

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

sezione prima civile

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione N.R.G.E. 3/2012 - Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani

promossa da:

BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

contro:

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Francesco Ceccarelli nato a Roma il 27/05/1954 con studio in Via Berlinguer n° 1, CASTROLIBERO (CS) Codice Fiscale CECFNC54E27H501A iscritto all'Albo degli Ingegneri della Prov. di Cosenza Sezione A con il numero 769 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza con il numero 2760, in data 03/12/2013 ha prestato giuramento in qualità di esperto stimatore e il giudice dell'esecuzione gli ha affidato l'incarico ponendogli i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base;

invitandola inoltre, nelle conclusioni, ad evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ELENCO DEI BENI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE:

TUTTI I BENI INTERESSATI SIANO ESSI TERRENI CHE FABBRICATI, SI TROVANO SUL FOGLIO N° 51 DEL COMUNE DI COSENZA.

I beni oggetto della causa, per quanto riguarda la proprietà, sono divisi fra beni la cui proprietà è per intero (quota 1/1) [REDACTED] Unità Negoziale 1 e quelli per cui la proprietà è solo per metà (quota 1/2), Unità Negoziale 2. Nell'elenco sotto riportato, non sono indicati i beni (fabbricato foglio 51, particella 352, sub 3 e foglio 51, particella 258, corte.) che sono stati indicati come inesistenti negli atti prodotti per il procedimento di esecuzione (dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria - catastale ventennale) e poi risultati ancora inesistenti alla successiva verifica effettuata dallo scrivente tecnico.

PROPRIETÀ [REDACTED] QUOTA 1/1 (Unità negoziale 1)

A) Terreni

• Particella 21	3 are e 10 centiare
• Particella 181	24 are e 80 centiare
• Particella 182	11 are e 40 centiare
• Particella 185	19 are e 40 centiare
• Particella 187	3 are e 85 centiare
• Particella 418	0 are e 5 centiare
• Particella 431	59 are e 25 centiare
• Particella 432	0 are e 95 centiare
• Particella 450	1 ara e 45 centiare
• Particella 452	1 ara e 35 centiare
• Particella 483	0 are e 90 centiare
• Particella 484	0 are e 20 centiare
• Particella 486	0 are e 80 centiare
• Particella 487	0 are e 50 centiare
• Particella 488	0 are e 60 centiare
• Particella 490	0 are e 20 centiare
• Particella 492	0 are e 5 centiare

B) Fabbricati

- Particella 576 sub 1 D10 Fabbricato per attività agricole - Contrada Albo San Martino - Piani T-1

PROPRIETÀ [REDACTED] QUOTA 1/2 (Unità negoziale 2)

C) Terreni

- Particella 184 4 are e 70 centiare
- Particella 485 3 are e 65 centiare
- Particella 489 0 are e 70 centiare
- Particella 491 0 are e 40 centiare

D) Fabbricati

- Particella 352 sub 1 A3 - Abitazione tipo economico 2,5 vani - Contrada Albo San Martino - Piano T
- Particella 352 sub 2 A3 - Abitazione tipo economico 7,5 vani - Contrada Albo San Martino - Piani T-1

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al Quesito 1 [verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.]

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., è completa in quanto risulta agli atti.

1. La Nota di Trascrizione dell'Agenzia del Territorio n. di Registro Generale 1077 del 12/01/2012 attestante le proprietà, alla data della trascrizione, della [REDACTED] sia quelle per la quota 1/1 (Unità Negoziabile 1), sia quelle per la quota 1/2 (Unità Negoziabile 2) in comune con [REDACTED] nato a [REDACTED] di cui, come indicato nella sezione D - Ulteriori informazioni della Nota di Trascrizione, non sono trascritti gli immobili di proprietà in quanto deceduto.

2. La dichiarazione sostitutiva notarile della certificazione storico - ipotecaria catastale ventennale a cura del Notaio Matteo Mazzotta di Paola (CS) emessa in data 17/04/2012; nella dichiarazione si dà conto, ancora, che i beni di [REDACTED] sopra generalizzato compresi nell'atto di pignoramento, non sono riportati nella nota in quanto il medesimo è deceduto.

Tutti i passaggi di proprietà che hanno condotto alla attuale situazione di titolarità del bene, sono avvenuti in periodi precedenti oltre i venti anni dalla data della trascrizione notarile.

Per quanto riguarda il terreno individuato catastalmente al foglio 51 del Comune di Cosenza dalla particella 491 di estensione pari a 40 centiare, sulla visura catastale n. CS0035751 pag. 5 (allegato A.1.1) esso è indicato come di proprietà di [REDACTED] solo in ragione di 1/2, mentre la restante quota è indicata di proprietà di [REDACTED] nata a [REDACTED] a causa di un ricongiungimento di usufrutto del 38/03/2009 n. 12728 3/2011 in atti dal 21/06/2011 protocollo n. CS0186817, Registrazione SC Sede: Santo Stefano di Rogliano Volume: 2 n. 4 del 28/03/2009 Certificato di morte.

L'atto sopra indicato non modifica la situazione della suddetta particella che, comunque, è stata pignorata solo per 1/2 (un mezzo) e cioè la parte relativa alla signora [REDACTED].

Risposta al Quesito 2 [*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*]

Dall'esame dei documenti in atti e in particolare della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Dr Matteo Mazzotta di Paola risulta che gli immobili e i terreni in esame sono liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle riportate nel seguente elenco.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

— Iscrizioni:

- Pignoramento a favore di "BANCA DI COSENZA CREDITO COOPERATIVO, SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Cosenza CF 02804770788, n. di Rep. 1753 del 27/12/2011, a garanzia della somma complessiva di € 25.069,91 distinta in € 14.226,52 per capitale residuo, € 4.851,17 per quota capitale rate scadute e non pagate, € 4.523,19 per quota interesse delle predette rate, € 1.426,03 per interessi di mora relativi alle predette rate maturati da ogni singola scadenza alla data di risoluzione, per trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 12 gennaio 2012 ai nn. 1077 R.G. e 915 R.P. contro [REDACTED] nata a [REDACTED] CF [REDACTED] [REDACTED]. Il pignoramento riguardava anche [REDACTED] sopra generalizzato che però, come detto, è deceduto. Nell'atto di mutuo fondiario stipulato fra le parti, all'articolo nove, il mutuario ha autorizzato espressamente la Banca, in deroga all'art. 2911 del c.c. a pignorare anche beni diversi da quelli concessi in ipoteca, indipendentemente dal pignoramento del bene immobile ipotecato.
La somma da recuperare è pari a € 26.281,33 oltre interessi, sulla sorte capitale, al tasso contrattuale a decorrere dal 25/12/2003 sino al soddisfo.
- Ipoteca volontaria, a garanzia della somma di Lire 100.000.000 (quota capitale lire 50.000,00) concessa a mutuo dalla Banca di Credito Cooperativo di Dipignano Scarl con sede in Dipignano con atto a rogito Notaio Francesca Zupi del 18/11/1997 n. 18907 di Rep., iscritta il 21/11/1997 ai nn. 24322 R.G. e 2700 R.P. contro [REDACTED], sopra generalizzata, per diritti in ragione di 1/2 (un mezzo) di proprietà, contro [REDACTED] sopra generalizzato per i diritti in ragione di 1/2 (un mezzo) su un fabbricato sito in Cosenza, censito in catasto al foglio 51, particella 352, subalterni 1,3 e al foglio 51, particella n. 258.
- Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Civile e Penale di Cosenza del 27/02/1999 rep. n. 0/99 trascritto in data 29/03/1999 ai nn. 6366 R.G. e 4692 R.P. in favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA SCARL con sede in Cosenza contro [REDACTED], sopra generalizzato, per il diritto in ragione di 1/2 (un mezzo) di

proprietà gravante su fabbricato in Cosenza censito al catasto al foglio 51, particella 352, subalterni 1 e 3.

— Sequestri:

Non risultano sequestri.

— Domande giudiziali:

Esiste agli atti un ricorso per intervento nell'esecuzione presentato, attraverso l'avv. Vittorio Vercillo di Cosenza, da parte del sig. [REDACTED] (CF [REDACTED]) depositato in cancelleria in data 27/07/2010 in cui l'istante, sulla base della sentenza n. 3036/10 emessa, in forma esecutiva, dal Giudice di Pace di Cosenza Dott. Domenico Suma in data 14/09/2010, notificata agli eredi nelle forme di legge in data 04/10/2010 con cui [REDACTED] era condannato:

- a) a pagare in favore di [REDACTED] la somma di € 700 con interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di messa in mora fino all'effettivo soddisfo;
- b) a consegnare presso il domicilio di [REDACTED] 60 quintali di legname già tagliato in piccoli ceppi da ardere;
- c) a rifondere a [REDACTED] € 10 per spese vive, € 597 per diritti e € 661 per onorario, oltre a rimborso forfetario spese generali e C.P.N.A. come per legge, nonché I.V.A. se dovuta ex art. 1, comma 100, L. n. 244/2007.

Sulla scorta della sentenza il ricorso presentato, chiede al sig. G.E. di partecipare alla distribuzione della somma che si ricaverà dall'esecuzione intrapresa sino alla concorrenza del credito di € 2.540,29 oltre spese di registrazione, rivalutazione ISTAT ed interessi ulteriormente maturandi dal 14/10/2010 al soddisfo.

— Sentenze dichiarative di fallimento:

Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.

— Fondo patrimoniale:

Non risultano fondi patrimoniali.

Risposta al Quesito 3 [acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso

di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.]

Nell'Allegato A.2 sono riportate le mappe censorie acquisite in quanto ritenute indispensabili per la stesura della relazione di perizia, in particolare:

- Estratto di mappa del foglio 51 del Comune di Cosenza dove sono riportati tutti i terreni oggetto dell'espropriazione;
- Planimetria della particella n. 352 sub 1, foglio 51 del comune di Cosenza;
- Planimetria della particella n. 352 sub 2, foglio 51 del comune di Cosenza;
- Planimetria della particella n. 576 sub 1, foglio 51 del comune di Cosenza.

Per la particolare situazione relativa alla particella 576 sub 1 che è strettamente interconnessa con la particella 575 adiacente di proprietà di [REDACTED] come sopra generalizzata, si è effettuata anche la visura di quest'ultimo bene che non si allega.

Con la richiesta presentata al Comune di Cosenza in data 19/12/2013 e acquisita al protocollo generale con il n. 0061134, è stato, inoltre, acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo a tutti i terreni oggetto del pignoramento: tale documento è stato rilasciato in data 08/01/2014 ed ha un n. prot. Div. 6086 in cui è indicato che tutti i terreni ricadono in zona E agricola.

Risposta al Quesito 4 [descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descrive le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descrive le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.]

INDICAZIONI COMUNI:

Ubicazione: Tutti i beni sottoposti a procedimento di pignoramento, si trovano alla Contrada Albo San Martino, frazione Donnici, del Comune di Cosenza.

La località si trova dopo Donnici lungo la statale 19 verso sud, in vicinanza del confine con il Comune di Piane Crati. La zona è raggiungibile da Cosenza attraverso la SS 19 superando l'agglomerato urbano di Donnici e dirigendosi verso l'ingresso dell'autostrada Salerno Reggio Calabria, svincolo di Rogliano, da cui la Contrada Albo San Martino dista pochi chilometri.

Le particelle di terreno nn. 21, 431, 432, 483, 450 e 452, di proprietà per intero della signora [REDACTED] come sopra generalizzata, si trovano immediatamente a ridosso della Statale 19, ad ovest, in una zona con una pendenza apprezzabile subito in prossimità della statale, ma che, in generale, ha un andamento quasi pianeggiante con una livelletta non accentuata in senso trasversale alla strada (est-ovest).

Dal punto di vista dell'utilizzo del terreno, si deve rilevare che esso è, come si è detto, per la maggior parte ad andamento quasi pianeggiante e che l'accesso alla viabilità principale formata dalla SS 19 è facile e diretto potendo effettuarsi, senza particolari problemi, con pendenze idonee al transito dei veicoli e delle persone.

L'area, pur se a destinazione agricola (vedi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cosenza, Allegato A.6.3) vista anche la relativa vicinanza al centro abitato di Donnici e all'ingresso dell'autostrada, svincolo di Rogliano, per le caratteristiche prima sommariamente descritte, ha assunto un aspetto che prefigura un uso in qualche modo residenziale, con una serie di abitazioni sparse nel territorio e può, inoltre, essere utilizzato anche per attività agrituristiche vista la facilità con cui è possibile raggiungere la zona dal Capoluogo e il suo immediato collegamento con una direttrice importante di spostamento viario come l'autostrada Salerno - Reggio Calabria.

Attualmente, comunque, il terreno relativo alle particelle indicate non si presenta interessato da alcuna attività che ne indichino un utilizzo legato alla coltivazione, alla silvicoltura o all'allevamento, tranne la possibilità di utilizzo per foraggio; si nota solo la presenza nella zona un po' più lontana dalla strada, di alcuni alberi di ulivo allineati in direzione sud-nord e la presenza di un prato utilizzabile, come per l'erba medica, per il foraggio degli animali.

DATI CATASTALI ATTUALI (Visura catastale del 04/03/2014 Allegato A. 1.1)

FOGLIO n° 51 del Comune di Cosenza, Catasto TERRENI

Particella n° 21: Porzione AA: Uliveto classe 3 ha 0.02.16 r.d. € 0.39, r.a. € 0.56 e Porzione AB Vigneto classe 2 ha 0.00.94 r.d. € 0.61, r.a. € 0.36;

Particella n° 431: vigneto, classe 2, ha 0.59.25, r.d. €38.20, r.a. 22.95 (ex plla 180);

Particella n° 432: vigneto classe 2, ha 0.00.95, r.d. €0.61, r.a. € 0.37 (ex plla 180);

Particella n° 483: seminativo arboreo, classe 2, ha 0.00.90, r.d. € 0.49, r.a. € 0.16 (ex plla 19);

Particella n° 450: seminativo arboreo, classe 2, ha 0.01.45, r.d. € 0.79, r.a. € 0.26 (ex plla 188 ex 32);

Particella n° 452: seminativo arboreo, classe 2, ha 0.01.35, r.d. € 0.73, r.a. € 0.24 (ex plla 188 ex 32);

Le particelle di terreno che si incontrano a partire dalla SS19, nn. 484, 486, 487, 488, 490, 492 (di proprietà per intero della signora [REDACTED]), 184, 485, 489, 491, (di proprietà in ragione di 1/2 per il signor [REDACTED] come sopra generalizzato) ricadono sulla strada comunale che incrocia la SS 19 e che serve i fabbricati oggetto dell'esecuzione.

Ovviamente l'utilizzo diretto dei terreni individuati da queste particelle è nullo ed essi possono essere utilizzati, anche se quasi tutti hanno estensione residuale, solo come consistenza proprietaria in utilizzi di tipo edificatorio non potendo sicuramente avere una possibilità di vendita autonoma visto che sono già utilizzati come sede stradale di viabilità a carattere comunale.

DATI CATASTALI ATTUALI (Visura catastale del 04/03/2014 Allegato A.1.1)

FOGLIO n° 51 del Comune di Cosenza, Catasto TERRENI

Proprietà per intero della signora [REDACTED]

Particella n° 418: vigneto, classe 1 ha 0.00.05 r.d. € 0.04, r.a. € 0.02 (ex plla 19);

Particella n° 484: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.20 r.d. € 0.11, r.a. € 0.04 (ex plla 20);

Particella n° 486: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.80 r.d. € 0.43, r.a. € 0.14 (ex plla 155);

Particella n° 487: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.50 r.d. € 0.27, r.a. € 0.09 (ex plla 155);

Particella n° 488: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.60 r.d. € 0.33, r.a. € 0.11 (ex plla 206, ex 32);

Particella n° 490: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.20 r.d. € 0.11, r.a. € 0.04 (ex plla 205, ex 32);

Particella n° 492: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.05 r.d. € 0.03, r.a. € 0.01 (ex plla 205, ex 32);

Proprietà della signora Ciardullo in ragione di 1/2 (un mezzo)

Particella n° 184: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.04.70 r.d. € 2.55, r.a. € 0.85;

Particella n° 485: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.03.65 r.d. € 1.98, r.a. € 0.66 (ex plla 155);

Particella n° 489: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.70 r.d. € 0.38, r.a. € 0.13 (ex plla 206, ex 32);

Particella n° 491: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.00.40 r.d. € 0.22, r.a. € 0.07 (ex plla 205, EX 32);

Le particelle nn. 185 e 187 (di proprietà per intero della signora [REDACTED]), si trovano subito a valle del fabbricato di residenza della signora [REDACTED] verso la statale 19 e presentano un andamento anch'esse quasi pianeggiante con un leggero declivio in direzione est-ovest verso la SS 19; per questi lotti di terreno si possono ripetere gli stessi argomenti relativi alle possibilità di utilizzo anche in forma residenziale e di accoglienza turistico-rurale già evidenziati per i terreni che si trovano lungo la statale, vista la conformazione morfologica e l'accesso diretto dalla strada comunale di servizio alla zona, anche se la minore estensione della parte e le problematiche di rispetto delle distanze minime da altri fabbricati e confini, rende più vincolato il processo edificatorio eventuale.

Attualmente, il terreno relativo alle particelle indicate non si presenta interessato da alcuna attività che ne indichino un utilizzo legato alla coltivazione, alla silvicoltura o all'allevamento e l'aspetto è quello di un prato per la produzione di foraggio molto simile alle coltivazioni di erba medica.

DATI CATASTALI ATTUALI (Visura catastale del 04/03/2014 Allegato A.1.1)

FOGLIO n° 51 del Comune di Cosenza, Catasto TERRENI

Particella n° 185: seminativo arboreo, classe 2 ha 0.19.40 r.d. € 10.52, r.a. € 3.51;

Particella n° 187: seminativo arboreo, classe U ha 0.03.85 senza altri dati.

Le particelle nn. 181 e 182 (di proprietà per intero della signora [REDACTED]), si trovano invece a monte dei due fabbricati, plla 352 e 576, ed hanno un andamento, sempre in direzione est-ovest, con livellette un po' più accentuate di quelle poste verso valle anche se l'andamento del

terreno si presenta dolce e comunque con caratteristiche simili a quello indicato per gli altri lotti precedenti.

Attualmente, il terreno relativo alle particelle indicate non si presenta interessato da alcuna attività che ne indichino un utilizzo legato alla coltivazione, alla silvicoltura o all'allevamento; si nota la presenza di un certo numero di alberi di ulivo e la sistemazione a prato della superficie, consentirebbe il suo utilizzo come foraggio per gli animali.

DATI CATASTALI ATTUALI (Visura catastale del 04/03/2014 Allegato A.1.1)

FOGLIO n° 51 del Comune di Cosenza, Catasto TERRENI

Particella n° 181: vigneto, classe 1 ha 0.24.80, r.d. € 21,77, r.a. € 10,25;

Particella n° 182: seminativo arboreo, classe 2, ha 0.11.40, r.d. € 6,18, r.a. € 2,06.

FABBRICATO PLLA 352

I dati catastali attuali dell'edificio di residenza della signora [REDACTED], che si sviluppa su due piani, piano terra (seminterrato) e piano primo (rialzato), di proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) della signora [REDACTED] e di 1/2 (un mezzo) del signor [REDACTED], sono i seguenti:

Foglio n. 51 del Comune di Cosenza,

- particella 352, sub 1, piano terra; z.c. 3, categoria A3 - Abitazione di tipo economico; cl. 1; Consistenza 2,5 vani; R.C. 154,94;
- particella 352, sub. 2, piano terra e primo; z.c. 3, categoria A3 - Abitazione di tipo economico; cl.2; Consistenza 7,5 vani; R.C. € 542,28.

Le particelle individuate sulle carte catastali con il n. 352 sub. 3 e 258 sono risultati inesistenti, come precedentemente indicato.

La particella sub 2 è divisa su due piani che sono denominati nelle carte a disposizione come piano primo e piano terra.

La denominazione indicata però non è corretta in quanto, dal punto di vista urbanistico, si tratta di un piano rialzato (primo) e di un piano seminterrato (terra); tali denominazioni descrivono in maniera più precisa la tipologia del livello cui afferiscono e sono compatibili con le destinazioni d'uso e l'inserimento all'interno del computo urbanistico della volumetria residenziale che esclude, appunto, dal computo tutto il piano terra che, in effetti, è un piano seminterrato.

Pertanto, le stanze collocate sul lato ovest sia del sub 2, la cantina, sia del sub 1, il locale non denominato, hanno un'altezza utile di 2,35 metri che le rende idonee ad essere classificate come locali adibiti alla residenzialità.

Per tale ragione, nel proseguo della relazione, i due piani si individueranno con le definizioni più aderenti alla loro realtà urbanistica e si parlerà, quindi, di piano rialzato e piano seminterrato riferendosi rispettivamente al piano primo e al piano terra delle carte catastali e di progetto.

Confini: L'immobile (sub. 1 e sub. 2) confina con:

- con la p.lla 185 proprietà per intero [redacted]
- con la p.lla 484 proprietà per intero [redacted]
- con la P.lla 184 proprietà per 1/2 [redacted] e 1/2 [redacted]

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: L'immobile in esame non presenta né pertinenze né accessori, in quanto si tratta di edificio singolo e, pertanto, non risulta presente il condominio per cui non ci sono tabelle millesimali.

La superficie calpestabile interna è così distinta:

- Sub 2 piano rialzato: mq 104,63
- Sub 2 piano seminterrato: mq 60,55
- Sub 1 piano seminterrato: mq 55,00

per un totale di 220,18 mq.

Caratteristiche strutturali del bene: L'edificio è singolo di tipo isolato con annessa corte di 600 mq, si trova nel Comune di Cosenza, in contrada Albo San Martino, frazione Donnici, senza numero civico, di tipo unifamiliare, su due livelli, piano seminterrato e piano rialzato; sul fronte di ingresso principale posto a ovest e lateralmente a nord, presenta una corte di pertinenza, graffiata sulla planimetria catastale, rifinita in massima parte a cemento utilizzabile, parzialmente, per il parcheggio e la sosta dei veicoli, con limitate parti a verde. L'accesso all'edificio, avviene attraverso una piccola rampa di scala che porta in una veranda coperta su cui è collocata la porta di ingresso (lato ovest).

Il piano seminterrato è diviso fra il sub 1 (lato sud) e il sub 2 (lato nord).

La parte del sub 1 è formata da due locali di cui uno senza denominazione l'altro individuato come cucina con annesso piccolo servizio igienico; la parte del sub 2 comprende due locali denominati

cantina e locale di sgombero più un ripostiglio posto fra la cantina e il locale non denominato del sub 1.

Il piano rialzato che fa parte del sub 2, è diviso in una zona giorno vicino all'ingresso che comprende soggiorno con angolo cottura, salone, ingresso e porticato coperto sul lato ovest e una zona notte posta nella parte retrostante (lato est) che comprende tre stanze da letto e un bagno.

L'edificio è strutturalmente di tipo a muratura portante, i solai sono in travetti precompressi e laterizio, la copertura è a falde con tegole in cemento posizionate su solaio di appoggio, la copertura e il solaio superiore del piano primo, individuano un sottotetto non utilizzabile per la residenza.

Le porte esterne sono in legno come le finestre e i balconi; questi ultimi prevedono all'esterno un sistema di oscuramento a persiane sempre in legno; le specchiature vetrate sono in vetro semplice.

Le porte interne sono in tamburato di legno con specchiature cieche e vetrate.

Stato di conservazione: Lo stato di conservazione può essere definito discreto sempre riferendosi alle caratteristiche di tipo economico e popolare del fabbricato, per l'intero piano primo, anche se si notano diffuse manifestazioni di umidità proveniente dalla copertura, mediocre per la zona della cucina, sub 1, e della cantina, sub 2, al piano seminterrato, mentre gli altri due locali del piano terra, si presentano praticamente al grezzo e trovano utilizzazione solo come locali di sgombero. A tale riguardo si evidenzia che tutta la zona ovest del seminterrato, oltre alla sua natura di piano parzialmente interrato, si presenta con un'altezza di 2,35 metri certamente non idonea per la residenzialità.

Sono presenti diffuse tracce di umidità a carico dei soffitti e delle pareti del piano terra che indicano una carenza di protezione impermeabile delle pareti contro terra.

Riferendosi ai subaltri che compongono la particella, si deve rilevare che per tutto il piano rialzato e per il locale del seminterrato denominato come "cantina" facente parte del sub 2 e per il locale al seminterrato facente parte del sub 1 denominato "cucina" le finiture interne sono definite e sono utilizzate, per la pavimentazione, le piastrelle di ceramica così anche per le zone di pareti rivestite (bagni e parti della cucina con il lavabo), mentre le restanti parti di pareti e il soffitto sono ad intonaco civile per interni con finitura a pittura lavabile.

Per le zone del sub 2 piano seminterrato "locale di sgombero" e per il locale del sub 1 piano seminterrato senza denominazione, i locali risultano non rifiniti, con pavimentazione, ove esistente,

in granagliato di cemento e sprovvisti di finitura a pitturazione; sono presenti estese manifestazioni di infiltrazione di umidità dal terreno addossato alla casa.

La sistemazione esterna utilizza le piastrelle di ceramica per i terrazzi e i balconi e il battuto di cemento per le zone della corte destinate al transito dei veicoli e alla sosta.

Gli impianti elettrici hanno caratteristiche di tipo residenziale sottotraccia con frutti e apparecchiature di tipo civile economico e sono presenti nelle zone del piano primo (rialzato) del sub. 2, nella zona denominata "cantina" del piano terra (seminterrato) e nella zona denominata "cucina" del sub. 1 piano terra (seminterrato), mentre nelle altre parti l'impianto elettrico non è presente.

L'impianto termico utilizza il termocamino che alimenta radiatori in alluminio posizionati solo al piano primo del sub. 2.

FABBRICATO P.L.L.A. 576

I dati catastali attuali del fabbricato a due livelli attualmente in fase di ristrutturazione di proprietà intera della signora [REDACTED] sono i seguenti:

Foglio n. 51 del Comune di Cosenza,

particella 576, sub. 1; piano terra e primo; Categoria D10 - Fabbricato per attività agricole;

Consistenza 4 vani; R.C. € 646,00

Confini: L'immobile confina con:

- con la p.l.l.a. 182 proprietà per intero [REDACTED]
- con la p.l.l.a. 184 proprietà per 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]
- con la P.l.l.a. 575, di proprietà [REDACTED]

Pertinenze, Accessori, e Millesimi di parti comuni: L'immobile in esame non presenta né pertinenze né accessori, in quanto si tratta di edificio singolo e, pertanto, non risulta presente il condominio per cui non ci sono tabelle millesimali.

Caratteristiche strutturali del bene: L'edificio è singolo di tipo isolato; si trova nel Comune di Cosenza, in contrada Albo San Martino, frazione Donnici, senza numero civico, su due livelli, piano terra e piano primo; sul fronte di ingresso verso la viabilità di accesso (lato sud), presenta una piccola corte di pertinenza di circa 60 mq rifinita in cemento utilizzabile come ingresso al piano terra.

I due livelli in cui si sviluppa l'unità immobiliare, piano terra e piano primo, non sono collegati fra di loro e l'accesso alle stanze al piano primo attraverso una scala esterna posta sul fronte principale comporta l'attraversamento di un'altra proprietà quella di [REDACTED] individuata in catasto con la particella 573.

La superficie calpestabile interna è pari a 79,38 mq senza la legnaia al piano terra che, come si dirà in seguito, è stata demolita.

L'edificio è strutturalmente di tipo a muratura portante e i solai sono in travi di legno e assito di legname su cui è previsto un massetto di cemento con maglia di ferro per la posa della pavimentazione.

Anche la copertura è a falde a vista con struttura in travi di legno e assito di tavole su cui sono appoggiate le tegole in cemento.

Stato di conservazione: La costruzione dell'edificio risale orientativamente al periodo fra le due guerre se non precedente ed è realizzata con muratura mista come era d'uso comune in quei periodi.

Attualmente, per l'unità in questione, sono in corso di esecuzione lavori di ristrutturazione completa: infatti, pur mantenendo ferma la conformazione del corpo di fabbrica, tutti gli elementi edili strutturali e di finitura sono oggetto di un intervento radicale.

L'edificio si presenta con:

- le pareti, sia interne che esterne, completamente spicconate in attesa di ulteriori lavorazioni;
- la pavimentazione del piano terra e del piano primo completamente rimossa insieme al massetto di posa della stessa pavimentazione;
- gli infissi interni ed esterni eliminati tranne due porte interne che però sono in uno stato di conservazione che ne precludono la possibilità di uso futuro;
- il solaio di interpiano in struttura di legno con le parti strutturali, travi e tavolato di appoggio, che debbono essere sottoposte a manutenzione conservativa o, nei casi peggiori, a sostituzione;
- la sistemazione esterna del tutto da definire;
- la scala in cemento armato sul fronte principale eseguita solo come rampa pavimentata.

L'unica operazione di ristrutturazione ultimata è quella relativa alla copertura che è stata eseguita prevedendo la completa sostituzione di quella preesistente con un'altra che utilizza elementi del

tutto nuovi. Allo stato attuale, per quanto riguarda la copertura eseguita, il cui intradosso della falda è lasciato a vista al primo piano, si possono riconoscere i seguenti elementi:

- cordonatura perimetrale sulla sommità della muratura esistente eseguita con un cordolo armato per la ripartizione dei carichi;
- parti di muratura eseguiti nuovi con mattoni pieni e malta posizionati al di sotto del cordolo di ripartizione in cemento armato;
- struttura principale di sostegno della falda inclinata in travi a sezione quadrata poggiate sulla muratura portante;
- tavolato di appoggio posizionato sulle travi in legno;
- manto di copertura con strato impermeabile e tegole in cemento appoggiate su listellatura in legno.

Nell'unità immobiliare non è presente alcun tipo di impianto.

Nell'ambito dei lavori effettuati, si è proceduto anche all'eliminazione al piano terra lato nord, di un piccolo locale con altezza media di 1,95 che è indicato sulle carte catastali come "legnaia", di complessivi 10,80 mq.

L'unità immobiliare è strettamente interconnessa funzionalmente con quella vicina individuata catastalmente dalla particella n. 575 in quanto il piano terra e il piano primo sono in comunicazione attraverso la scala, compresa nella proprietà, e un ballatoio al piano primo che, invece, fa parte della proprietà vicina, plla 576, di proprietà di [REDACTED].

Caratteristiche della zona

La zona ha una caratteristica rurale in quanto si trova completamente fuori dai centri abitati, anche minori, come Donnici.

La morfologia della zona è di tipo collinare e in questa parte, rispetto alle zone vicine verso Donnici o verso lo svincolo autostradale di Piano Lago, o verso la sede autostradale che transita a ovest, l'andamento del terreno si addolcisce notevolmente, presentandosi con andamenti quasi pianeggianti con una livelletta limitata in direzione est - ovest.

L'area è servita dalla strada statale 19 che la collega verso nord alla frazione Donnici e poi alla Città di Cosenza e verso sud alla zona industriale di Piano Lago e al suo svincolo autostradale; attraverso lo svincolo, è possibile l'inserimento nella viabilità di tipo regionale e nazionale e il collegamento ai

principali servizi di trasporto (autostrada Salerno - Reggio Calabria, direttrice ferroviaria verso la Sicilia e verso Napoli, aeroporto di Lamezia Terme).

I fabbricati oggetto del pignoramento, sono collegati alla statale 19 da un brevissimo tratto di viabilità comunale che ha pendenza e larghezza della sede consona al traffico veicolare per lo più di tipo leggero o medio.

Per quanto riguarda i servizi, la zona ha caratteristiche rurali ed è completamente priva di servizi a carattere sociale e collettivo e non c'è alcuna attività commerciale né di piccola, né, tantomeno, di grossa distribuzione per i quali è necessario recarsi o nella Città di Cosenza o verso la zona di Piano Lago intorno allo svincolo autostradale.

La distanza della Contrada Albo San Martino dal centro di Cosenza è all'incirca di 10 km, mentre quella verso lo svincolo autostradale di Piano Lago è di circa 4 km.

I collegamenti verso il centro città sono assicurati da pullman che transitano sulla statale 19 con orari dettati dalle necessità per lo più di natura scolastica, ma, in generale, gli spostamenti sono possibili solo utilizzando mezzi di locomozione propri.

Risposta al Quesito 5 [*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*]

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca identificazione del bene.

Risposta al Quesito 6 [*proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*]

Tutti i dati riportati nel catasto sono conformi per i terreni relativi sia all'unità negoziale I (proprietà per intero XXXXXXXXXX): Foglio 51 Comune di Cosenza p.lle 21, 181, 182, 185, 187,

483, 484, 486, 487, 488, 490, 492, 418, 431, 432, 450, 452, sia all'unità negoziale 2 (proprietà 1/2 [redacted]); Foglio 51 Comune di Cosenza plla 184, 485, 489, 491.

Per quanto riguarda il Fabbricato residenziale individuato nel catasto al foglio 51 del Comune di Cosenza, plla 352, sub. 1 e 2 le iscrizioni catastali sono conformi così anche la planimetria che descrive il bene è stata riscontrata conforme.

Per il Fabbricato adibito a attività agricole individuato nel catasto al foglio 51 del Comune di Cosenza, plla 756, sub. 1 come si è detto precedentemente, è in corso di esecuzione, anche se, allo stato attuale, i lavori appaiono fermi, un intervento di ristrutturazione molto radicale che ha già portato ad una situazione diversa da quella che è evidenziata sulle carte catastali.

La più eclatante difformità che si può rilevare allo stato attuale è la legnaia al piano terra presente sulle carte catastali, ma, nei fatti, già demolita.

Per tale fabbricato, comunque, si ritiene di non intervenire, nella fase attuale, catastalmente per riportare le variazioni ora rilevabili proprio perché i lavori di ristrutturazione sono ancora in fase iniziale (è stata eseguita solo la copertura) e, quindi, non è ultimato il processo di trasformazione dell'unità immobiliare che introdurrà, sicuramente, altre modifiche che costringerebbero, comunque, ad un ulteriore intervento successivo di variazione catastale.

Oltre tutto, le caratteristiche dell'intervento viste, ad esempio, le modalità di esecuzione della copertura eseguita utilizzando travi e tavolato di legno da lasciare a vista eseguite curando molto l'aspetto estetico, o, in generale, la volontà di intervenire su tutti gli elementi edili, fanno prevedere con assoluta certezza che l'edificio alla fine dell'intervento, non conserverà l'attuale destinazione di uso che lo classifica come edificio per l'attività agricola, ma sarà senz'altro destinato o alla residenzialità, o all'uso all'interno di un'attività di ospitazione rurale di tipo agriturismo.

Si ritiene necessario, quindi, attendere la conclusione dell'intervento di ristrutturazione che, peraltro, come si dirà al successivo punto relativo al quesito 8, dal punto di vista autorizzativo, deve essere sottoposto ad un processo "in sanatoria" che deve prevedere la presentazione formale di una DIA contenente il progetto dell'intervento e il deposito al Servizio n° 7, ex Ufficio del Genio Civile, preposto al controllo delle OO.PP. della sismica e Protezione Civile, dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Calabria per la parte riguardante le modifiche all'impianto statico del piccolo fabbricato.

Si ritiene che sia utile rimandare la modifica delle carte catastali alla fine di tutto l'iter autorizzativo e realizzativo quando l'unità immobiliare avrà assunto una conformazione definitiva.

Nell'Allegato A.2.3 e A.2.4 è comunque riportata la planimetria dei due livelli del fabbricato che descrivono la situazione attuale.

Risposta al Quesito 7 [indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.]

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 08 gennaio 2014 contenuto nell'Allegato A.6.3 alla presente relazione, relativo ai terreni iscritti in catasto al foglio 51 Terreni, particelle nn 21, 181, 182, 184, 185, 187, 418, 431, 432, 450, 452, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491 e 492 ricadono tutti in zona E agricola.

Le zone E riguardano aree destinate prevalentemente alle attività agricole e a quelle legate all'agriturismo.

Gli strumenti urbanistici del Comune di Cosenza prevedono che in caso di utilizzazione delle particelle ricadenti in zona E agricola per usi residenziali, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo $L_m = mq\ 10.000,00$
- Indice fondiario $I_f = 0,03\ mc/mq$;
- Altezza massima $H_m = m\ 7,0$;
- Numero piani massimo $P_m = 2$;
- Distanza dai confini $D_c = m\ 10,00$;
- distanza min. dalle strade $D_s = m\ 10,00 - 20,00$;

Per le attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali, si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- Lotto minimo $L_m = mq\ 5.000,00$
- Indice fondiario $I_f = 0,3\ mc/mq$;
- Altezza massima $H_m = m\ 9,0$;
- Numero piani massimo $P_m = 2$;
- Distanza dai confini $D_c = m\ 10,00$;
- distanza min. dalle strade $D_s = m\ 10,00 - 20,00$;

Per le attività di tipo agroturistico complementari alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento che, comunque, debbono rimanere le attività principali, le nuove edificazioni, le trasformazioni e gli ampliamenti sono consentiti in base ai seguenti parametri:

- Lotto minimo $L_m = \text{mq } 5.000,00$
- Indice fondiario $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H_m = \text{m } 7,0$
- Numero piani massimo $P_m = 2$
- Distanza dai confini $D_c = \text{m } 10,00$
- distanza min. dalle strade $D_s = \text{m } 10,00 - 20,00$

Risposta al Quesito 8: *[indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.]*

Fabbricato foglio 51, particella 352, sub 1 e 2

In seguito alla richiesta di accesso formale ai documenti per l'estrazione di copie presentata al Comune di Cosenza dallo scrivente in data 18/12/2013 prot. n. 3898 Ric. 400 (Allegato A.6.1), è stata acquisita la seguente documentazione relativa al bene in esame:

1. Concessione edilizia n. [redacted] rilasciata ai signori [redacted] per la costruzione di un fabbricato rurale da erigere in Dammici Inferiore contrada Albo San Martino
2. Relazione e Disegni del Progetto che ha ottenuto da parte del Comune di Cosenza la concessione edilizia n. [redacted] 8;
3. Domanda di sanatoria per il condono edilizio per abusi di cui alla legge n. 47 del 28 febbraio 1985 Mod. 47/85- R e per abusi riguardanti opere ad uso non residenziale Mod. 47/85- D con n. 01953088403 di data 30/04/1986 presentata al Comune di Cosenza in data 11/06/1986 e acquisita al protocollo con il n. 2895;

4. Integrazione documentale n. Prot. 402266 del 06/10/198 per la pratica di Condono edilizio relativo a delle porzioni del piano terra e del piano primo pratica di cui al mod. 47/85-R del 30/04/1986 prot. 0195308403 presentata in data 11/06/1986 e acquisita al protocollo del Comune di Cosenza con il n. 2895;

Dall'esame della documentazione acquisita e da indagini svolte presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Cosenza si è appurato che:

- La costruzione dell'edificio è stata realizzata in base alla Concessione edilizia n. [REDACTED]
- Successivamente alla realizzazione del fabbricato, sono state eseguite opere abusive che hanno riguardato l'esecuzione in difformità della concessione edilizia di una porzione del piano terra (opere ad uso non residenziale), l'aver effettuato al piano primo l'ampliamento di un balcone e l'aver eseguito al posto di una veranda coperta, una stanza chiusa. Le opere eseguite abusivamente sono state dichiarate, all'interno della documentazione allegata alla richiesta di sanatoria di cui si parlerà in seguito, difformi dalla Concessione Edilizia n° [REDACTED] rilasciata dal Sindaco del comune di Cosenza, ma, al contempo conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico all'inizio dei lavori.
- Tali opere nel 1986 sono state sanate utilizzando il Condono edilizio previsto dalla legge n. 47 del 28/02/1985; il fabbricato è, quindi, conforme a quanto indicato nella pratica di sanatoria presentata.
- Non risulta agli atti la richiesta e, quindi, nemmeno il rilascio, né a seguito della realizzazione dell'edificio, né, successivamente, dopo la sanatoria delle opere abusive, di alcuna dichiarazione di agibilità.

Fabbricato foglio 51, particella 376, sub 1

La richiesta di accesso documentale presentata al Comune di Cosenza in data 18/12/2013 Prot. n. 3898 Ric. 400, per il fabbricato in questione, non ha sortito alcun effetto in quanto non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione o richiesta relativa al fabbricato in esame.

La costruzione dell'immobile è datata presumibilmente nel periodo fra le due guerre se non prima. Come si è ampiamente discusso precedentemente, il fabbricato è attualmente in fase di ristrutturazione radicale in cui tutti gli elementi edili di finitura e le strutture verticali e orizzontali,

sono sottoposti ad un intervento invasivo e completo, tanto che, attualmente, come si può vedere dalla documentazione fotografica, il piccolo fabbricato si presenta allo stato di grezzo.

La mancanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori configura ovviamente un abuso edilizio perpetrato dalla detentrica del bene, ma la natura degli interventi che si stanno realizzando sono compatibili con i regolamenti edilizi in vigore nel comune di Cosenza e, sulla scorta di quanto disposto dall'art. 46 quinto comma del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 40 pur se si tratta, presumibilmente, di una costruzione abusiva iniziata dopo il 17 marzo 1985, le opere in costruzione possono essere sanate attraverso la presentazione della documentazione richiesta, appunto, "in sanatoria" per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte del Comune e del Servizio n° 7, ex Ufficio del Genio Civile, preposto al controllo delle OO.PP, della sismica e Protezione Civile, dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Calabria.

La documentazione da presentare per ottenere "in sanatoria" le autorizzazioni degli enti preposti, valutando la natura delle opere che si sono già eseguite (rifacimento della copertura) e di quelle che si dovranno porre in essere, sono le seguenti:

1. Presentazione di una Super DIA (Denuncia di Inizio Attività) al Comune di Cosenza; la necessità della superDIA è dettata dal fatto che le opere rientrano nella narrativa di cui al comma 1 lettera c dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i. esiste una modifica dei prospetti e della volumetria rientrante però nei limiti consentiti dal Regolamento edilizio in vigore, in quanto per la copertura appare variata l'altezza di gronda rispetto alla collocazione originaria (file di mattoni pieni posti perimetralmente nella parte alta sotto l'imposta della copertura che determinano una linea di gronda più alta);
2. Presentazione di una Denuncia di Inizio Attività per ristrutturazione che coinvolge gli aspetti strutturali al Servizio n° 7 (ex Ufficio del Genio Civile) – Servizio Tecnico Regionale Vigilanza, Controllo OO.PP, sismica e Protezione Civile dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Calabria.

Per l'edificio in oggetto non esiste alcuna dichiarazione di abitabilità o di agibilità e si tratta di un fabbricato di categoria D10 adibito ad attività legate all'agricoltura.

L'edificazione originaria dell'edificio, insieme a quello che costituisce la particella 575 sub. 1 di proprietà di [REDACTED] che è adiacente e funzionalmente connesso con i locali facenti parte

del bene in questione, come detto, ha una datazione risalente agli anni fra la prima e la seconda guerra mondiale se non precedente.

Risposta al Quesito 9 [dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.]

I beni oggetto del pignoramento consistono in una serie di terreni e due fabbricati.

Per quanto riguarda i fabbricati insieme alla corte annessa, possono essere venduti singolarmente anche se il fabbricato, con destinazione D10 per uso agricolo, di cui alla plla 576 è strettamente connesso funzionalmente con la proprietà di [REDACTED] individuata dalla plla 575 sub 1.

Per i terreni, si deve evidenziare, come si vede dall'elenco dei beni interessati dalla causa e dalla visura attuale allegata alla presente relazione (Allegato A. 1.1) che la loro estensione è molto limitata; ci sono solo 4 lotti che superano i 1.000 mq di estensione: plla 431: mq 5.925; plla 181: mq 2.480; plla 185: mq 1.940; plla 182: mq 1.140.

La superficie complessiva dei terreni ricadenti nell'unità negoziale 1 per come sopra definita, ammonta a complessivi 12.745 mq, mentre quella dei terreni dell'unità negoziale 2 per come sopra definita: plla 184: mq 470; plla 485: mq 365; plla 489: mq 70; plla 491: mq 40, ammontano a complessivi mq 945.

Con l'ottica di offrire all'ipotetico compratore la situazione che, a seconda delle scelte, può portare alla maggiore redditività dell'investimento fatto, si deve considerare che l'utilizzo dei terreni è senz'altro agricolo, ma può coinvolgere anche aspetti legati alla residenzialità e all'avvio di un'attività di tipo agriturismo. Questi ultimi due utilizzi eventuali dei terreni, sono legati ad una superficie minima che per la realizzazione di edifici a carattere residenziale è pari a 10.000 mq, mentre per quelli legati all'attivazione di servizi agrituristici di ospitazione e/o ristoro, è pari a 5.000 mq.

Anche per quanto riguarda l'utilizzo agricolo, per aumentare la redditività dell'uso del terreno, è preferibile orientarsi verso estensioni più apprezzabili, in quanto i piccoli fondi non offrono alcun margine di guadagno anche se si usano coltivazioni di pregio.

L'estensione complessiva dei lotti di terreno di proprietà per intero di [redacted] (unità negoziale 1 per mq 13.185,00) e di quelli di proprietà in ragione di 1/2 (Unità negoziale 2 per mq 945 - quota parte di proprietà [redacted] mq 472,50) ammonta a 13.657,50 mq appena al di sopra del lotto minimo necessario per avere il diritto a presentare un progetto che riguardi un edificio a carattere residenziale.

Per tale ragione e in considerazione che una parte dei lotti oggetto del pignoramento hanno estensione limitatissima e si trovano, oltretutto, lungo la sede stradale della viabilità comunale per cui, presi singolarmente, non avrebbero alcun utilizzo possibile, si ritiene che la forma migliore di vendita per massimizzare il reddito ipotetico che un eventuale compratore può valutare nel prendere la decisione di acquisto, sia quella di vendere in un unico lotto tutti i terreni agricoli oggetto del pignoramento per ampliare le possibilità di utilizzo futuro, non solo l'agricoltura, ma anche la residenza e l'agriturismo, delle potenzialità economiche connesse al possesso dei fondi.

Dalle considerazioni sopra fatte, si individuano 3 lotti di vendita così formati:

Lotto 1 Terreni: Foglio 51 Terreni p.lle 21, 432, 431, 483, 452, 450, 488, 490, 487, 492, 418, 185, 187, 181, 182 (unità negoziale 1) - p.lle 489, 491, 485, p.lle 184 (unità negoziale 2).

Lotto 2 Fabbricato: Foglio 51, p.la 352, sub 1 e 2 - Fabbricato ad uso residenziale di tipo economico, cat. A/3 (unità negoziale 2);

Lotto 3 Fabbricato: Foglio 51, p.la 576 sub 1 - Fabbricato per attività agricole, cat. D10 (unità negoziale 1);

Risposta al Quesito 10 [dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 864 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.]

Sono pignorati *pro quota* i seguenti beni che hanno come titolari per la medesima quota di 1/2 (un mezzo) [redacted] deceduto:

- Terreni: Foglio 51 particelle n. 498, 491, 485, 184 — Tali lotti ricadono tutti lungo la viabilità comunale di accesso dalla statale alla zona Albo San Martino, mentre la particella 184 consente all'accesso alle pertinenze dei due fabbricati (pila 576, sub. 1 e pila 352 sub 1 e 2)
- Fabbricato di tipo economico, cat. A/3 con annessa corte: Foglio 51, particella 352, sub. 1 e 2.

Per quanto riguarda i terreni, si è già discusso sopra che la loro validità, in termini economici di compravendita, è limitata al solo utilizzo del diritto di superficie che ne deriva, per cui sono stati accorpati, anche se come quota parte di proprietà, nel lotto 1 di vendita dei terreni individuato al precedente punto.

Nei riguardi del fabbricato si rileva preliminarmente:

- L'edificio si articola su due piani: un piano rialzato e un piano seminterrato.
- Dalle carte della sanatoria, si rileva che il fabbricato è ad uso misto e comprende un'abitazione di tipo residenziale insieme a parti di supporto all'attività agricola.
- La parte residenziale è quella collocata al piano rialzato in cui ci sono ambienti che, per aerazione e illuminazione naturale e caratteristiche geometriche e di divisione, appaiono idonei ad essere abitati adibiti a residenzialità permanente e non occasionale.
- Al piano seminterrato si trovano locali che, prima di tutto, nella pratica di sanatoria sono indicati come ambienti non adibiti a residenzialità (per questo è definito ad uso misto) e poi sono collocati ad un piano parzialmente interrato; in aggiunta, come si è già detto prima, i locali collocati verso ovest (la cantina e il ripostiglio del sub 2 e il locale non denominato del sub 1) hanno, oltretutto, un'altezza di 2,35 metri inferiore a quella prescritta per la residenzialità. Dal punto di vista normativo urbanistico e dei regolamenti edilizi, le carenze di abitabilità dei locali seminterrati, anche quelli con altezza adeguata, hanno fatto sì che essi non debbono essere computati come volumi residenziali; quindi, se si destinassero, in un processo di divisione per piano, l'unico possibile per il bene in oggetto, che divida il piano rialzato e il piano seminterrato in ambienti di utilizzo simile, si renderebbero

residenziali i locali del piano seminterrato computandoli come volume abitativo autonomo; si configurerebbe un abuso in quanto si arriverebbe di fatto ad un aumento, non consentito dalle NTA del PRG, della volumetria residenziale che, invece è computata escludendo i piani seminterrati.

La conformazione e le divisioni funzionali presenti al piano rialzato del fabbricato, sono quelli di unità immobiliare singola e la sua trasformazione in due parti funzionalmente autonome, comporterebbe un intervento così radicale e oneroso che è assolutamente improponibile.

La conclusione è che l'unità immobiliare individuata sul NCU con la particella 352 sub. 1 e 2, è formata da un solo piano (il rialzato) destinato alla residenza, mentre nell'altro piano (seminterrato), possono trovarsi solo locali di servizio destinabili solo in modo saltuario all'uso delle persone e configurabili come pertinenze alla residenzialità.

Da queste considerazioni discende che il bene, pur se con proprietà congiunta [redacted] [redacted], non può essere diviso per la vendita e che quindi, in questa fase, una volta individuato il suo valore di mercato più probabile, dovrà essere messa in vendita solo la quota di proprietà di spettanza della signora [redacted] che però darà diritto, all'eventuale acquirente, al possesso della metà di un bene non diviso.

Risposta al Quesito 11 [accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.]

L'immobile individuato al foglio n. 51, pila 576, sub 1 è libero, mentre quello individuato alla pila 352, sub 1 e 2, è occupato dalla famiglia della proprietaria in ragione di 1/2 (un mezzo) [redacted]

Risposta al Quesito 12 [ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.]

Quesito non pertinente con il pignoramento in esame.

Risposta al Quesito 13 [indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.]

Su nessuno dei beni pignorati è presente alcun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o indivisibilità; né esistono vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche o usi civici.

Risposta al Quesito 14 [determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.]

LOTTO 1 - STIMA DEI TERRENI

Durante il sopralluogo si è verificato che i fondi possono essere così descritti: "Trattasi di terreno non sottoposto ad alcuna coltivazione. Sul suolo non insistono né costruzioni né impianti fissi". Sul terreno esistono alberi di ulivo in numero non rilevante e sparsi.

La qualità culturale è da considerare "seminativo", poiché gli alberi esistenti sul terreno non possono essere considerati come un fattore apprezzabile di reddito del fondo. Ciò è stato constatato anche nelle visite sopralluogo (v. foto).

Il valore di mercato più probabile è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo.

La ricerca del valore agricolo è effettuata sulla base del valore agricolo medio, considerato come rappresentativo del valore dei terreni agricoli appartenenti alla classe culturale nella specifica Regione Agraria. Il valore agricolo è ricavato applicando al valore medio fattori di incremento o di riduzione, ottenuti stimando per confronto le condizioni migliorative o peggiorative che il terreno in esame presenta, rispetto agli analoghi terreni della Regione Agraria considerata.

Per la Regione Agraria n° 14 della Provincia di Cosenza (Colline di Cosenza, Comune di Cosenza) e per la coltura "seminativo", nell'anno 2012, il valore agricolo medio è di 16.391,35 €/Ha.

Le caratteristiche che possono considerarsi migliorative o peggiorative riguardano:

- L'orografia: rispetto all'andamento orografico delle colline che costituiscono la generalità dei terreni della regione agraria, il terreno in esame ha giacitura quasi piana con lieve pendenza verso la statale 19; ciò costituisce un fattore migliorativo, poiché determina la massima lavorabilità con le macchine agricole a vantaggio dei costi di produzione; fattore: $f_1 \geq +20\%$;
- L'accessibilità: la zona è dotata di una buona rete di penetrazione stradale, sia principale con la prospicenza alla statale e la vicinanza all'autostrada Salerno Reggio Calabria, sia per la strada di accesso che ha pendenza contenuta ed è percorribile con facilità; tutti gli appezzamenti di terreno facenti parte del Lotto di vendita, si trovano a fiancheggiare o la viabilità principale, strada statale 19, o la viabilità interna comunale: comunque esistono per tutti i lotti di terreno facili accessi carrabili; la facilità d'accesso determina un apprezzamento del fondo, poiché riduce i costi di trasporto di manodopera, mezzi e prodotti; fattore: $f_2 \geq +25\%$;
- Vicinanza ai centri urbani: i fondi, si trovano in una zona molto ben collegata sia alla città di Cosenza e, prima ancora alla grossa frazione di Donnici inferiore e superiore, sia ai collegamenti viari a carattere interregionale rappresentato dalla svincolo dell'autostrada SA-RC di Piano Lago; fattore: $f_3 \geq +20\%$;

- Estensione superficiale: per poter sfruttare tutte le potenzialità connesse con la proprietà di un terreno agricolo, la superficie considerata limite minimo per essere apprezzabile dal mercato è di 10.000 mq che rappresenta il lotto minimo per poter presentare un progetto che preveda la possibilità di un intervento edificatorio a carattere residenziale. Con una estensione totale di 14.130,00 mq, il terreno in esame subisce un apprezzamento che può stimarsi nel 10%; fattore: $f_4 \geq +10\%$.

Il valore agricolo unitario del terreno si stima, pertanto, in:

$$VA_u = 16.391,35 \text{ €/Ha} * (1+0,20+0,25+0,20+0,10) = € 16.391,35/\text{Ha} * 1,75 = \\ = € 28.684,86/\text{Ha} = € 2,87/\text{mq}$$

Il valore agricolo del Lotto 1 – Terreni per come sopra definito è, quindi:

$$VA = \text{mq } 13.657,50 * € 2,87/\text{mq} = € 39.197,00$$

LOTTO 2 – FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE – PLLA 352 SUB 1 E 2.

Le condizioni dell'immobile in oggetto nei riguardi delle finiture edili, delle dotazioni impiantistiche e, in generale, delle problematiche connesse, sono quelle descritte nelle risposte ai quesiti precedenti cui si farà riferimento per determinare il valore unitario medio più probabile di mercato da applicare alla superficie ragguagliata determinata nel successivo paragrafo relativo alla consistenza immobiliare.

Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie elaborate attraverso i rilievi diretti eseguiti in fase di sopralluogo e di immissione sui luoghi oggetto del pignoramento che si sono dimostrati, peraltro, conformi alle indicazioni catastali e alle planimetrie progettuali per come modificato dalla richiesta di sanatoria presentata successivamente (vedi Allegato A.2 – Planimetrie).

Al piano seminterrato esistono locali non rifiniti (locale di sgombero del sub 2 e l'intero sub 1) che risultano essere senza pavimentazione, senza pitturazione delle pareti e dei soffitti e senza impianti elettrici e di riscaldamento; per essi l'unica valutazione possibile, come peraltro già indicato nelle carte catastali, è quella di ritenerli locali di sgombero inabitabili quali una soffitta: alla superficie è stata applicato, quindi, un coefficiente di riduzione pari a 0,20.

Per quanto riguarda gli altri locali del piano seminterrato (cantina sub 2) che hanno un grado di finitura superiore anche se, attualmente, il loro utilizzo è quello di uno spazio di ricovero di materiale.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive dei muri interni portanti e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

PIANO RIALZATO

• Appartamento	mq	158,64
• Balcone nord-est mq $18,00 \times 0,35 =$	mq	6,30
• Veranda Ingresso mq $20,24 \times 0,40 =$	mq	8,10
• Superficie soffitta mq $120 \times 0,20 =$	mq	24,00

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA PIANO RIALZATO mq 197,04

PIANO SEMINTERRATO E CORTE

• Cantina seminterrato Sub 2 mq $43,62 \times 0,50$	mq	21,81
• Cucina seminterrato Sub 1 mq $34,31 \times 0,40$	mq	13,72
• Locali di sgombero mq $80,71 \times 0,20$	mq	16,14
• Corte di pertinenza in cemento carrabile mq $600 \times 0,20$	mq	120,00

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA PIANO SEMINTERRATO E CORTE mq 171,67

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE mq 368,71

Scopo della stima

Lo scopo della stima è quello di trovare il valore di mercato più probabile del fabbricato ad uso residenziale (sub 2) e agricolo (sub 1) di proprietà di [REDACTED] in ragione di 1/2 (un mezzo essendo l'altro 1/2 di proprietà di [REDACTED] come sopra generalizzato deceduto, ai fini della vendita.

Il più probabile valore unitario di mercato è determinato facendo riferimento alle seguenti condizioni medie degli immobili.

1 - Ordinario stato di manutenzione.

2 - Riferimento superficie lorda commerciale, quindi considerando nel calcolo le murature esterne al 100%.

3 - Unità immobiliari libere.

Quindi, si è individuato, secondo le condizioni sopra indicate, il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile determinato attraverso l'analisi di mercato e l'applicazione dei coefficienti correttivi dovuti alle specificità proprie dell'immobile e dell'edificio che lo contiene e lo si è moltiplicato per la superficie commerciale ragguagliata sopra indicata.

Criteri e metodologie estimative

Il criterio adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare e, specificatamente, si è utilizzato un metodo diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire poi il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con esso maggiori analogie. Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati storici, riferiti a immobili siti nel Comune di Cosenza, ricavati dai dati riportati nelle pubblicazioni tecniche e dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

I dati storici raccolti presso operatori economici e tecnici operanti nel settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi concernenti immobili con destinazione analoga secondo le indicazioni e le condizioni sopra specificate.

Lo scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di edifici con destinazione residenziale.

I dati di mercato relativi alle compravendite di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione possono essere sintetizzati come di seguito.

FONTE: AGENZIA DEL TERRITORIO

1 Semestre 2012

Fascia/Zona Suburbana/SUBURBANA - DONNICI INFERIORE E SUPERIORE

N	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO VENDITA		VALORE DI LOCAZIONE	
		€/mq		€/mq/anno	
		MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO
1	ABITAZIONI CIVILI	610	920	2,6	3,9

2	BOX	355	510	1,7	2,6
3	Ville e Villini	660	970	2,8	4,1

FONTE: CONSULENTE IMMOBILIARE – SOLE 24 ORE
PRIMAVERA 2013

Zona Periferia

N	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO VENDITA €/mq	VALORE DI LOCAZIONE €/mq anno	
			libere	proroghe
1	ABITAZIONI CIVILI NUOVE	1.550	64	50
2	ABITAZIONI CIVILI RECENTI	1.200	64	50
3	NEGOZI	1.100	III	III

Si sono consultati anche i borsini immobiliari delle varie agenzie presenti sul territorio nazionale e si è valutato complessivamente il quadro delle offerte immobiliari relative alla zona omogenea di Cosenza di cui fa parte la zona di Donnici Inferiore e Superiore e di Albo San Martino, ottenendo un quadro di riferimento utile ad indirizzare correttamente la scelta del parametro di riferimento, tenendo conto anche della situazione di crisi del mercato immobiliare e dell'allungamento dei tempi di trattativa che indicano, senz'altro, che il mercato è caratterizzato da richieste in valore superiori alle capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

Essendo normalmente i valori indicati dall'Agenzia del Territorio inferiori a quelli di mercato, considerando anche la particolare congiuntura economica che rende difficile e problematico il processo di vendita di un immobile e la collocazione del fabbricato ai margini sud del territorio comunale, si ritiene di prendere come riferimento il valore medio fra i prezzi indicati sul "Consulente Immobiliare" n. 908 del 15 giugno 2012 edito dal Sole 24 ORE per le abitazioni civili recenti e quello massimo indicato dall'AGT per le abitazioni civili.

Pertanto, il valore unitario di mercato di riferimento più probabile per l'unità immobiliare di proprietà per 1/2 di [REDACTED] e per 1/2 di [REDACTED] situata in Contrada Albo San Martino in contrada Donnici, può essere assunto, pari a 1.060 €/mq.

Determinazione del valore unitario più probabile di mercato

Per ricavare il valore unitario di mercato di stima, bisogna introdurre, a questo punto, i coefficienti di differenziazione che tengono conto della situazione particolare dell'immobile in oggetto e di quanto questa si discosti dalle condizioni medie considerate per elaborare le indicazioni contenute nelle pubblicazioni specialistiche.

Le tabelle da cui sono stati estratti i valori dei coefficienti, sono quelle contenute nel numero 931 del 2013 della pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito dal Sole 24 ORE.

Coefficiente di età qualità e stato (C_e)

La tipologia del fabbricato è tale da poterla considerare come "popolare", mentre lo stato di conservazione appare classificabile come "buono".

L'anno di costruzione (1978), lo colloca nell'intervallo compreso fra 21 e 40 anni.

Pertanto, il coefficiente di età, qualità e stato (C_e) per l'unità immobiliare in oggetto, può essere assunto pari a 0.65.

Coefficiente di impianto e finitura (C_f) – da applicarsi dopo quello precedente

Nei riguardi degli impianti installati e delle finiture si rileva che:

- esiste al piano residenziale un solo bagno per un appartamento definibile di taglio medio;
- l'impianto di riscaldamento è in dotazione solo al piano primo ed è costituito da un termo camino che alimenta radiatori in alluminio;
- il piano seminterrato del sub 2 e l'intero sub 1 sono senza riscaldamento;
- il locale di sgombero del sub 2 al piano seminterrato e l'intero sub 1 sono privi di impianto elettrico;
- il locale di sgombero del sub 2 al piano seminterrato e il locale a sud del sub 1 non sono né pavimentati né pitturati.

Pertanto, il coefficiente di impianto e di finitura (C_f) per l'unità immobiliare in oggetto, può essere assunto pari a 0.80.

Pertanto, il coefficiente di differenziazione complessivo è pari a:

$$(C_e) \times (C_v) = 0,52$$

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima, deriva dall'applicazione di questo coefficiente correttivo al valore determinato sulla base del procedimento comparativo adottato, secondo la seguente formula:

$$0,52 \times 1.060 \text{ €/mq} = 551,20 \text{ €/mq}$$

Determinazione del valore più probabile di mercato del bene

Per ricavare il valore di mercato più probabile per il bene immobiliare individuato catastalmente sul foglio 51 del Comune di Cosenza con la particella 352 sub 1 e 2 compresa la corte di pertinenza catastalmente graffata, si deve moltiplicare il valore unitario di mercato più probabile calcolato con la superficie commerciale ragguagliata anch'essa precedentemente computata che è, quindi pari a:

$$\text{mq } 368,08 \times 551,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 202.885,70.$$

Come indicato nel verbale di udienza all'interno della disamina del quesito n. 14 sul prezzo di vendita, di cui si tratta in questa parte della relazione, si opera una riduzione forfetaria del 15% sul prezzo pieno per tener conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e l'assenza di garanzia per i vizi occulti; tale riduzione è pari a $\text{€ } 202.885,70 \times 0,15 = \text{€ } 30.432,86$.

Pertanto, il valore finale intero del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è pari a € 172.452,85, mentre la quota parte relativa a [REDACTED] che è proprietaria in ragione di 1/2 (un mezzo) è pari a 86.226,43.

LOTTO 3 - FABBRICATO PER ATTIVITA' AGRICOLE - PLLA 376 SUB. 1.

Come si è detto, per il fabbricato in oggetto, è in corso un processo di ristrutturazione molto radicale che configura, per le caratteristiche degli interventi che si stanno attuando, anche una variazione di destinazione d'uso in quanto si evidenzia con chiarezza che i locali avranno una destinazione a carattere residenziale e non più di spazi per l'attività agricola.

Il criterio di stima utilizzato, quindi, non può che essere quello del "valore di trasformazione" definito come il valore che ha un bene in base alla sua trasformazione in altri beni; esso si ottiene dalla differenza fra il valore dei beni ottenuti o ottenibili dalla trasformazione e il costo della trasformazione stessa.

Nel caso specifico, si tratterà di trovare il valore di mercato più probabile che il bene avrà nella sua destinazione d'uso finale residenziale, cui dovrà essere detratto il costo per la realizzazione delle

opere necessarie per poterlo immettere sul mercato non più come "fabbricato per attività agricole", ma edificio a carattere residenziale di tipo economico.

Determinazione del valore più probabile di mercato per il fabbricato di cui alla Plla 756 sub 1 trasformato con destinazione residenziale

Le parti relative allo "Scopo della Stima" e ai "Criteri e metodologie estimative" riportati precedentemente per il fabbricato individuato catastalmente dalla particella 352 del foglio 51 di Cosenza, possono ritenersi del tutto valide anche per il fabbricato individuato dalla particella 576 sub 1, per cui il valore unitario di mercato di riferimento più probabile per l'unità immobiliare, può essere assunto, pari a 1.060 €/mq.

Determinazione del valore unitario più probabile di mercato

Per ricavare il valore unitario di mercato di stima, bisogna introdurre, a questo punto, i coefficienti di differenziazione che tengono conto della situazione particolare dell'immobile in oggetto e di quanto questa si discosti dalle condizioni medie considerate per elaborare le indicazioni contenute nelle pubblicazioni specialistiche.

Le tabelle da cui sono stati estratti i valori dei coefficienti, sono quelle contenute nel numero 931 del 2013 della pubblicazione "Il Consulente Immobiliare" edito dal Sole 24 ORE.

Coefficiente di età, qualità e stato (C_e)

La tipologia del fabbricato è tale da poterla considerare come "economica", mentre lo stato di conservazione appare classificabile, in quanto si immagina appena sottoposto a ristrutturazione completa, come "ottimo".

La tipologia di intervento realizzata per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso hanno rinnovato completamente tutti gli elementi edili costituenti il corpo di fabbrica che può essere considerato, pertanto, come "nuovo" o "di recente costruzione".

Pertanto, il coefficiente di età, qualità e stato (C_e) per l'unità immobiliare in oggetto, può essere assunto pari a 0,90.

Coefficiente di solaio in legno (C_s) -- da applicarsi dopo quello precedente

È un coefficiente che, negli edifici antichi, tiene conto del fatto che i solai sono sostenuti da travi in legno dotati di più flessibilità e che comportano periodicamente l'esecuzione di costosi interventi

di manutenzione per mantenere inalterata la capacità delle travi in legno di sostenere, specialmente in condizioni dinamiche, i carichi di esercizio

Il coefficiente di solaio in legno (C_s) per l'unità immobiliare in oggetto, può essere assunto pari a 0,80.

Pertanto, il coefficiente di differenziazione complessivo è pari a: $(C_e) \times (C_s) = 0,72$

Il valore unitario di mercato più probabile che si pone alla base della stima, deriva dall'applicazione di questo coefficiente correttivo al valore determinato sulla base del procedimento comparativo adottato, secondo la seguente formula:

$$0,72 \times 1.060 \text{ €/mq} = 763,20 \text{ €/mq}$$

Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie elaborate attraverso i rilievi diretti eseguiti in fase di sopralluogo e di immissione sui luoghi oggetto del pignoramento che si sono dimostrati, peraltro, conformi alle indicazioni catastale a parte la demolizione del locale indicato come "legnaia" al piano terra (vedi Allegato A.2 – Planimetrie).

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive dei muri interni portanti e di quelli perimetrali esterni, computati per intero.

PIANO PRIMO E TERRA

• Locali piano terra e piano primo	mq	140,40
• Corte di pertinenza $\text{mq } 75,46 \times 0,25 =$	mq	18,87

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

mq 159,27

Determinazione del valore più probabile di mercato del bene

Per ricavare il valore di mercato più probabile per il bene immobiliare individuato catastalmente sul foglio 51 del Comune di Cosenza con la particella 576 sub 1 compresa la corte di pertinenza catastalmente graffiata, nella sua conformazione finale dopo la ristrutturazione e come bene destinato alla residenzialità, si deve moltiplicare il valore unitario di mercato più probabile calcolato con la superficie commerciale ragguagliata anch'essa precedentemente computata che è, quindi pari a:

$$\text{mq } 159,27 \times 763,20 \text{ €/mq} = \text{€ } 121.554,86$$

Determinazione del costo di trasformazione del fabbricato

L'altra parte del processo di stima con il metodo del "valore della trasformazione" è quello della determinazione del costo necessario per, appunto, la trasformazione del bene da quello che è attualmente a quello che dovrà essere per renderlo appetibile dal mercato come edificio residenziale con le caratteristiche sopra menzionate.

Il processo di trasformazione del bene oggetto del pignoramento, per come appare attualmente, è stato impostato in modo radicale in quanto tutti gli elementi edili del fabbricato sono stati coinvolti nell'opera di ristrutturazione e rinnovamento, per cui, considerando anche l'incidenza delle operazioni di sistemazione esterna che coinvolgono la corte di pertinenza e la scala esterna in c.a., conducono il costo parametrico unitario della ristrutturazione ai valori più alti avvicinandolo ad un costo parametrico valutabile in €/mq 940,00.

Considerando che, comunque, è stata eseguita la ristrutturazione completa della copertura e delle parti di muratura di coronamento che la sostengono, si può ritenere che il costo parametrico per l'intervento di ristrutturazione che comprende le seguenti operazioni:

- Opere provvisionali e ponteggi;
- Opere di smaltimento delle acque meteoriche comprese le opere di collegamento a terra alla rete;
- Intonaco armato con finitura a fratazzo per pareti esterne, interne e soffitti;
- Pitturazione per pareti interne ed esterne e soffitti;
- Sistemazione/sostituzione degli elementi del solaio in legno di interpiano fra piano terra e piano primo;
- Sistemazione massetto piano terra con scavo e riempimento con vespaio;
- Posizionamento di pavimentazione in cotto compreso il massetto armato di sottofondo e i trattamenti necessari;
- Esecuzione di due bagni completi di doccia, lavabo e bidet, comprese l'esecuzione delle pareti in cartongesso, il rivestimento in ceramica e aeratore;
- Esecuzione di impianto elettrico completo e impianto di condizionamento a pompa di calore;
- Infissi in legno con vetrocamera e scuretti esterni in legno;
- Sistemazione esterna e scala di collegamento con il piano primo (esterna).

si può ritenere che il costo parametrico connesso con la ristrutturazione possa essere valutato in €/mq 725,00 da applicare alla somma delle superfici lorde del piano terra e del piano primo che assommano a mq 140,40.

Pertanto, il costo per la trasformazione del bene oggetto della stima, può essere valutato con la seguente formula:

$$\text{€/mq } 725,00 \times \text{mq } 140,40 = \text{€ } 101.790,00$$

Determinazione del valore della trasformazione del fabbricato

La determinazione del valore della trasformazione del fabbricato si ottiene sottraendo al valore di mercato più probabile del bene trasformato (€ 121.554,86) il costo che è necessario sostenere per la sua trasformazione (€ 101.790,00).

Pertanto il valore del bene oggetto della stima ricavato attraverso il sistema del "valore della trasformazione" può essere valutato in € della trasformazione del fabbricato è pari a € 19.754,86.

Come indicato nel verbale di udienza all'interno della disamina del quesito n. 14 sul prezzo di vendita, di cui si tratta in questa parte della relazione, si opera una riduzione forfetaria del 15% sul prezzo pieno per tener conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e l'assenza di garanzia per i vizi occulti; tale riduzione è pari a € 19.754,86 x 0,15 = € 2.963,23.

Pertanto, il valore finale intero del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni è pari a € 16.791,63.

Risposta al Quesito 15 [riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita, - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.]

(Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Allegato alla presente, si riporta un foglio riassuntivo a parte in cui sono riportate tutte le indicazioni richieste

CONCLUSIONI

A conclusione della redazione della Perizia di stima dei fabbricati e dei terreni di proprietà di [REDACTED] sottoposti al pignoramento, si riportano sommariamente i principali argomenti e le problematiche affrontate nel corpo della relazione e negli allegati.

1. Fabbricato foglio 51 plla 352 sub 1 2 - Cat. A/3 Abitazione di tipo economico

- Il fabbricato è stato realizzato con la Concessione Edilizia n° [REDACTED] ma successivamente alla realizzazione, sono state eseguiti opere abusive (modifiche al piano terra, chiusura di una veranda al piano primo) che sono state sottoposte a condono edilizio nel 1986 sfruttando le possibilità consentite dalla legge n. 47/1985.
- Non è stata riscontrata alcuna richiesta di agibilità, presentata dagli aventi diritto, né in fase realizzativa iniziale (1978), né in fase di condono edilizio (1985), per cui il fabbricato non è dotato di certificato di agibilità.
- Il fabbricato pur essendo di proprietà di [REDACTED] solo pro quota in ragione di 1/2 (un mezzo) in quanto l'altra metà è di proprietà di [REDACTED] non può essere divisa per la vendita; quindi, l'acquirente eventuale dovrà acquistare una parte di un bene che rimane, comunque, indiviso.

2. Fabbricato Foglio 51 plla 576 sub 1 - Cat. D/10 - Fabbricato per attività agricole

- A carico del fabbricato, sono in corso importanti operazioni di ristrutturazione che stanno intervenendo su tutti gli elementi edili e strutturali, lasciando, in generale inalterata la volumetria e le dimensioni di ingombro, salvo che per il piccolo locale definito sulle carte catastali "legnaia" posto lateralmente al piano terra, che è stato demolito e la copertura completamente rifatta; nell'eseguire tale rifacimento, è stata variata la quota di imposta della grondaia portandola a una quota superiore.
- Per l'esecuzione delle opere di ristrutturazione, non è stata richiesta alcuna autorizzazione per cui sarà necessario attivare, considerando che, comunque, gli interventi in esecuzione sono conformi ai regolamenti edilizi vigenti, una procedura "in sanatoria" che possa portare ad ottenere l'autorizzazione alla realizzazione da parte del Comune e del Servizio 7 (ex Genio Civile) dell'Assessorato ai Lavori Pubblici della Regione Calabria.

La natura delle opere in esecuzione, indicano con estrema chiarezza che, alla fine del processo di trasformazione, la natura del fabbricato sarà modificata e che si dovrà operare un cambio di destinazione d'uso in quanto l'attuale cat. D/10 Fabbricato per uso agricolo, dovrà essere trasformata in una legata alla residenza o come entità abitativa, o inserito in un'attività ricettiva di tipo agriturismo.

Alla fine del processo di trasformazione, avendo attivato le procedure "in sanatoria", bisognerà intervenire catastalmente sia planimetricamente per dare evidenza alle variazioni effettuate, sia come categoria per renderla conforme alla diversa destinazione d'uso che si sta attuando con la ristrutturazione in corso.

Infine, nei riguardi della valutazione dei beni di proprietà di [REDACTED] sottoposti a pignoramento, si evidenzia che, per i motivi sopra esposti, che la vendita potrà avvenire in tre lotti, uno in cui sono compresi tutti i terreni oggetto del pignoramento, gli altri due che comprenderanno ciascuno i due fabbricati esistenti con annessa corte di pertinenza.

In dettaglio:

Lotto 1 Terreni: Foglio 51 Terreni p.lle 21, 432, 431, 483, 452, 450, 488, 490, 487, 492, 418, 185, 187, 181, 182 (unità negoziale 1) - p.lle 489, 491, 485, p.lle 184 (unità negoziale 2).

Valore agricolo: € 39.197,00

Lotto 2 Fabbricato: Foglio 51, p.lle 352, sub 1 e 2 - Fabbricato ad uso residenziale di tipo economico, cat. A/3 (unità negoziale 2).

- Valore finale intero del bene valutato con il metodo diretto (sintetico-comparativo) al netto di tutte le correzioni e decurtazioni:

€ 172.452,85

- Quota parte relativa a [REDACTED] proprietaria in ragione di 1/2 (un mezzo)

€ 86.226,43

Lotto 3 Fabbricato: Foglio 51, p.lle 576 sub 1 - Fabbricato per attività agricole, cat. D10 (unità negoziale 1);

- Valore finale intero valutato con il metodo del "valore di trasformazione" del bene al netto di tutte le correzioni e decurtazioni:

€ 16.791,63

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitomi dal G.E. dott.essa Goggiamani nell'Udienza del 03/12/2013, consegno la presente relazione di stima insieme agli allegati e al foglio riassuntivo di cui al quesito 15.

ALLEGATI:

Foglio riassuntivo, *quesito 15*, in formato word

Allegato A.1) visure catastali per attualità;

Allegato A.2) planimetrie generali e catastali;

Allegato A.3) Fabbricato Pila 352: copia della licenza di costruzione ed atti di sanatoria

Allegato A.4) Documentazione fotografica;

Allegato A.5) Verbali di sopralluogo

Allegato A.6) Destinazione urbanistica e accesso agli atti

Cosenza 13/03/2014

IL TECNICO ESTIMATORE

Ing. Francesco Ceccarelli

Ing. Francesco Ceccarelli

