_28_variante pdc_docuemntazione fotografica 2011_11_28_variante pdc_documntazione fotografica 2 2011_11_28_variante pdc_planimetria generale 2011_11_28_variante pdc_RELAZIONE E ALLEGATI 2011_11_28_variante pdc_relazione integrativa 2011_11_28_variante pdc_relazione tecnica 2011_11_28_variante pdc_stato attuale 2011_11_28_variante pdc_stato futuro
ESPOSTO VICINO	212_02_20 richiesta revoca 2012_02_20 esposto vicino 2012_03_15 riscontro avvio revoca
PAE E ANNULLAMENTO	00_P.A.E. 61_2011 2011_11_28 parere istruttore 2012_04_09_18338_annullamento 2012_04_10 richiesta riscontro soprintendenza

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

N. INVIO	CARTELLA	SOTTOCARTELLA	ALLEGATO
04 INVIO	09_03 ACCERTAMENTO URBANISTICO	07_ANNULLAMENTO PDC 00_NOTE DI ANNULLAMENTO 2003-2004_ESPOSTI VICINO 2005-2007_perizie causa e altri esposti 2012_contenzioso [REDACTED] documenti	Nota 44466 del 02102013 annullamento 53_85 132_04_89_08 2003_09_05_chiusura finestre avvocato 2003_09_10 progetto mancante 2003_09_27 citazione in giudizio e ctp 2004_01_13 esposto 10105 2004_02_26 esposto [REDACTED] 2004_04_28 verbale soprallogo vigili 2004_11_09_sospensione lavori 132 avvocato 2004_12_09 risposta ex genio civile 2006_02_2 [REDACTED] richiesta accesso agli atti 2005_01_12 missiva avv [REDACTED] 2006_12_11_2 relazione ctp 2006_28_01 richiesta verbale soprintendenza 2007_ctu 2007_ctp 2007_esposto pur esposto contro agibilità 2012_01_27 verifiche 61_2011 2012_02_02 verbale sopralluogo 2012_02_29_10381 avvio procedimento annullamento 61_2011 2012_04_03_accesso agli atti 89_08 vicino 2012_04_17 esposto al61_2011

46

Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

	2012_04_19_18338 annullamento 61_2011
	2012_05_21 relazione per annullamento
	2012_05_23 esposto al genio civile 61_2011
	2012_06_02 riscontro vicino
	2012_06_07 riscontro comune al genio civile
	2012_06_15 richiesta verbali vicino
	2012_06_26 parere avvocatura comune
	2012_07_16_33371 avvio procediamneto annullamento pdc
	2012_07_24 riscontro e richiesta controlli al vicino
	2012_07_27 os controlli vicino
	2012_08_06_ riscontro controlli vicino
	2012_10_10 riscontro n 2
	59736_2012_12_18_riscontro richiesta pae 89_2008
	copie 59736_2012_12_18
	sentenza 3652_03
2012-2013_esposti al vicino	2013_01_09 esposto degli esecutati
	2013_03_08 comunicazione
	2013_09_03 stop vicino
	2013_09_26 risposta comune al vicino
08_SENTENZA TAR ACCOLTA SU ANNULLAMENTO PDC	sentenza TAR annullamento 44466 _N. 00128_2014 REG.RIC._Marcato



Ist. n. 4 dep. 14/10/2024

N. INVIO	CARTELLA	SOTTOCARTELLA	ALLEGATO
5 INVIO	10_SUE_SCIA IN CORSO	00_COMUNICAZIONI PEC SCIAIN CORSO COMUNICAZIONI ELABORATI E MODULI SCIA	1 invio_18_04_2024 2 integrazione back up_22_05_2024 AUTORIZZAZIONE_PAESAGGISTICA DICHIARAZIONE COMUNE PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA LETTERA_TRASMISSIONE MODELLO DI RIEPILOGO A.1_Relazione_tecnica A.2_Inquadramento_territoriale A.3_Stato_di_fatto A.4_Stato_di_progetto A.5_Calcolo_superfici_e_volumi DOC FOT AUTORIZZAZIONE_PAESAGGISTICA_1 DOC FOTAUTORIZZAZIONE_PAESAGGISTICA_2 Documentazione_fotografica modulo_sue modulo_s.c.i.a. PaesaggisticaP2 Planimetria_Generale_ok Relazione_Paesaggistica relazione_paesaggistica_semplificata_D.P.C.M._12.12.2005 SUE-ricevuta