



La conoscenza è uno strumento
straordinariamente
potente per raggiungere il benessere.

EcoHouse studio
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo
Via Alimena n°40
87046 Montalto Uffugo (CS)
PEC: ing.mariocesareo@pec.it
MAIL: ing.mariocesareo@live.it
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 183/2014**

| | |
|--------------------------------|------------|
| GIUDICE: | |
| Dott. ssa Francesca Goggiamani | |
| Consulente Tencico d'Ufficio | |
| Ing. Mario Cesareo | |
| Collaboratori al CTU | |
| Ing. | |
| COD. LAVORO | EH007/2018 |

| | |
|---|---------------|
| ELABORATO: | |
| Relazione di Perizia Tecnica d'Ufficio | |
| TAVOLA N° | DATA: Di |
| | Dicembre 2018 |
| CTU | SCALA: |
| | - |

Indice

| | |
|--|----|
| 1. Incarico | 4 |
| 2. Parti in causa..... | 6 |
| 3. Espletamento delle operazioni peritali | 7 |
| Documentazione relativa agli immobili censiti al foglio 8, particelle 401 e 76..... | 10 |
| Documentazione relativa agli immobili censiti al foglio 11, particella 326, subalterni 21 e 22 | 11 |
| 4. Analisi e stima dell'immobile censito al foglio 11, particella 740 | 14 |
| 4.1 Descrizione dell'immobile | 14 |
| 4.2 Analisi della documentazione censuaria reperita presso l'Agenzia del Territorio | 21 |
| 4.3 Analisi della conformità urbanistica | 21 |
| 4.3.1 Condizioni generali di sanabilità per immobili soggetti a procedure esecutive immobiliari | 21 |
| 4.3.2 Analisi sulla conformità urbanistica dell'immobile | 24 |
| 4.3.3 Possibilità di sanatoria dell'immobile | 26 |
| 4.3.4 Lavorazioni necessarie per rendere l'immobile condonabile | 28 |
| 4.4 Stima dell'immobile | 31 |
| 4.4.1 Metodo e criteri di stima | 31 |
| 4.4.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari | 32 |
| 4.4.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona | 32 |
| 4.4.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile | 32 |
| 4.4.5 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile censito in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 11, Particella 740 | 33 |
| 5. Analisi e stima degli immobili censiti al foglio 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370..... | 35 |
| 5.1 Descrizione degli immobili | 35 |
| 5.2 Analisi della documentazione censuaria reperita presso l'Agenzia del Territorio | 40 |
| 5.3 Analisi della conformità urbanistica | 41 |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 1

| | | |
|-------|---|----|
| 5.4 | Stima degli immobili | 43 |
| 5.4.1 | <i>Metodo e criteri di stima</i> | 43 |
| 5.4.2 | <i>Determinazione del valore venale dell'area edificabile</i> | 43 |
| 5.4.3 | <i>Stima dei costi per la demolizione delle costruzioni esistenti</i> | 46 |
| 5.4.4 | <i>Calcolo del più probabile valore di mercato</i> | 48 |
| 6. | Analisi e stima degli immobili censiti al foglio 11, particella 326, sub 21 e 22..... | 49 |
| 6.1 | Descrizione degli immobili | 49 |
| 6.2 | Analisi della documentazione censuaria reperita presso l'Agenzia del Territorio | 52 |
| 6.3 | Analisi della conformità urbanistica | 52 |
| 6.4 | Stima degli immobili | 53 |
| 6.4.1 | <i>Metodo e criterio di stima</i> | 53 |
| 6.4.2 | <i>Determinazione della consistenza delle unità immobiliari</i> | 53 |
| 6.4.3 | <i>Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona</i> | 53 |
| 6.4.4 | <i>Calcolo del più probabile valore di mercato</i> | 54 |
| 6.4.5 | <i>Calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili</i> | 55 |
| 7. | Risposte al questionario | 57 |
| 8. | Elenco degli allegati..... | 86 |
| | ALLEGATO 1 – Nomina e Giuramento CTU con quesiti | 86 |
| | ALLEGATO 2 - Documentazione Agenzia del Territorio | 86 |
| | ALLEGATO 3 - Documentazione Agenzia delle Entrate | 86 |
| | ALLEGATO 4 - Certificato di destinazione urbanistica degli immobili | 86 |
| | ALLEGATO 5 - Documentazione accesso agli atti UTC Mendicino..... | 86 |
| | ALLEGATO 6 - Documentazione accesso agli atti Uffici ex Genio Civile di Cosenza..... | 86 |
| | ALLEGATO 7 – Verbali di sopralluogo | 86 |
| | ALLEGATO 8 - Rilievo geometrico delle planimetrie degli immobili | 86 |

| | |
|--|----|
| ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica..... | 86 |
| ALLEGATO 10 - Studio degli elaborati grafici e analisi delle difformità riscontrate..... | 86 |
| ALLEGATO 11 – Verbali di assemblea condominio | 86 |
| ALLEGATO 12 – Schede del software “ACTASTIME”..... | 86 |
| ALLEGATO 13 – Ricevute di consegna alle parti della CTU..... | 86 |

1. Incarico

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5293 dal 14.04.2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare Dott.ssa Francesca Goggiamani, giusta nomina del 14.02.2018, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E.I. 183/2014 vertente tra la I.F.I.M. S.p.A. e i sigg. e , avente ad oggetto il pignoramento di n. 8 immobili, siti nel Comune di Mendicino e figuranti in Catasto Urbano con i seguenti dati identificativi:

- Foglio di Mappa 11, Particella 740

- a) appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Mendicino, loc. Laurata, censito in catasto al **foglio 11** **particella 740** (già particella 423) ente urbano di mq 1320 (catastralmente non in ditta al soggetto intestatario poiché ente urbano);

- Foglio di Mappa 8, Particelle 401, 76, 367, 369 e 370

- b) appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Mendicino, Loc. Tivolille, censito in catasto al **foglio 8**:

- **particella 401** (già particella 76/A) ente urbano di mq 75 (catastralmente non in ditta al soggetto intestatario poiché ente urbano);
- **particella 76** ente urbano di mq 135 (catastralmente non in ditta al soggetto intestatario poiché ente urbano);
- **particella 367** uliveto cl. 2 ha. 0.02.30- reddito dom. euro 0,77 e agr. Euro 0,71;
- **particella 369** sem. arb. Cl. 1- ha 0.00.60- reddito dom. euro 0,33 e agr. Euro 0,12;
- **particella 370** sem. arb. Cl. 1- ha 0.01.00- reddito dom. euro 0,54 e agr. Euro 0,21;

- Foglio di Mappa 11, Particella 326, Subalterni 21 e 22

c) porzione di fabbricato sito in Comune di Mendicino, Via Tivolille, censito in catasto al foglio 11:

- **particella 326 sub 21 (già sub. 11)- categ. C/1- cl. 2- piano T- mq 78- rendita euro 970,84;**
- **particella 326 sub 22 (già sub. 12)- categ. C/2- cl. 2- piano T- mq 78- rendita euro 241,70;**

Per facilitare la lettura degli immobili, che saranno meglio descritti nei capitoli seguenti, si è assegnato un colore a ciascuno di essi.

2. Parti in causa

Le parti in causa nel pignoramento di cui alla procedura N.R.G.E.I. 183/2014 sono:

- Creditore precedente: **I.F.I.M. S.p.A.** con sede in Napoli, Via Medina n. 40, capitale sociale i.v. di euro 5.200.000,00, iscritta nel Reg. Soc. Trib. Napoli n. 69-1970 – C.C.I.A.A. Napoli n. 271050 – 1970 C.F. e P.I. 00291910636, in persona del Presidente Dott. all'uopo munito dei necessari poteri, elettivamente domiciliata in Cosenza, Via Tagliamento n. 15, presso lo studio dell'Avv. che la rappresenta e difende in forza di mandato a margine dell'atto di precezzo, regolarmente notificato il 04.12.2013 ai debitori (Numero di fax - indirizzo di posta elettronica certificata:

- Debitori pignorati: e residente in

e residente in

3. Espletamento delle operazioni peritali

In data 07.03.2018 si è prestato giuramento presso il Tribunale di Cosenza alla presenza del Cancelliere per le esecuzioni, Dott. Giovanni De Stefano, il quale ha fornito quanto indicato dal Giudice dell'esecuzione composto da numero 15 quesiti e numero 8 disposizioni sulla modalità di espletamento dell'incarico, tutti riportati integralmente in ALLEGATO 1.

Inizialmente si è proceduto ad effettuare un'attenta analisi e studio della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, del quale si è estratta una copia.

Si è quindi proceduto, in più fasi a reperire la necessaria documentazione riguardante l'immobile e necessaria per potere svolgere le operazioni peritali; nello specifico si è acquisita:

1) Documentazione Agenzia del Territorio riportata in ALLEGATO 2 e consistente in:

- ❖ visura storica per immobile – foglio 11, part. 740;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 8, part. 401;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 8, part. 76;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 8, part. 367;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 8, part. 369;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 8, part. 370;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 11, part. 326, sub 21;
- ❖ visura storica per immobile – foglio 11, part. 326, sub 22;
- ❖ estratto di mappa – foglio 8, part. 369;
- ❖ estratto di mappa – foglio 11, part. 326;
- ❖ estratto di mappa – foglio 11, part. 740;
- ❖ dimostrazione grafica dei subalterni – foglio 11, part. 326;
- ❖ planimetria immobile – foglio 11, part. 326, sub 21;
- ❖ planimetria immobile – foglio 11, part. 326, sub 22;
- ❖ Tipo mappale – foglio 11, part. 740.

2) Documentazione Agenzia delle Entrate riportata in ALLEGATO 3 e consistente nelle seguenti ispezioni ipotecarie:

- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 11, part. 740;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 8, part. 401;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 8, part. 76;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 8, part. 367;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 8, part. 369;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 8, part. 370;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 11, part. 326, sub 21;
- ❖ elenco sintetico delle formalità - immobile foglio 11, part. 326, sub 22;
- ❖ Attestazione della risultanza di un contratto di locazione stipulato in data 17/07/2018 – Registrato presso l’Ufficio di Cosenza in data 26/07/2018 Serie 3T Numero 3691. Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2024. Canone annuo di locazione € 8.400,00.
Conduttore
residente in Cerisano Via _____ – Immobile oggetto della locazione situato nel Comune di Mendicino Foglio 11 Part. 326 Sub 22.

3) **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Responsabile dell’Area Tecnica del Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino, in data 17.05.2018, riportato in ALLEGATO 4.

4) **Documentazione relativa all’Accesso agli Atti Amministrativi** presso l’*Ufficio dell’Area Tecnica del Servizio Urbanistico* del Comune di Mendicino, consistente nella copia dei seguenti documenti (ALLEGATO 5):

Documentazione relativa all’immobile censito al foglio 11, particella 740

- Atto di compravendita del 15 aprile 1982, relativo ad un appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Mendicino alla località l’Aurata della superficie di are tredici e centiare venti (Repertorio n. 76347, Raccolta n. 10269);
- Richiesta di concessione edilizia per demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale in località “Castagnella” di Mendicino, con prot. n. 273 del 21 gennaio 1983;
- Relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale;
- Calcolo delle superfici relative alla richiesta di Concessione Edilizia;
- Parere dell’Ufficio Tecnico, prot. n. 273 del 21 gennaio 1983;

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 8

- Parere preventivo dell'Unità Sanitaria Locale rilasciato con prot. n. 24/83 del 21 febbraio 1983;
- Richiesta da parte del Comune di integrazione documenti per il rilascio della concessione edilizia, prot. n. 1369 del 23.03.1983;
- Autorizzazione per inizio dei lavori di "Costruzione di un fabbricato ad un piano oltre seminterrato", rilasciato dal Genio Civile di Cosenza il 24 marzo 1983;
- Trasmissione di documenti da integrare alla pratica edilizia, prot. 1941 del 22 aprile 1983;
- Concessione edilizia n. 72/84 per eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione in c.a. di un fabbricato in località "Castagnella", rilasciata al sig. il 24 novembre 1984;
- Richiesta da parte del sig. di rateizzare l'importo relativo alle spese degli oneri di urbanizzazione, datato 20.12.1984;
- Impegno da parte del sig. a versare il contributo del costo di costruzione in due rate, datato 20.12.1984;
- Quietanza di pagamento di Lire 383.000, da parte del sig. datato 20 dicembre 1984;
- Richiesta da parte del Comune al sig. di n° 2 polizze fidejussorie, prot. n. 6021 del 20 dicembre 1984 e successiva presentazione delle polizze;
- Trasmissione al Comune, da parte del sig. di ricevuta di versamento della prima rata degli oneri di urbanizzazione, polizze fidejussorie e nulla osta del Genio Civile di Cosenza rilasciata in data 15.03.1983 n. 1332;
- Richiesta di concessione edilizia per demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale in variante planimetrica e distributiva, con prot. n. 5144 del 28 ottobre 1985;
- Richiesta di integrazione documenti da parte del Comune, prot. n. 4806 del 22 luglio 1986;
- Comunicazione da parte del sig. relativa a richiesta di concessione edilizia in variante, con allegati il calcolo dei volumi da demolire e la realizzazione dei disegni delle opere da demolire, prot. n. 4858 del 23.07.1986;
- Relazione tecnica ed elaborati grafici relativi al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale in variante planimetrica e distributiva;
- Ulteriore richiesta di documenti da integrare da parte del Comune, del 4 dicembre 1986;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia per demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale in variante planimetrica e distributiva, con prot. n. 2/87 del 23 luglio 1987;

- Determinazione del contributo per opere di urbanizzazione del 15.09.1987;
- Richiesta di rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'intervento in variante, con allegati la relazione tecnica e i disegni delle opere in progetto, prot. n. 3406 del 3 maggio 1993;

Documentazione relativa agli immobili censiti al foglio 8, particelle 401 e 76

- Atto di vendita immobiliare del 5 luglio 1991, relativo ad un fabbricato rurale in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e bisognevole di notevoli opere di ristrutturazione, con annessa corte di pertinenza (Repertorio n. 58523, Raccolta n. 13137);
- Richiesta di concessione per l'esecuzione dei lavori edili, relativa al progetto di "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza" alla località Tivoille del Comune di Mendicino, del 11 maggio 1993;
- Elaborati tecnici ed elaborati grafici relativi al progetto di "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza" alla località Tivoille del Comune di Mendicino;
- Parere favorevole della Commissione Edilizia relativo alla "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza", del 11 ottobre 1993.
- Richiesta di documentazione ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, con prot. n. 8332 del 26 ottobre 1993;
- Denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della Legge 11/07/1994 n. 17 per l'intenzione di effettuare i lavori di "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza" alla località Tivoille del Comune di Mendicino e deposito degli elaborati progettuali. Il documento è vidimato con data 19 marzo 1997;
- Attestazione di deposito progetto all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza relativo alla "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza" alla località Tivoille del Comune di Mendicino del 19 marzo 1997;
- Trasmissione della documentazione richiesta ai fini del rilascio della Concessione Edilizia, in data 17 marzo 1998;
- Verbale di contravvenzione del 12 gennaio 2018 ed ordinanza, emessa dal Servizio Urbanistico Comunale, di sospensione dei lavori edili n. 4 del 18 gennaio 2018, per opere eseguite in assenza di atto autorizzativo.

Documentazione relativa agli immobili censiti al foglio 11, particella 326, subalterni 21 e 22

- Concessione Edilizia N°27/86 rilasciata a e a per eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in località Tivolille;
- Autorizzazione per inizio dei lavori Prot. N°4065 del 16/05/1986 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, relativa alla costruzione di un fabbricato a tre piani;
- Concessione Edilizia N°28/88 – Variante in Corso d'opera rilasciata a e a per eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione e magazzini in località Tivolille – Variante in corso d'opera;
- Autorizzazione per inizio dei lavori Prot. N°4141 del 11/03/1988 rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, relativa alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione e laboratorio industriale composto da due piani oltre seminterrato e mansarda e muri di sostegno;
- Autorizzazione di Abitabilità del 04/05/1993 rilasciata a per un fabbricato per civile abitazione sito in località Tivolille;
- Certificato di Agibilità N°43/2008 del 22/12/2008 rilasciato al sig. per le unità immobiliari distinte in catasto al foglio 11, particella 326, sub 21 e 22, site al piano seminterrato – interrato.

5) Documentazione relativa all'Accesso agli Atti Amministrativi presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile), riportata in ALLEGATO 6 e consistente in:

Documentazione relativa agli immobili censiti al foglio 8, particelle 401 e 76

- Attestazione di avvenuto deposito (Art. 2/1086);
- Istanza del committente per deposito pratica;
- Relazione tecnica;
- Disegni grafici – Disegni;
- Disegni grafici – Profili del terreno;
- Dichiarazione di responsabilità dei tecnici;
- Relazione geologica;
- Relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- Calcoli strutturali.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 11

6) Svolgimento delle operazioni peritali

1° Sopralluogo: In data 10.05.2018 si è effettuato un sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza di uno degli esecutati, il sig. e della collaboratrice al CTU, ing.

In tale occasione si è condotta una sommaria ispezione dei beni e prodotta una prima documentazione fotografica.

2° Sopralluogo: In data 04.10.2018 si è effettuato il secondo sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza di uno degli esecutati, il sig. e della collaboratrice al CTU, ing.

In tale occasione il sig. ritenuto che lo stabile edificato all'interno della particella 740 del foglio 11 non rientri nella procedura di esecuzione immobiliare, si riserva di differire l'ingresso all'immobile dopo aver interloquito con il proprio avvocato. Ci si è recati quindi verso gli immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22, dove si è effettua il rilievo geometrico degli immobili e si è prodotta un'accurata documentazione fotografica. Infine, ci si è recati presso l'immobile censito al foglio 8, particelle 401 e 76, il quale si presentava poco accessibile e caratterizzato dalla presenza di un cantiere; si è effettua comune la documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

3° Sopralluogo: In data 11.10.2018 si è effettuato un sopralluogo presso l'immobile censito al foglio 11, particella 740 alla presenza di uno degli esecutati, il sig. e della collaboratrice al CTU, ing.

In tale occasione si è effettuato il rilievo geometrico e fotografico dell'immobile.

Per ogni sopralluogo, si è redatto un verbale, firmato dai presenti e riportato in ALLEGATO 7.

Per svolgere le operazioni peritali ci si è recati presso gli uffici competenti e presso gli esecutati nelle seguenti date:

27.04.2018 – Visure all'Agenzia del Territorio ed Ispezioni Ipotecarie all'Agenzia delle Entrate;

08.05.2018 – Incontro con i tecnici dell'U.T.C. di Mendicino;

10.05.2018 – 1° sopralluogo;

10.05.2018 – Richiesta di accesso agli atti Comune di Mendicino, Settore U.T.C. e richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica;

20.06.2018 – Richiesta di maggiori informazioni sulla documentazione censuaria all’Agenzia del Territorio;

21.06.2018 – Richiesta di maggiori informazioni sulla documentazione censuaria all’Agenzia del Territorio;

17.07.2018 – Ritiro del certificato di destinazione urbanistica e di alcuni documenti relativamente alla richiesta di accesso agli atti Comune di Mendicino, Settore U.T.C.;

27.09.2018 – Ritiro di altri documenti relativamente alla richiesta Accesso agli atti Comune di Mendicino, Settore U.T.C.;

04.10.2018 – 2° sopralluogo;

11.10.2018 – 3° sopralluogo;

07.11.2018 – Richiesta all’Agenzia delle Entrate della presenza di eventuali contratti di locazione;

28.11.2018 – Consultazione della documentazione presente presso l’Archivio di Stato di Cosenza;

28.11.2018 – Richiesta di accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile);

03.12.2018 – Informazioni sulla richiesta di accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile);

05.12.2018 – Informazioni sulla richiesta di accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile);

14.12.2018 – Ritiro della documentazione di accesso agli atti presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile);

18.12.2018 – Richiesta di altra documentazione e ritiro dell’attestazione presso la sede operativa di Cosenza del Dipartimento Infrastrutture, Lavori Pubblici e Mobilità della Regione Calabria (ex Genio Civile).

4. Analisi e stima dell'immobile censito al foglio 11, particella 740

4.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile, situato alla Via Cappelli n. 44 del Comune di Mendicino (CS) e censito in Catasto Urbano al *Foglio 11, Particella 740*, è costituito da un terreno la cui superficie catastale è pari a circa 1320 mq. All'interno di detto terreno è presente un fabbricato in calcestruzzo meglio descritto nel seguito.

Esso si trova in una zona poco residenziale a circa 3 km di distanza dal centro cittadino e dalle principali attività di interesse commerciale; dista inoltre circa 8 km sia dall'uscita autostradale di Cosenza sia dal centro della città di Cosenza.



Fig. 1: Ortofoto con individuazione del fabbricato censito al foglio 11, part. 740 (Fonte: Google maps)

Il fabbricato, manchevole di alcune finiture esterne, appare in condizioni di manutenzione mediocri, mentre il terreno intorno è rifinito con una pavimentazione cementizia. Il manufatto è stato

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

autorizzato nel 1984, ma in atti non si riscontrano documenti circa la sua ultimazione; secondo intervista all'esecutato esso sarebbe stato costruito nell'arco di tempo tra il 1984 ed il 1994.

Come già detto il terreno ed il fabbricato figura in Catasto Urbano del Comune di Mendicino al Foglio 11, Particella 740, ma l'edificio non risulta essere mai stato accatastato; da quanto emerso dalla visura catastale (ALLEGATO 2) esso è stato introdotto in mappa nel gennaio del 2000.

Nella figura che segue si riporta un estratto del foglio di mappa 11 con l'individuazione della particella 740.

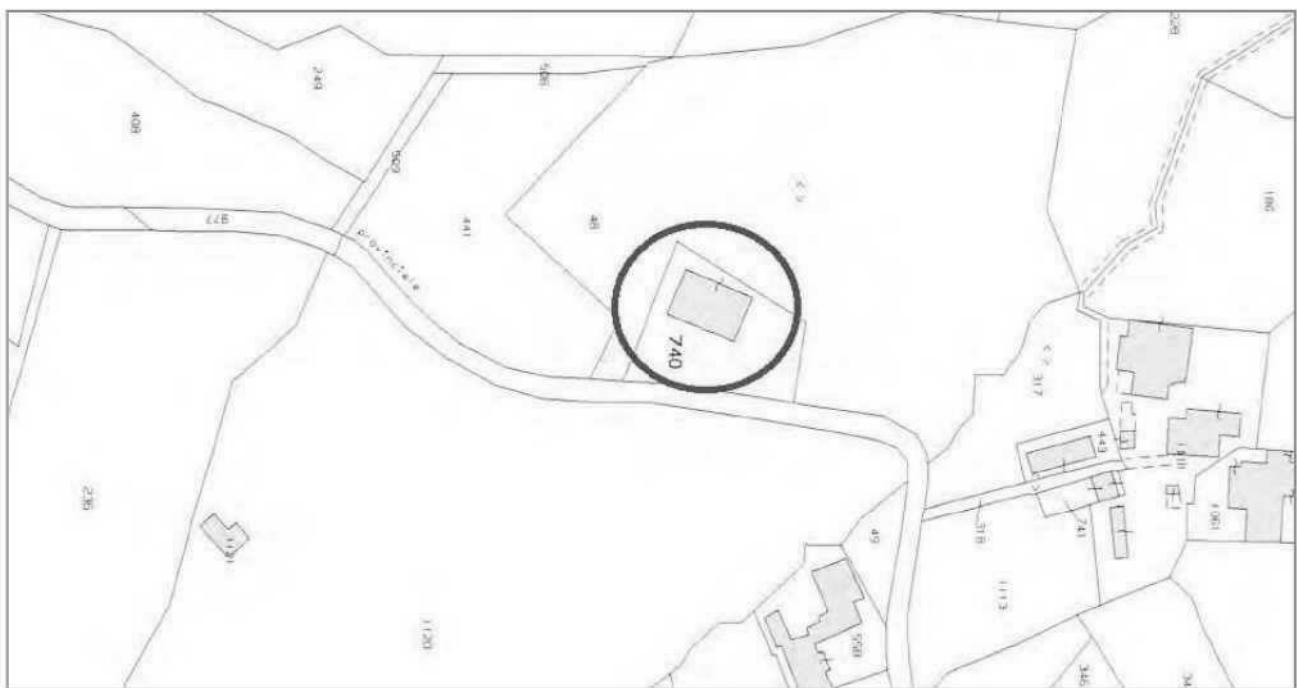


Fig. 2: Estratto di mappa del foglio 11 con individuazione della particella 740

L'edificio che si trova all'interno dell'appezzamento di terra è costituito da tre piani fuori terra. Al piano terra si trovano tre magazzini allo stato rustico adibiti a deposito, al primo piano un immobile destinato ad abitazione e al piano sottotetto un altro ambiente allo stato rustico. L'immobile si trova ad una quota inferiore rispetto a quella della strada provinciale SP45 sulla quale si affaccia (Figura 3) e ad esso si accede attraverso una strada privata.



Fig. 3: Immagine del fabbricato dall'esterno (Fonte: Google maps)

In fase di sopralluogo si è riscontrato che il fabbricato corrisponde alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, ossia ad un

“appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, all'epoca del contratto in corso di

realizzazione, sito in Mendicino (CS) alla località l'Aurata, della superficie di are 13 e centiare 20.

Tale fabbricato è composto da un piano sotto strada adibito a servizi, un primo piano adibito ad

abitazione ed un piano sottotetto agibile. Il piano sotto strada adibito a servizi ed il piano sottotetto

sono allo stato rustico mentre il primo piano adibito ad abitazione è totalmente rifinito.”

Durante gli accertamenti si è riscontrata qualche differenza tra il reale stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Per tali motivi si è reso necessario procedere con un dettagliato rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, riportato in ALLEGATO 8.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 16

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, di seguito descritti.

PIANO TERRA

Al piano terra si trovano tre locali, completamente allo stato rustico, adibiti a deposito, le cui superfici calpestabili sono:

- 44 mq per il magazzino identificato al n.1;
- 48 mq per il magazzino identificato al n.2;
- 111 mq per il magazzino identificato al n.3.

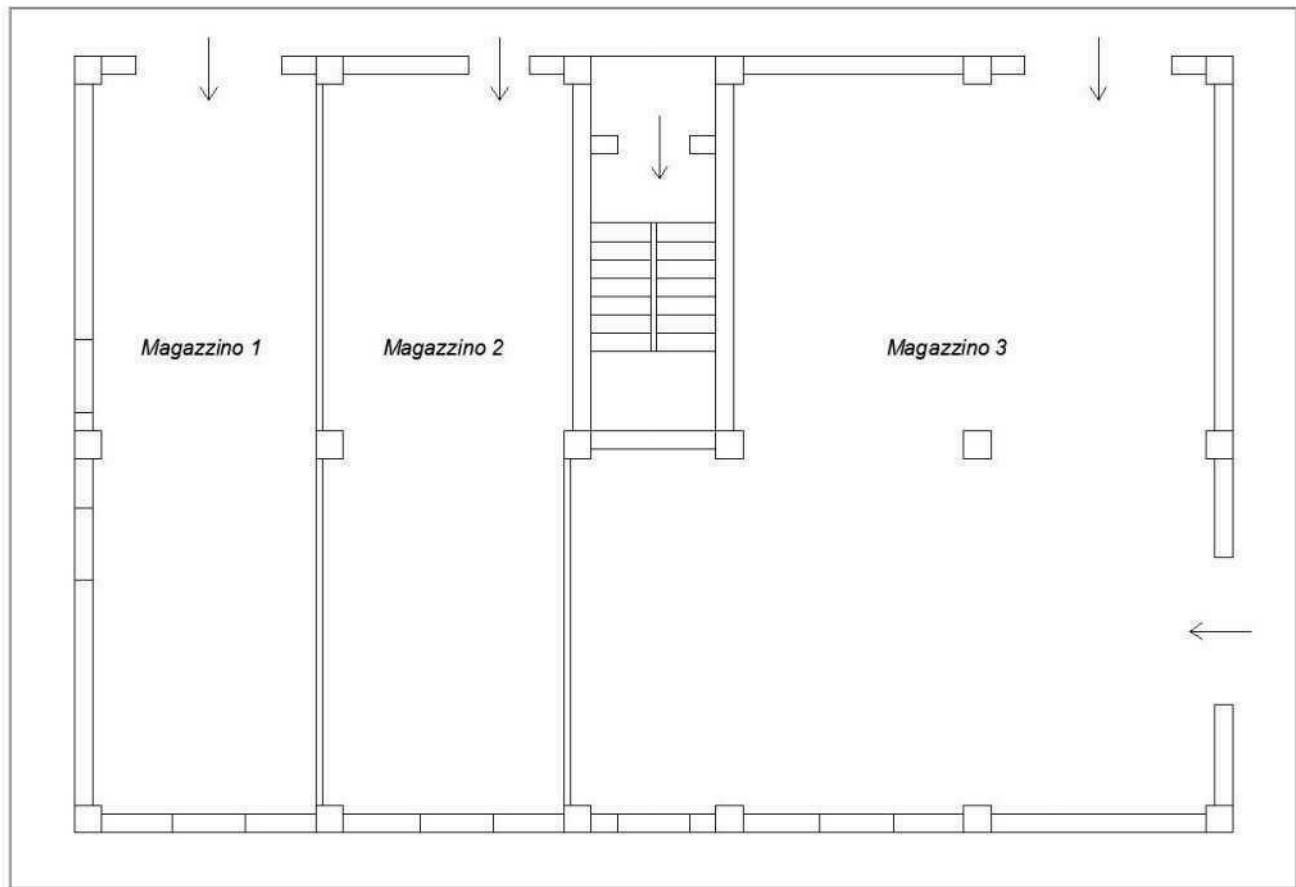


Fig. 4: Planimetria del piano terra allo stato attuale

PIANO PRIMO

Il piano primo è costituito da un immobile destinato a civile abitazione completamente rifinito con finiture di tipo ordinario. L'alloggio, allo stato attuale, è caratterizzato da una superficie linda di circa 205 mq.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 17

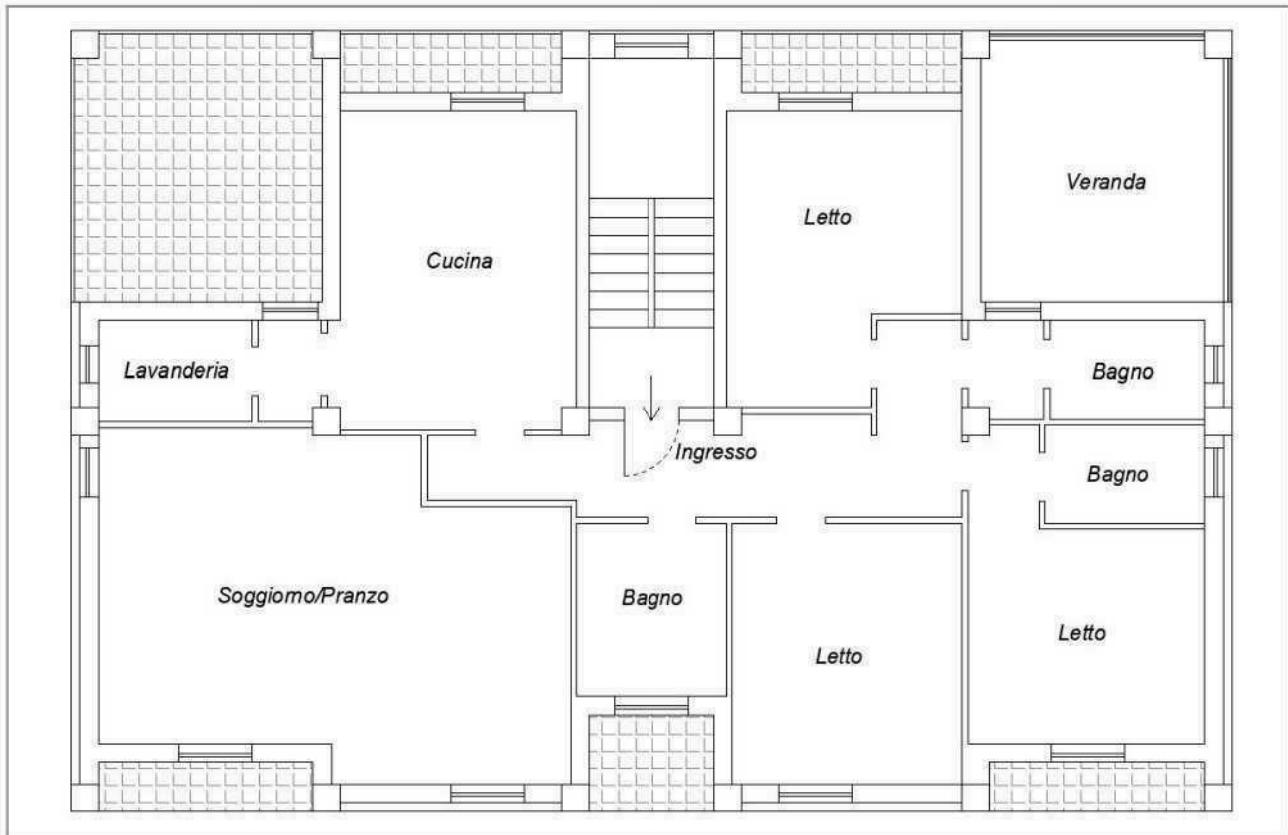


Fig. 5: Planimetria del piano primo allo stato attuale

Nella distribuzione interna si distinguono una zona giorno costituita da due ampi spazi destinati a soggiorno/pranzo e cucina, una lavanderia ed un bagno ed una zona notte caratterizzata da tre camere da letto e due bagni. L'immobile è molto luminoso e quasi tutti gli ambienti, come si può notare nella planimetria riportata, sono caratterizzati dalla presenza di un balcone. Inoltre, sono presenti due grandi terrazzi di circa 18 mq, uno dei quali risulta chiuso a mo' di veranda con degli infissi.

Le finiture interne dell'abitazione risultano essere di buona qualità: i pavimenti sono costituiti da mattonelle in cotto o ceramica, le porte interne sono in legno egli infissi in alluminio.

Lo stato manutentivo della casa è buono sia dal punto di vista degli ambienti interni, sia per come appare dall'esterno, l'unico problema riscontrato è la presenza di umidità nel soffitto di un bagno.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 18

PIANO SOTTOTETTO

Il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente mansardato con copertura a due falde che arrivano a quota zero. L'intero piano, utilizzato quale deposito, si presenta allo stato rustico ed è caratterizzato dalla sola presenza di infissi in alluminio. Il sottotetto presenta altezza interna massima, *“da rustico a rustico”* pari a 369 cm ed altezza media di circa 185 cm. La superficie linda è di circa 243 mq.

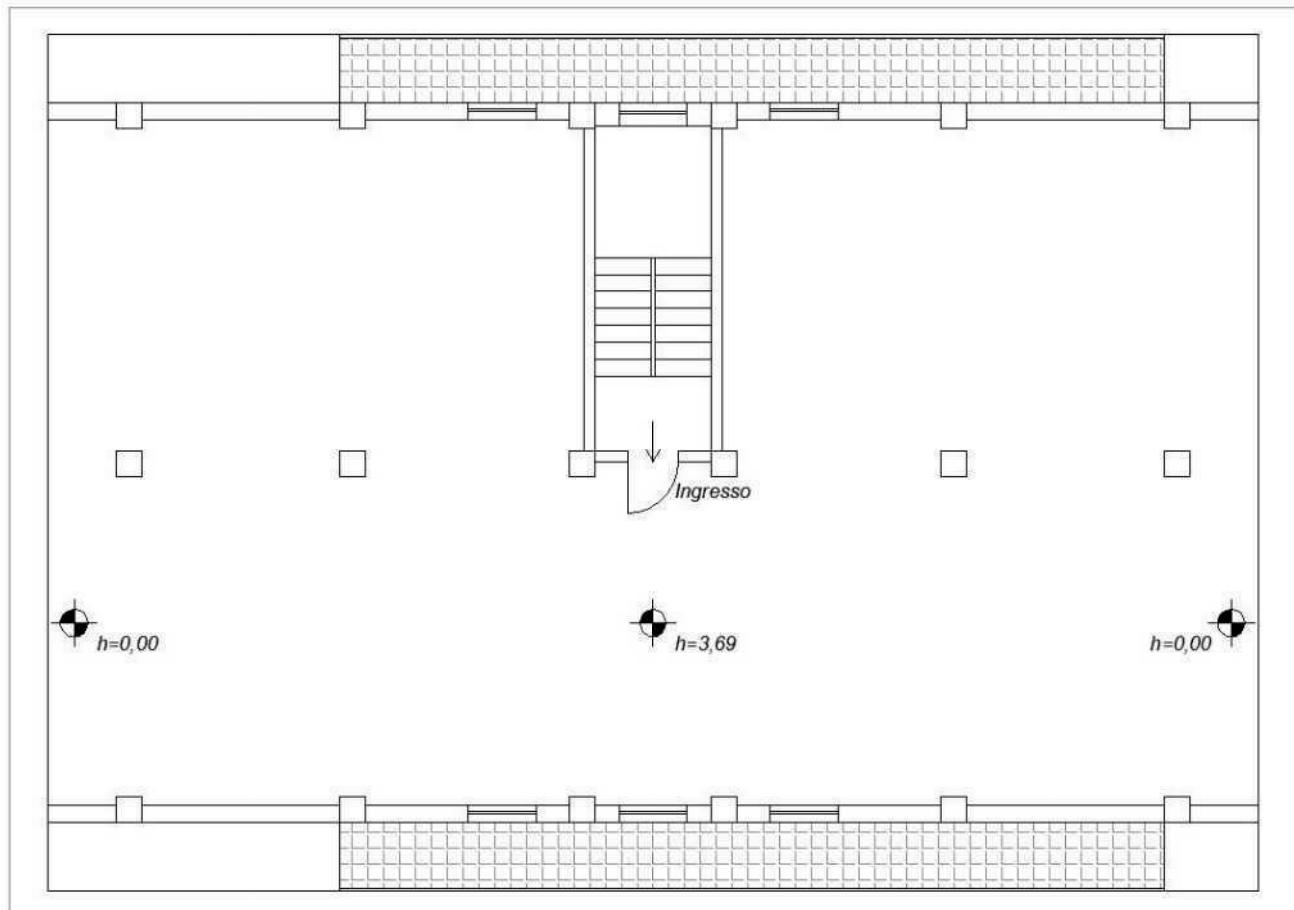


Fig. 6: Planimetria del piano sottotetto allo stato attuale

Si segnala, inoltre, all'interno della particella catastale di riferimento, la presenza di una casupola, ad un piano fuori terra di circa 30 mq, localizzata quasi sul confine del lotto. Il manufatto, esternamente, appare in buone condizioni, con un rivestimento esterno in pietra e una gradinata ad angolo che ne consente l'accesso. Adiacente a tale struttura se ne trova un'altra, di altezza minore, realizzata in blocchi di cemento (vedi Fig. 7).

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 19

Lo studio della documentazione progettuale reperita presso l'U.T.C. del Comune di Mendicino, ha messo in luce che l'approvazione del fabbricato di maggiore consistenza è stata rilasciata anche in seguito alla demolizione di due fabbricati, di dimensioni minori, originariamente presenti sul terreno e dei quali il nuovo manufatto ha inglobato la cubatura. Da una sovrapposizione tra l'ortofoto e la planimetria generale del progetto depositato presso l'U.T.C. di Mendicino (*"Variante al progetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale"*), risulta che il manufatto di Figura 7 coincide con uno dei due che si sarebbero dovuti demolire (Vedi Figura 8).



Fig. 7: Immagini delle piccole strutture presenti all'interno del lotto

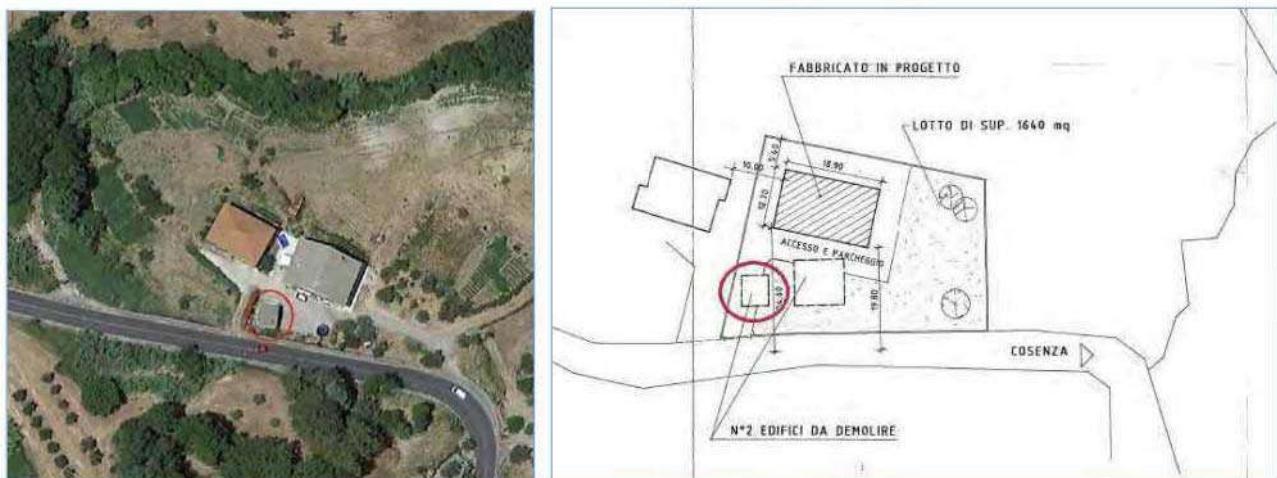


Fig. 8: Individuazione su ortofoto e su disegni di progetto delle piccole strutture situate all'interno del lotto

Il lotto confina, ad Est con la strada provinciale SP45, sugli altri tre lati con la particella 48 del foglio 11.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 20

4.2 Analisi della documentazione censuaria reperita presso l'Agenzia del Territorio

Il fabbricato figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 11, part. 740, senza subalterni, ed ha i seguenti dati di classamento catastale:

1. Foglio 11, Particella 740, Qualità: Ente urbano, Superficie 1.320 mq.

Nella variazione della particella indicata, Particella n. 740, è stato soppresso l'immobile indicato al foglio di mappa 11, particella 423, avente i seguenti dati di classamento catastale:

2. Foglio 11, Particella 423, Qualità: seminativo arboreo, Classe 2, Superficie di 1.320 mq, Reddito Dominicale di L. 12.540 e Reddito Agrario di L. 4.620.

L'analisi della documentazione censuaria ha permesso al sottoscritto di rilevare l'assenza dell'accatastamento del fabbricato, che appunto, nelle visure catastali si configura come ente urbano. Naturalmente in archivio non sono presenti nemmeno le planimetrie catastali del fabbricato.

4.3 Analisi della conformità urbanistica

4.3.1 Condizioni generali di sanabilità per immobili soggetti a procedure esecutive immobiliari

Prima di entrare in merito delle normative inerenti la sanabilità di immobili soggetti a procedure di esecuzione immobiliare, si richiamano i concetti di “*abuso edilizio*”, “*sanatoria*” e “*condono edilizio*”:

Abuso edilizio: è un illecito (anche penale) che consiste nel realizzare un intervento edilizio in assenza di un titolo edilizio o in difformità da esso oppure ancora senza dichiarazione di inizio attività.

Sanatoria: è la legittimazione di uno stato di cose irregolari. Nel settore dell'edilizia riguarda i casi in cui una costruzione, realizzata senza la dovuta autorizzazione amministrativa, ottiene una concessione a posteriori. In questo caso la sanatoria è subordinata al fatto che l'opera sia comunque conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della sua costruzione, sia al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità).

Condono edilizio: è un procedimento che consente la regolarizzazione amministrativa degli illeciti edilizi e l'estinzione dei reati penali connessi a tale attività illecita.

Ciò premesso, si ricorda che l'ordinamento legislativo italiano all'art. 46, comma 5, consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare, in sede esecutiva concorsuale o individuale, un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione rappresenta una deroga a quanto previsto dallo stesso D.P.R. 380/2001, che, in generale, vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentino, in tutto o in parte, abusi, non si applica, quindi, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

La verifica della presenza degli abusi e della sanabilità degli stessi, come indicato nel QUESITO N. 8, è compito del consulente tecnico d'ufficio che deve verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative nonché l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, il consulente tecnico deve descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e segnalare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Inoltre, in caso di opere abusive, il CTU deve indicare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Per chiarezza si riportano anche i testi degli articoli delle normative citate:

Art. 46 del D.P.R. 380/2001: "Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985"

Comma 5: "Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria,

dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

Art. 40 della L. 47/85 – L. 724/94 e L. 323/03: “[...] Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge [...].”

Le condizioni di sanabilità di cui al sopracitato capo IV, nell’ipotesi che la struttura sia stata ultimata entro il 31 marzo 2003, sono:

- 1. che gli abusi non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi;*
- 2. che relativamente a nuove costruzioni residenziali, gli abusi non siano superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.*

Art. 36 del D.P.R. 380/2001: “Accertamento di conformità”

Comma 1: *“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ... il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”*

Detto in sintesi un abuso edilizio può essere sanato se:

- a) l’abuso rientra nelle prescrizioni della doppia conformità urbanistica di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- b) l’abuso, facente parte di un immobile soggetto a procedura di esecuzione immobiliare, è compiuto entro il 31 marzo 2003, rispetta i limiti stabiliti nella L. 47/85 e le ragioni di credito

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 23

per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono.

4.3.2 Analisi sulla conformità urbanistica dell'immobile

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato.

Dallo studio della documentazione è emerso che per il fabbricato è stato presentato un primo progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 72 del 24.11.1984, relativamente all'intervento di *“Demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale” in località La Castagnella*, con una serie di prescrizioni e avvertenze generali tra cui le seguenti:

1. *La volumetria del fabbricato dovrà essere contenuta rigorosamente in mc 460,65.*
2. *L'ubicazione del fabbricato, le distanze dai confini e le altezze dovranno essere quelle di progetto.*
3. *La distanza del fabbricato dall'asse stradale non dovrà essere inferiore a m. 20,00.*
4. *Il porticato prospiciente la strada provinciale non deve essere costruito perché limita le distanze dall'asse della stessa.*

Successivamente, in data 24.10.1985, è stata presentata una richiesta di concessione in variante per la modifica della copertura (da tetto a padiglione a quello falde) e variazione della distribuzione interna. Per il progetto in variante viene espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia ma non viene mai rilasciata la Concessione Edilizia.

Lo stato attuale del fabbricato si presenta in una condizione di difformità, sia, rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n.72/84, sia, rispetto al progetto in variante presentato ma non assentito.

Nel seguito si riporta un confronto tra le planimetrie del progetto assentito, del progetto presentato come variante e dello stato dei luoghi:

PIANO TERRA

| Planimetria del progetto approvato | Planimetria del progetto in variante | Planimetria dello stato attuale |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| | | |

Tabella 1: *Planimetrie del piano terra*

PIANO PRIMO

| Planimetria del progetto approvato | Planimetria del progetto in variante | Planimetria dello stato attuale |
|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| | | |

Tabella 2: *Planimetrie del piano primo*

PIANO SOTTOTETTO

| Planimetria della copertura e sezione del progetto approvato | Planimetria della copertura e sezione del progetto in variante | Planimetria del piano sottotetto allo stato attuale |
|--|--|---|
| | | |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 25

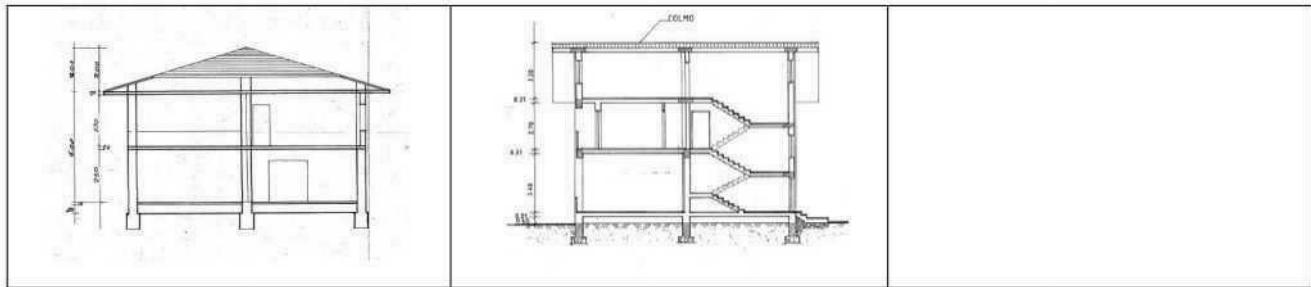


Tabella 3: Planimetrie della copertura e sezioni e planimetria del piano sottotetto allo stato attuale

4.3.3 Possibilità di sanatoria dell'immobile

Per quanto indicato nel precedente paragrafo è evidente come l'immobile in oggetto presenti molte difformità rispetto a quello definito nel progetto approvato con Concessione Edilizia n. 72/84.

Nel caso di specie il fabbricato è stato edificato a meno di 3 m dal confine (Figura 9), pertanto, esso non risulta sanabile ai sensi dell'*art. 36 del D.P.R. 380/2001*, non essendo soddisfatto il principio della doppia conformità, sia, allo strumento vigente all'epoca del rilascio della concessione (Piano Regolatore Generale vigente nel 1984), sia, a quello vigente oggi (Piano Regolatore Generale ad oggi vigente, approvato con Decreto del Presidente della Regione Calabria n. 961 del 21.07.1986).

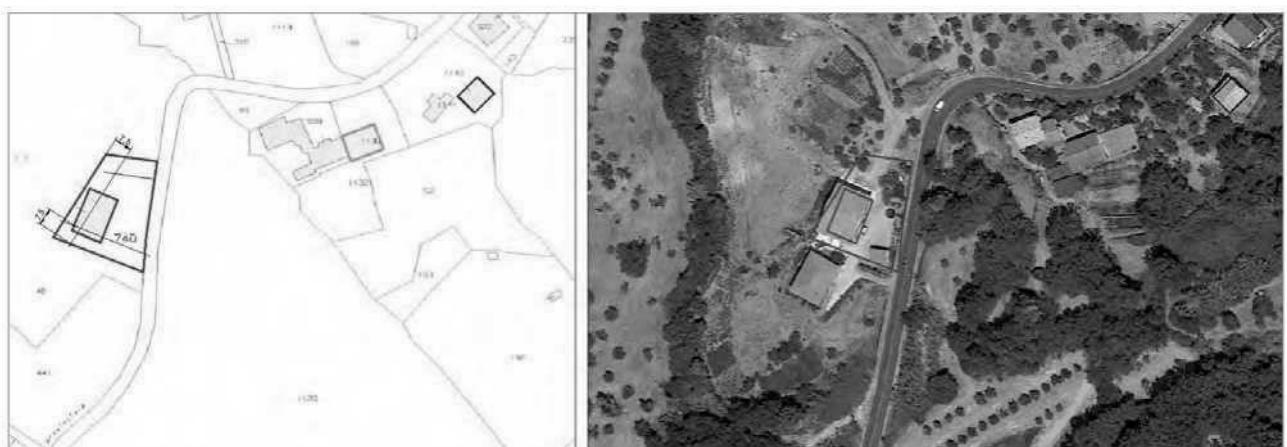


Fig. 9: Indicazione delle minime distanze dai confini (pari a 7,5 m) e sovrapposizione delle mappe catastali con l'ortofoto.

Esclusa la possibilità di sanatoria secondo l'*art. 36 del DPR 380/2001*, si analizza pertanto la possibilità di sanatoria in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio1985 n. 47.

Secondo le suddette normative, l'immobile è sanabile se si verificano le seguenti condizioni:

- a) *Che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono;*
- b) *Che le opere abusive siano state ultimate entro il 31 marzo 2003;*
- c) *Che l'ampliamento del manufatto sia inferiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, che esso sia inferiore a 750 mc;*

Nel caso di specie lo studio dell'immobile che le tre condizioni appena descritte sono tutte verificate.

La *condizione a)* risulta verificata in quanto le ragioni del credito sono anteriori all'entrata in vigore della legge sul condono (Legge 326/2003).

La *condizione b)* risulta verificata in quanto l'immobile risulta essere stato terminato prima del 31.03.2003. Esso infatti risulta inserito in mappa nel 2000 e da intervista all'esecutato esso risulta terminato nel 1995. Inoltre grazie all'ausilio del software Google Earth Pro, si è potuto visionare un'ortofoto dell'area oggetto di indagine risalente al 9 maggio 2003. In tale immagine scattata 39 giorni dopo il 31 marzo si può chiaramente osservare che l'immobile è nelle stesse odiene condizioni, e non vi sono segni di cantiere.



Fig. 10: Immagini acquisite da Google Earth: l'immagine a sinistra è stata acquisita il 9 maggio 2003, mentre quella a destra il 2 ottobre 2017.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 27

La *condizione c)* che riguarda invece la massima volumetria sanabile che non può essere superiore a quella assentita maggiorata del 30%. Nel dettaglio la volumetria sanabile è pari a:

- VOLUMETRIA SANABILE = VOLUMETRIA ASSENTITA CON CONCESSIONE EDILIZIA + 30%
- VOLUMETRIA SANABILE = 460,65 mc + 138,19 mc = 598,84 mc.

La volumetria effettivamente realizzata è così suddivisa:

- Piano terra: 770,10 mc;
- Piano Primo: 616,74 mc;
- Piano sottotetto: 500 mc;

per un totale di 1887,10 mc. Seppure tale volumetria è superiore a quella sanabile, è comunque possibile condonare parte dell'immobile, riportando la cubatura del fabbricato a 598,84 mc ed eliminando gli ambienti la cui volumetria non sia sanabile. Tali lavorazioni sono meglio descritte nel successivo paragrafo.

Per quanto riguarda infine la distanza del fabbricato dal confine a Ovest che non rispetta il regolamento edilizio comunale, si sottolinea che questa inadempienza viene superata con il condono edilizio, fermo restando che il confinante può costruire ad una non inferiore a 3 metri dal fabbricato esistente, secondo le prescrizioni del codice civile.

Per i motivi indicati, in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È CONDONABILE.

4.3.4 Lavorazioni necessarie per rendere l'immobile condonabile

Per quanto indicato nel precedente paragrafo, la condonabilità del fabbricato è possibile, ma a tal fine bisogna demolire alcune pareti e realizzarne altre per ridurre la cubatura esistente.

Riepilogando, si hanno i seguenti valori:

- VOLUMETRIA ASSENTITA CON CONCESSIONE EDILIZIA = 460,65 mc;
- VOLUMETRIA CONDONABILE = 30% DELLA VOL. ASSENTITA = 138,19 mc;
- VOLUMETRIA TOTALE = 460,65 mc + 138,19 mc = 598,84 mc.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 28

A questa volumetria si può aggiungere una cubatura massima pari al 40% di quella massima consentita, facente parte di seminterrati o attici, per come indicato nel punto 12 dell'art. 23 del regolamento edilizio del Comune di Mendicino.

Tale volumetria facente parte del piano sottotetto è pari a:

- VOLUMETRIA AGGIUNTIVA PER SOTTOTETTO = 40% DELLA VOL. ASSENTITA = $0,4 \times 460,65 \text{ mc} = 184,26 \text{ mc.}$

In conclusione, si ha che la volumetria finale da raggiungere è pari a:

- VOLUMETRIA TOTALE CONDONABILE = 598,84 mc;
- VOLUMETRIA PER SOTTOTETTO = 184,26 mc;
- VOLUMETRIA FINALE = $598,84 \text{ mc} + 184,26 \text{ mc} = 783,10 \text{ mc.}$

Per la realizzazione di tale volumetria è necessario realizzare i seguenti interventi:

- ripristino del piano porticato posto al piano terra (sotto strada) mediante la demolizione delle tompagnature e tramezzature dei magazzini (Vedi Tabella 4);
- ripristino di una delle terrazze poste al piano primo mediante la rimozione degli infissi esterni (Vedi Tabella 5);
- realizzazione di un ambiente al piano sottotetto mediante la ridistribuzione dello spazio interno (Vedi Tabella 6).

PIANO TERRA

| Planimetria dello stato attuale | Lavorazioni da effettuare | Planimetria dello stato futuro |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | |

Tabella 4: Planimetrie del piano terra

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 29

Al piano terra è necessario demolire tutte le pareti esistenti ad eccezione del volume del vano scala: che possiede una volumetria di 43,5 mc.

PIANO PRIMO

| Planimetria dello stato attuale | Lavorazioni da effettuare | Planimetria dello stato futuro |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | |

Tabella 5: *Planimetrie del piano primo*

Al piano primo è necessario rimuovere gli infissi inseriti in un terrazzo per realizzare la veranda. Così facendo si ha una volumetria di 561,7 mc.

PIANO SOTTOTETTO

| Planimetria dello stato attuale | Lavorazioni da effettuare | Planimetria dello stato futuro |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| | | |

Tabella 6: *Planimetrie del piano sottotetto*

Al piano sottotetto è necessario demolire alcune pareti e ricostruirne altre per ridurre la volumetria esistente. Così facendo si ha una volumetria di 165,3 mc.

Concludendo si ha un volume totale di 770,5 mc, volumetria con il quale è possibile avviare una istanza di condono edilizio.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 30

4.4 Stima dell'immobile

4.4.1 Metodo e criteri di stima

La scelta del criterio per l'immobile oggetto di pignoramento è legata alla sua particolare natura e conformazione. L'insieme del terreno e del fabbricato al suo interno, al momento fanno sì che esso si configuri come un edificio plurifamiliare un cui al primo piano è presente un appartamento completamente rifinito e al secondo è presente un ulteriore ambiente rustico ma suscettibile di abitabilità. Al piano terra poi si trovano i magazzini e il cortile che fungono da pertinenze ai sopradetti ambienti. La particolare situazione amministrativa dell'immobile, però, è tale da non poter consentire il mantenimento dei volumi appena descritti, dovendosi eliminare i magazzini e parte del sottotetto. In questa circostanza, allora, l'immobile condonabile si configurerà come un'abitazione unifamiliare indipendente.

Per tale motivo, si è valutato l'immobile nel seguente modo:

- valutazione di mercato del fabbricato allo stato attuale costituito da due immobili siti rispettivamente al primo e secondo piano, ciascuno dei quali munito di pertinenze che nello specifico sono una quota parte dei magazzini e del cortile esterno;
- calcolo del valore totale ideale dell'immobile dato dalla somma degli immobili che lo compongono;
- calcolo delle spese necessarie per riportare l'immobile alle condizioni di condonabilità;
- calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile condonabile.

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli ambienti che compongono l'immobile in oggetto è quello ***“sintetico comparativo”***. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della ***quotazione normalizzata del mq di superficie*** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile ***“medio”*** sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del ***valore al mq*** degli immobili

oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

4.4.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato eseguito secondo quanto prescritto dall'Allegato C - *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”* del D.P.R. 138/98.

4.4.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel comune di Mendicino si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

4.4.4 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari è stato così ricavato:

- 1) Si è individuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate la zona di riferimento in cui ricade l'immobile e da essa si è ricavato il valore del relativo Borsino Immobiliare OMI. Nello oggetto della stima ricade nella *“Zona R1: Extra urbana/Rurale - Serre”* del Comune di Mendicino.

| Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato | | | | | | | |
|---|--------------------|-----------------------|-----|--------------------------------|-----|------------------|--|
| Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1 | | | | | | | |
| Provincia: CÖSENZA | | | | | | | |
| Comune: MENDICINO | | | | | | | |
| Fascia/zona: Extraurbana/RURALE- SERRE | | | | | | | |
| Codice di zona: R1 | | | | | | | |
| Microzona catastale n.: 1 | | | | | | | |
| Tipologia prevalente: Non presente | | | | | | | |
| Destinazione: Residenziale | | | | | | | |
| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) | |
| | | Min | Max | Superficie (L/N) | Min | Max | |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 290 | 395 | L | | | |

Fig. 11 – Borsino Immobiliare OMI – Mendicino, Zona R1.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 32

Va subito evidenziato che per la zona di riferimento sono disponibili solo i valori relativi alle abitazioni di tipo economico (A/3). L'oggetto della stima, però, non può inquadrarsi all'interno di detta categoria, ma più tosto all'interno delle abitazioni di tipo signorile (A/2).

- 2) In mancanza di valori di riferimento relativi alla categoria catastale A/2 ed in assenza, sulla normativa, di un coefficiente correttivo per il passaggio dalla categoria per la quale sono disponibili i dati a quella nella quale si inquadra l'oggetto di stima, si scelto porre il *valore normale unitario* di riferimento per l'immobile pari al massimo proposto per le abitazioni di tipo economico:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MAX}$$

- 3) Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo del *“coefficiente di differenziazione”* che esprime lo scostamento del prezzo normale unitario, in termini di valore economico dell'edificio reale da quello *“medio”* indicato dai borsini.

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

- 4) Il *valore commerciale* si calcola, infine, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie commerciale}$$

4.4.5 Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile censito in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 11, Particella 740

Il valore di mercato dell'immobile di riferimento è stato calcolato secondo la procedura illustrata nel precedente paragrafo. Si sono individuati nel ben oggetto di stima due immobili:

Appartamento a) – Sito al primo piano le cui pertinenze sono il magazzino 3 e il 50% del cortile esterno;

Appartamento b) – Ubicato al piano sottotetto, completamente rustico, le cui pertinenze sono i magazzini 1 e 2 e il 50% del cortile esterno.

| Appartamento a) | |
|--|-------------|
| Valore normale unitario = Val. OMI max | 395 €/mq |
| Coefficiente correttivo | 0,85094 |
| Valore unitario | 336,12 €/mq |
| Superficie commerciale | 225 mq |
| Valore appartamento a) | 85.711,00 € |
| Appartamento b) | |
| Valore normale unitario = Val. OMI max | 395 €/mq |
| Coefficiente correttivo | 0,477411 |
| Valore unitario | 188,58 €/mq |
| Superficie commerciale | 170 mq |
| Valore appartamento a) | 32.058,00 € |

Il più probabile valore di mercato, del bene oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nelle condizioni in cui si trova alla data della stima sarebbe pari alla somma dei due immobili stimati: 85.711,00 € + 32.058,00 = 117.769,00 €.

In ALLEGATO 12 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si sono effettuati i calcoli.

Al valore dell' intero fabbricato, poi, vanno decurtate le spese tecniche necessarie per gli interventi volti all'eliminazione degli abusi non sanabili che sono stati stimati in 17.000 € (ALLEGATO 12); pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a: 117.769,00 € - 17.000,00 € = 100.769,00 € = 101.000,00 €.

| VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO DI MAPPA 11, PART. 740 |
|--|
| 101.000,00 € |

5. Analisi e stima degli immobili censiti al foglio 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370

5.1 Descrizione degli immobili

Gli immobili censiti al foglio 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370 interessano un fabbricato con circostante terreno situato alla Via della Concordia del Comune di Mendicino e precisamente a poche centinaia di metri di distanza dal quadrivio comunale.



Fig. 112: Ortofoto con individuazione delle aree all'interno del quale sono situati gli immobili censiti al foglio 8, part. 401, 76, 367, 369 e 370 (Fonte: Google maps)

Il fabbricato appare essere in pessime condizioni di manutenzione e di stabilità e si trova in una zona residenziale poco distante dal centro cittadino e vicina ad una serie di attività commerciali.

Esso inoltre si trova ad una distanza di circa 7 km dall'uscita autostradale di Cosenza e di circa 7 km dal centro di Cosenza.

Gli immobili pignorati figurano in Catasto Urbano del Comune di Mendicino al Foglio 8, Particelle 401, 76, 367, 369 e 370, alcuni come enti urbani, altri come terreni coltivati. Nel seguito si riporta l'individuazione delle particelle in un estratto di mappa.

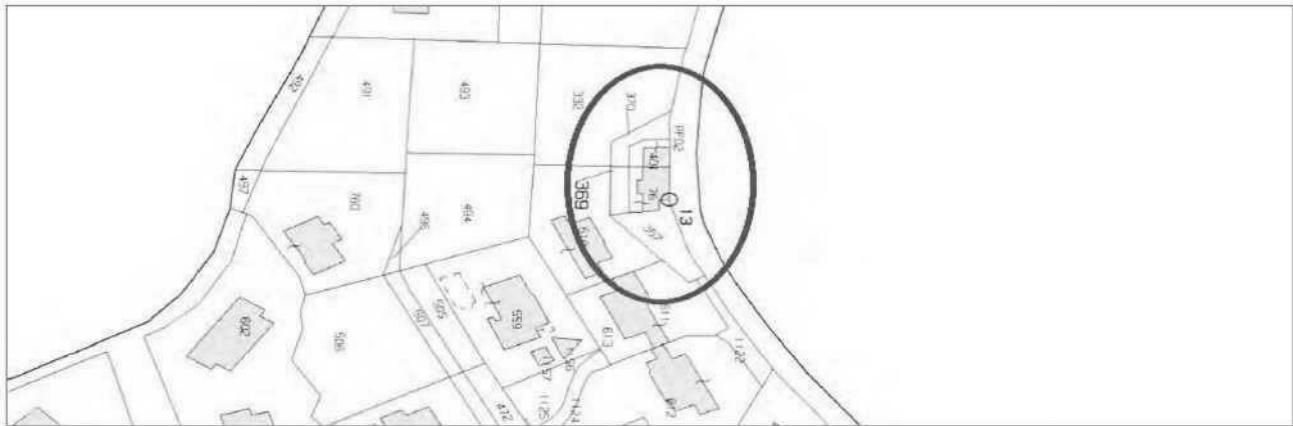


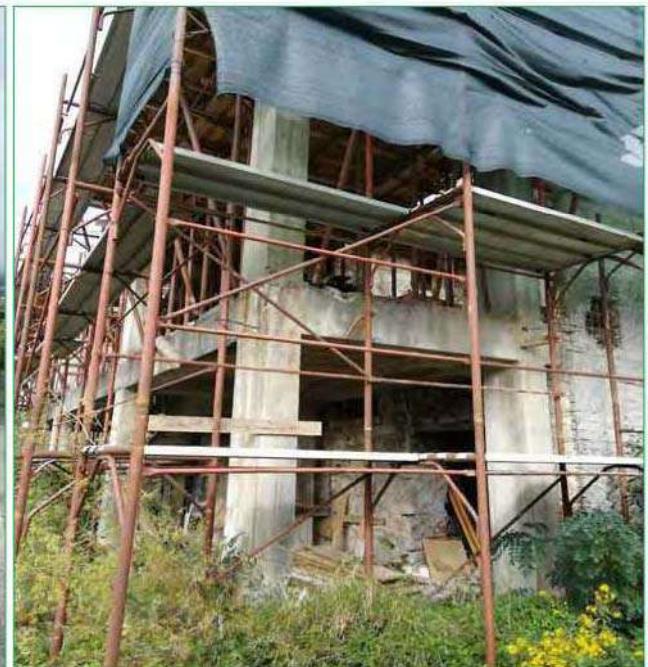
Fig. 123: Estratto di mappa del foglio 8 con individuazione delle particelle 401, 76, 367, 369 e 370

Si tratta di un fabbricato (particelle 401 e 76), circondato su tre lati da terreni (particelle 367, 369 e 370). Esso, è caratterizzato da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto non praticabile. La struttura portante è in muratura di pietra e gli orizzontamenti sono in parte in c.a. e in parte in legno, questi ultimi particolarmente fatiscenti e parzialmente crollati.

A tal proposito si evidenza che la struttura in muratura portante è fatiscente e presenta profonde lesioni e gravi segni di degrado strutturale. All'interno sono visibili interventi di sostituzione di alcuni solai con variazione di quota degli stessi.

Adiacente al fabbricato in muratura si trova una struttura in cemento armato, in fase di realizzazione, sulla quale grava una ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune per avere eseguito le opere senza alcun atto autorizzativo.

I terreni situati su tre lati del fabbricato, che formano una sorta di cortile esterno si trovano anch'essi in una situazione di degrado e di abbandono e sono caratterizzati dalla presenza di una folta vegetazione.



Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 37



Fig. 134: Immagini della struttura in c.a. con sospensione dei lavori e dell'interno dell'immobile

Lo stato di degrado in cui versa il fabbricato, tra cui il crollo di parti di elementi strutturali portanti e di collegamento, e la presenza di impalcatura e puntelli per i lavori in corso, rendono inaccessibili tutti i piani, e, pertanto, non è stato possibile effettuare un rilievo geometrico dettagliato dell'immobile; pertanto si sono rilevate solo le dimensioni principali del manufatto.

Relativamente alle planimetrie dei vari piani si è consultato il progetto presentato al Comune di Mendicino, avente ad oggetto la *“Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza in località Tivolille del Comune di Mendicino”*. Il progetto prevedeva, oltre al risanamento igienico ed all'adeguamento sismico della porzione di fabbricato esistente, la costruzione di un porticato in c.a. per la realizzazione delle scale e dei disimpegni dei vani abitabili, intercomunicanti tra di loro.

Le suddette planimetrie si riportano nell'immagine seguente.

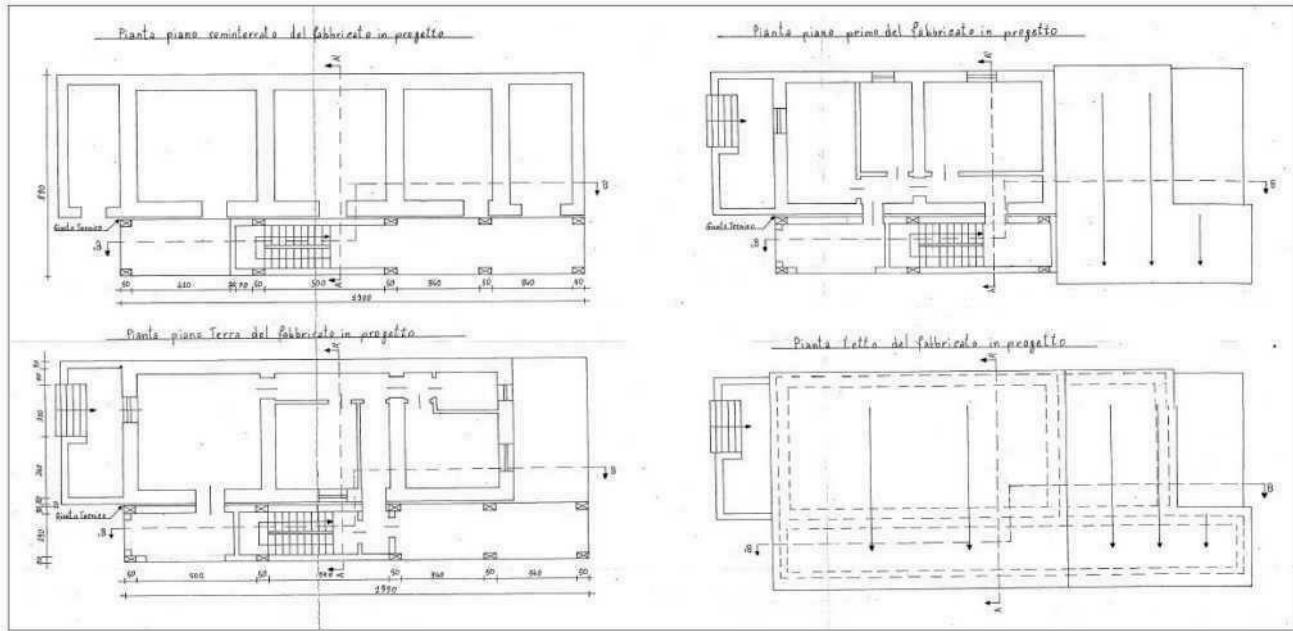


Fig. 145: Planimetrie di progetto del fabbricato censito catastalmente al foglio 8, particelle 401 e 76

Visto lo stato di degrado in cui versa il fabbricato e l'impossibilità di accedere a tutti i piani non è stato possibile confrontare in maniera dettagliata le planimetrie riportate in progetto con quelle dello stato attuale, ma a seguito dei sopralluoghi effettuati, si sono rilevate alcune discordanze tra lo stato reale dei luoghi per come appare oggi e quanto riportato negli elaborati grafici dello "stato attuale" del suddetto progetto, come si evince nelle seguenti immagini.

Analizzando infatti le immagini riportate nella Fig. 15 è evidente come non vi sia conformità tra il reale stato dei luoghi (riportato nella fotografia) e gli elaborati grafici che rappresentano la sezione A-A e il prospetto del fabbricato esistente. Le principali difformità riguardano la diversa forma della copertura e la diversa altezza del piano sottotetto.

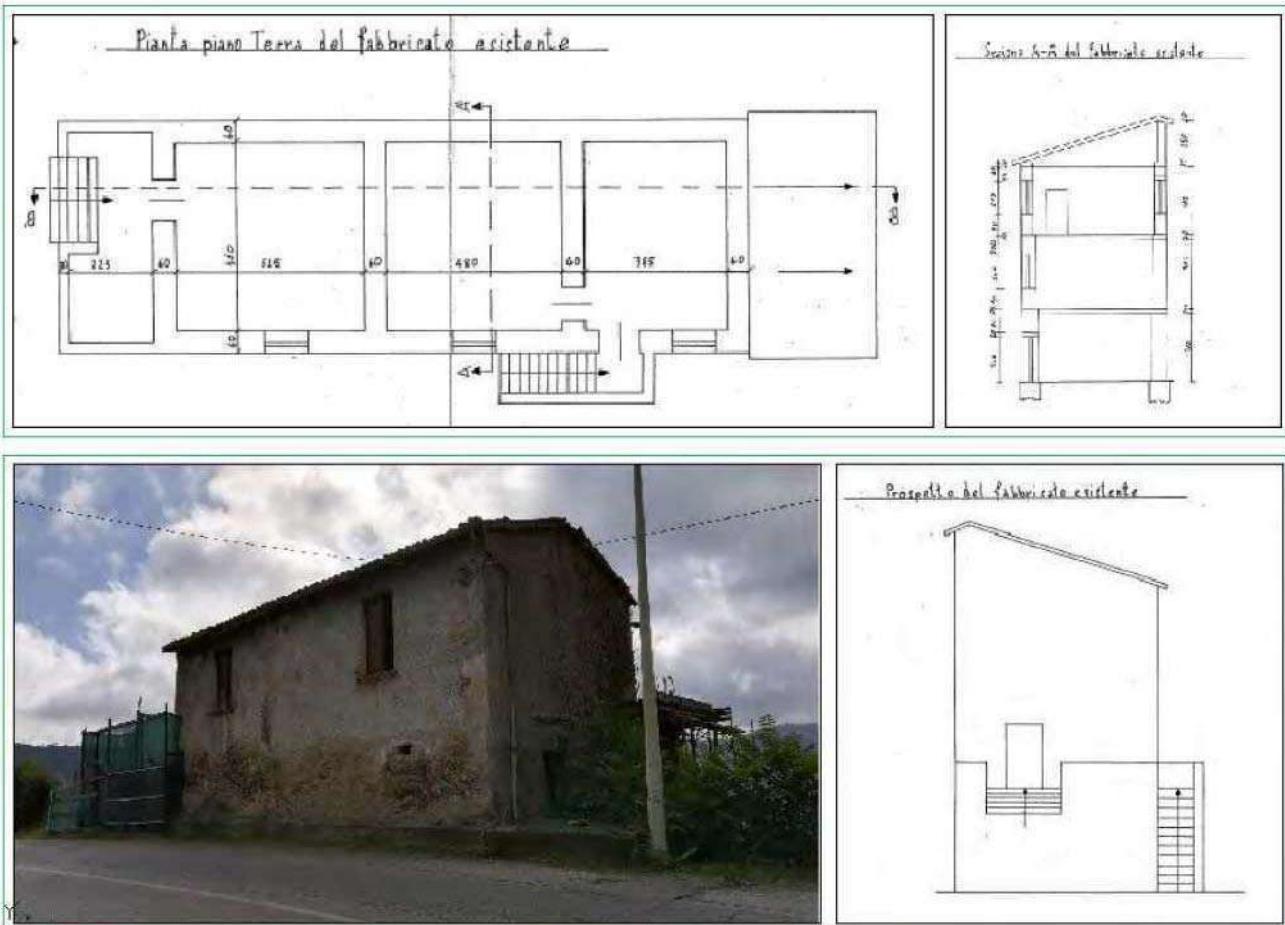


Fig. 156: Elaborati grafici estratti dal progetto “Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza in località Tivolille del Comune di Mendicino” e fotografia del fabbricato allo stato attuale

Il fabbricato, infine, confina a Nord con Via della Concordia, ad Est con la particella 367, a Sud con particella 369 e una porzione della particella 370 e ad Ovest con la restante porzione della particella 370; le particelle catastali indicate appartengono tutte al foglio di mappa n. 8.

5.2 Analisi della documentazione censuaria reperita presso l’Agenzia del Territorio

Il fabbricato figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 8, particelle 401 e 76, senza subalterni, ed ha i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 8, Particella 401, Qualità: Ente urbano, Superficie 75 mq;
- Foglio 8, Particella 76, Qualità: Ente urbano, Superficie 135 mq.

Le due particelle sono state generate a seguito di un frazionamento in atti dal 21/02/1991.

Il frazionamento ha variato la particella 76 del foglio 8, che precedentemente aveva i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 8, Particella 76, Qualità: Ente urbano, Superficie 210 mq (Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 16/04/1985).

L'analisi della documentazione censuaria ha permesso al sottoscritto di rilevare l'assenza dell'accatastamento del fabbricato, che appunto, nelle visure catastali si configura come ente urbano. Naturalmente in archivio non sono presenti nemmeno le planimetrie catastali del fabbricato. Gli immobili censiti al foglio 8, particelle 367, 369 e 370 hanno, invece, i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 8, Particella 367, Qualità: Oliveto, Classe 2, Superficie 230 mq, Reddito dominicale: Euro 0,77 e Reddito agrario: Euro 0,71;
- Foglio 8, Particella 369, Qualità: Seminativo arboreo, Classe 1, Superficie 60 mq, Reddito dominicale: Euro 0,33 e Reddito agrario: Euro 0,12;
- Foglio 8, Particella 370, Qualità: Seminativo arboreo, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito dominicale: Euro 0,54 e Reddito agrario: Euro 0,21.

5.3 Analisi della conformità urbanistica

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato.

Si è constatato che per il fabbricato è stata presentata una richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori edili, in data 11 maggio 1993, relativa al progetto di *“Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza” alla località Tivolille del Comune di Mendicino*, per il quale è stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11 ottobre 1993.

Successivamente si sono susseguite alcune richieste di integrazioni da parte del Comune e la trasmissione di tali documenti all'Ufficio Tecnico da parte del sig. ma la pratica edilizia non si è mai conclusa ed il titolo edilizio mai rilasciato.

Tuttavia, in data non certa, si è dato inizio ai i lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente e di realizzazione del portico in calcestruzzo armato e, pertanto:

- in data 12 gennaio 2018, a seguito di sopralluogo della Polizia Municipale, è stato emesso un verbale di contravvenzione per inosservanza alle norme edilizie ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;
- in data 18 gennaio 2018 è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori edili per opere eseguite in assenza di atto autorizzativo da parte del Servizio Urbanistico Comunale.

Nelle avvertenze dell'ordinanza di sospensione dei lavori si indica che la sanabilità dell'immobile potrebbe ottersi attraverso la richiesta del permesso di costruire in sanatoria da parte del responsabile dell'abuso, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, se l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

L'intervento di che trattasi riguarda, per quanto sempre indicato nel verbale di sospensione dei lavori, *la realizzazione, in aderenza ad un fabbricato esistente, di "un corpo edilizio costituito da una struttura in cemento armato su due piani dalla lunghezza di 16,40 metri, alta 6,00 metri circa e larga 2,70 metri circa".*

La struttura in cemento armato era inserita nel progetto di *"Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza"*, per il quale era stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.10.1993.

Tuttavia, da un'analisi della struttura realizzata e sulla base delle misurazioni effettuate sui luoghi di causa, si precisa che il progetto non è conforme allo strumento urbanistico vigente, ossia al Piano Regolatore Generale approvato per il comune di Mendicino con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 961 del 21.07.1986. Tale P.R.G., oltretutto, è lo stesso che vigeva all'epoca della presentazione della richiesta di concessione edilizia.

Si sottolinea infatti che sulla base delle indicazioni riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica, il fabbricato ricade il Zona C10 e tra le prescrizioni ricadenti in tale zona vi è quella di rispettare un *Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata di 0,20 mq/mq*.

Nel caso specifico, invece, il rapporto di copertura è superiore rispetto a quello prescritto, in quanto la superficie coperta è pari a circa 144 mq e l'area interessata, derivante dalla somma delle superfici catastali di tutte le particelle facenti parte del lotto, è pari a 600 mq, per cui:

$$\text{Rapporto di copertura} = 144 \text{ mq} / 600 \text{ mq} = 0,24 \text{ mq/mq} > 0,20 \text{ mq/mq}.$$

Per i motivi indicati e, non sussistendo le condizioni di condonabilità in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47, si ritiene che L'IMMOBILE NON È SANABILE.

5.4 Stima degli immobili

5.4.1 Metodo e criteri di stima

I beni oggetto di stima, costituiscono, di fatto un unico complesso che è formato dal fabbricato con adiacente portico e cortile. In tali condizioni, il complesso predetto costituisce un unico immobile oggetto di stima.

In relazione alle caratteristiche rudere, strutturalmente fatiscente, oggetto di diversi abusi, e del portico adiacente, anche esso costruito in assenza di titolo edilizio, nonché della circostanza che detti abusi non risultano sanabili, dovendosi comunque esprimere un giudizio di stima su detto bene, la metodologia più adeguata appare quella del ***“valore di trasformazione”***. Tale metodologia consente di determinare il valore del terreno edificabile in considerazione della sua capacità edificatoria, il ovvero del volume su di esso costruibile meno i costi di demolizione delle opere abusive.

5.4.2 Determinazione del valore venale dell'area edificabile

Nel presente paragrafo si è proceduto ad effettuare una stima del valore venale dell'area edificabile, libera dal fabbricato esistente. Il valore determinato deriva da un processo di stima costruito su criteri di valutazione oggettivi basati sulla potenzialità edificatoria e di utilizzo urbanistico dell'area.

L'area in esame, sulla base del vigente P.R.G. e del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC, ricade in zona di espansione C10, dove esistono piani di lottizzazione approvati con determinate prescrizioni.

Tuttavia, nel caso in esame, ai fini della presente stima, non si tiene conto degli indici urbanistici prescritti ma si presuppone di realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione, mantenendo la stessa volumetria dell'edificio preesistente in muratura.

Per arrivare a determinare il valore venale di mercato dell'area fabbricabile si è assunto come riferimento “ufficiale” la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Ai fini della presente valutazione si è considerata la seguente zona o fascia che L'Agenzia del Territorio ha individuato per il Comune di Mendicino: *Zona D1 – Periferica – Contrada Tivolille, Rosario, Pasquali.*

Essendo in possesso del dato di pubblico dominio fornito dall' O.M.I. si procede alla stima del valore delle aree mediante il procedimento cosiddetto *sintetico-comparativo a costo di trasformazione*; in pratica il valore dell'area viene ricavato dal valore del fabbricato che vi potrà essere realizzato.

Gli elementi utilizzati per la determinazione del Valore Venale (VV) sono:

- Il valore del fabbricato desumibile dalla banca dati O.M.I.. Dei due valori, minimo e massimo, presenti nelle quotazioni suddette, nel caso in esame si assume la quotazione “Max” in quanto la presente valutazione è orientata alla determinazione del valore venale del terreno su cui verrà realizzato un fabbricato di nuova costruzione. Per l'area si prende inoltre come riferimento la tipologia delle “abitazioni civili”.
- La volumetria e la derivante superficie esistente, in quanto si ipotizza un intervento di demolizione e ricostruzione con le stesse caratteristiche dimensionali del fabbricato in muratura.

Infine, per quanto riguarda l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita, un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale è quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n. 248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza viene determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati. Pertanto, ai fini della presente stima, si è ipotizzata un'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita pari al 20%.

Per determinare in via generale il valore dell'area edificabile in esame si sono seguiti i criteri appena illustrati. Si considerano, pertanto, i seguenti dati:

1. Superficie realizzabile del fabbricato (SL_{costr});

2. Valore del fabbricato al mq (V_{OMI}).

Essendo già in possesso del valore di superficie realizzabile, per arrivare alla determinazione del valore del terreno, basta applicare la percentuale di incidenza, stabilita nel 20%, al valore del fabbricato, e quindi applicare la seguente formula:

$$V.V. = SL_{costr} * V_{OMI} * 20\%$$

Dove V.V. è il valore venale del terreno.

Il valore del fabbricato al metro quadrato è il massimo valore indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le abitazioni civili ricadenti in area a destinazione residenziale della Zona D1 (Periferica – Contrada Tivolille, Rosario, Pasquali) del Comune di Mendicino.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 790 | 1150 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 495 | 690 | L |
| Box | NORMALE | 395 | 530 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 810 | 1150 | L |

Fig.17 - Valori di mercato forniti dall'O.M.I. per la zona di interesse

La massima superficie realizzabile è di circa 100 mq per piano, pertanto avendo la possibilità di realizzare tre piani (seminterrato, terra e primo), si ha:

$$SL_{costr} = 100 \text{ mq} * 3 \text{ piani} = 300 \text{ mq}.$$

Moltiplicando la superficie calcolata con il valore indicato dall' O.M.I. per la zona di interesse, pari a 1.150 €/mq, si ottiene il valore del fabbricato. Applicando poi la percentuale di incidenza stabilita del 20 %, si ottiene il valore del terreno:

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

$$V.V. = Sl_{costr} * V_{OMI} * 20\%$$

$$V.V. = 300 \text{ mq} * 1.150 \text{ €/mq} * 20\%$$

$$V.V. = 69.000 \text{ €}$$

5.4.3 Stima dei costi per la demolizione delle costruzioni esistenti

Nel presente paragrafo si è proceduto ad effettuare una stima dei costi di demolizione del fabbricato esistente in muratura e dell'antistante portico in calcestruzzo armato.

La stima è stata effettuata utilizzando come riferimento il Prezzario 2017 della Regione Calabria per le opere civili. Si riporta di seguito il computo metrico estimativo dettagliato:

| Nr. Ord. | TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | MISURAZIONI: | | | | Quantità | IMPORTI | |
|----------|-----------------|---|--------------|-------|-------|--------|----------|---------|----------|
| | | | Par.u g | Lung. | Larg. | H/peso | | unità | TOTALE |
| 1 | PR.R.0210. 10.a | Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno MISURAZIONI: demolizione fabbricato in muratura | | | | | | | |
| | | | | 16,30 | 6,100 | 10,000 | 994,30 | | |
| | | | | | | | 994,30 | 12,78 | 12707,15 |
| 2 | PR.R.0220. 50.a | Demolizione di struttura in calcestruzzo con ausilio di martello demolitore meccanico: non armato MISURAZIONI: fondazione pilastri travi piano 1 travi piano 2 | | | | | | | |
| | | | 2,00 | 16,30 | 0,400 | 0,400 | 5,22 | | |
| | | | 4,00 | 2,50 | 0,400 | 0,400 | 1,60 | | |
| | | | 8,00 | 0,50 | 0,300 | 6,000 | 7,20 | | |
| | | | 2,00 | 16,30 | 0,300 | 0,300 | 2,93 | | |
| | | | 4,00 | 2,50 | 0,300 | 0,300 | 0,90 | | |
| | | | 2,00 | 16,30 | 0,300 | 0,300 | 2,93 | | |
| | | | 4,00 | 2,50 | 0,300 | 0,300 | 0,90 | | |
| | | | | | | | 21,68 | 216,54 | 4694,59 |
| | | | | | | | | | |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

| | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---|--|-------------|-------|-------|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 3 | PR.R.0270. 10.b | Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati comprese le opere a sbalzo, escluso pavimento e sottofondo, escluso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed il calo in basso dei materiali di risulta: spessore 20 cm compresa la caldana | M I S U R A Z I O N I: solai e scala | 2,00 | 16,30 | 2,500 | 81,50 | 81,50 | 17,24 | 1405,06 | |
| | | | | | | | | | | | |
| 4 | PR.E.0150. 20.a | Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro di portata fino a 50 q, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata Trasporto a discarica autorizzata controllata di materiali di risulta | M I S U R A Z I O N I: Portico Struttura in Ca Solai e scala | 2,00 | 16,30 | 2,500 | 21,680 0,200 | 21,68 16,30 | 37,98 | 29,55 | 1122,31 |
| | | | | | | | | | | | |
| 5 | PR.E.0160. 10.l | Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. | M I S U R A Z I O N I: Si considera un peso specifico di 1800kg/mc Edificio in muratura pareti (perimetro x spessore x altezza) | 1800,0 0 | 44,80 | 0,500 | 10,000 | 403200 ,00 | 403200 ,00 | 403200 ,00 | 403200 ,00 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | muri di spina | 3600,0 0 | 6,10 | 0,500 | 10,000 | 109800 ,00 | 109800 ,00 | | |
| | | | copertura | 1800,0 0 | 16,30 | 6,100 | 0,200 | 35794, 80 | 35794, 80 | | |
| | | | solaio | 3600,0 0 | 16,30 | 6,100 | 0,200 | 71589, 60 | 71589, 60 | | |
| | | | massetto (piano terra) | 1800,0 0 | 16,30 | 6,100 | 0,050 | 8948,7 0 | 8948,7 0 | | |
| | | | portico | 1800,0 0 | | | | 37,980 | 68364, 00 | | |
| | | | | | | | | | 697697 | 0,06 | 41861,83 |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 47

| | | | |
|---------------------|-------------|-----|----------|
| AGGIUNGE NUOVA VOCE | TOTALE euro | ,10 | 61790,94 |
|---------------------|-------------|-----|----------|

documento realizzato con **PriMus** for Excel by **ACCA software S.p.A.**

5.4.4 Calcolo del più probabile valore di mercato

In conclusione, la stima degli immobili è pari alla stima del solo terreno edificabile dalla quale si sottrae il costo di demolizione delle strutture esistenti (fabbricato in muratura e portico in c.a.).

Pertanto:

Costo finale = 69.000 € - 61.790,94 € = 7.209,06 €

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO DI MAPPA 8,
PARTICELLE 401, 76, 367, 369 E 370**

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)
email: ing.mariocesareo@live.it
pec: ing.mariocesareo@pec.it
Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 48

Firmato Da: CESAREO MARIO Emissario Da: ARUBAPECS.P.A. NG CA 3 Serial#: 102ed2604b116d6242c47954cdd9d5c8

6. Analisi e stima degli immobili censiti al foglio 11, particella 326, sub 21 e 22

6.1 Descrizione degli immobili

Gli immobili censiti al foglio 11, particelle 326, subalterni 21 e 22 fanno parte di un fabbricato situato alla Via Tivolille n. 11-13 del Comune di Mendicino, e precisamente a pochi metri di distanza dal quadrivio comunale.



Fig. 168: Ortofoto con individuazione del fabbricato all'interno del quale sono situati gli immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22 (Fonte: Google maps)

Il fabbricato appare essere in buone condizioni, vista anche la recente costruzione, e si trova in una zona residenziale poco distante dal centro cittadino e vicina ad una serie di attività commerciali.

Esso inoltre si trova ad una distanza di circa 7 km dall'uscita autostradale di Cosenza e di circa 7 km dal centro di Cosenza.

Gli immobili pignorati figurano in Catasto Urbano del Comune di Mendicino al Foglio 11, Particella 326, Subalterni 21 e 22. Nel seguito si riporta l'individuazione della particella in un estratto di mappa.



Fig. 179: Estratto di mappa del foglio 11 con individuazione della particella 326

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed ha una conformazione a mezza costa. Al piano seminterrato si trovano alcuni magazzini adibiti ad attività commerciali che si affacciano su un grande piazzale sulla strada provinciale, mentre ai piani superiori si trovano immobili destinati a civili abitazioni e uffici ai quali si accede dalla Via Martin Luther King.



Fig. 20: Immagine del fabbricato dall'esterno (Fonte: Google maps)

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Il fabbricato, infine, confina a Nord con la strada provinciale SP45 e lungo gli altri lati con le particelle 23, 31, 343, 344, 830, 732, 1041 e 976 del foglio di mappa n. 11.

Nel seguito si riporta un'immagine con l'individuazione degli immobili in un estratto dell'elaborato planimetrico catastale e la planimetria dello stato attuale.



Fig.21: Planimetrie catastali e dello stato di fatto degli immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22

I locali oggetto di pignoramento sono due immobili catastalmente distinti e confinanti ma che allo stato attuale costituiscono un unico magazzino adibito ad attività commerciale. Si tratta infatti di un ambiente di circa 125 mq con un disimpegno che porta a due vani di circa 10 mq ciascuno e ad un bagno con antibagno. L'accesso ai locali è costituito da due grandi porte finestrate ad un'anta apribile, situate nelle pareti esposte a Nord. Le pareti esposte ad Ovest sono cieche, essendo confinanti con altri immobili, mentre le pareti esposte a Est presentano alcune finestre localizzate

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 51

nella parte alta della muratura che si affacciano su un'intercapedine. Anche uno dei vani adibiti a deposito presenta una finestra che si affaccia su un'intercapedine.

Antistante l'ingresso agli immobili è presente un grande piazzale adibito a parcheggio.

6.2 Analisi della documentazione censuaria reperita presso l'Agenzia del Territorio

Gli immobili, come già indicato, figurano in Catasto Urbano al foglio di mappa 11, part. 326, subalterni 21 e 22, ed hanno i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 11, Particella 326, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 85 mq e Rendita di Euro 970,84.
- Foglio 11, Particella 326, Subalterno 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 96 mq e Rendita di Euro 241,70.

Dall'analisi della documentazione censuaria si è evidenziata la presenza di alcune difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Tali difformità riguardano una diversa distribuzione interna dei locali.

6.3 Analisi della conformità urbanistica

Gli immobili di che trattasi, distinte in Catasto Urbano del Comune di Mendicino al foglio 11, particella 326, subalterni 21 e 22, site al piano seminterrato-interrato di un fabbricato ubicato alla località Tivolille, autorizzato con concessione edilizia n. 27/86 del 02.07.1986 e successiva variante in corso d'opera n. 28/88 del 14.11.1988, presentano il certificato di agibilità N° 43/2008 rilasciato in data 22.12.2008 dal Servizio Urbanistico – Area Tecnica – del Comune di Mendicino. Una copia del certificato è riportata in ALLEGATO 4.

Si sottolinea, tuttavia che dallo studio della documentazione esaminata, il solo immobile da destinare a locale commerciale sarebbe dovuto essere quello identificato al subalterno 21, essendo quest'ultimo classificato con la categoria catastale C/1. Invece, l'immobile retrostante, identificato al subalterno 22 e classificato con la categoria catastale C/2, sarebbe dovuto essere un deposito.

6.4 Stima degli immobili

6.4.1 Metodo e criterio di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello **“sintetico comparativo”**. Tale metodo meglio si adatta a riassumere le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della **quotazione normalizzata del mq di superficie** nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile **“medio”** sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del **valore al mq** degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

6.4.2 Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato eseguito secondo quanto prescritto dall'Allegato C - **“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”** del D.P.R. 138/98.

6.4.3 Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Mendicino si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

6.4.4 Calcolo del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell’Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla zona D1: “*Zona periferica: C.da Tivolille, Rosario, Pasquali*” del Comune di Mendicino.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 280 | 430 | L |
| Negozi | NORMALE | 790 | 1200 | L |

Fig. 18: Borsino immobiliare OMI – Comune di Mendicino, Zona periferica: C.da Tivolille, Rosario, Pasquali

- 2) A partire dall’intervallo di riferimento relativo alla tipologia negozi espresso dall’OMI, si è determinato il *valore normale unitario* di riferimento per l’immobile in oggetto dalla media tra il valore massimo e il valore minimo:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Val OMI MIN} + \text{Val OMI MAX}) / 2$$

Dove:

Val OMI MIN e *Val OMI MAX* indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l’immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell’atto di compravendita.

- 3) Il *valore normale unitario* dell’immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l’utilizzo del “*coefficiente di differenziazione*” che esprime lo scostamento del prezzo normale unitario, in termini di valore economico dell’edificio reale da quello “*medio*” indicato dai borsini.

$$\text{Valore unitario} = \text{Valore normale unitario} \times \text{coefficiente di differenziazione}$$

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 54

- 4) Il *valore commerciale* si calcola, infine, moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

$$\text{Valore commerciale} = \text{Valore unitario} \times \text{superficie commerciale}$$

6.4.5 Calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili

Il valore di mercato dell'immobili di riferimento, considerati come un unico magazzino commerciale, è stato calcolato secondo la procedura illustrata nel precedente paragrafo.

Il valore normale unitario è stato calcolato facendo una media tra il valore massimo ed il valore minimo forniti dall'OMI:

$$\text{Valore normale unitario} = (790 \text{ €/mq} + 1.200 \text{ €/mq}) / 2 = 995 \text{ €/mq}$$

Il coefficiente di differenziazione totale è stato invece valutato pari a 0,6854, per cui il valore unitario dell'immobile, si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. unit.} = \text{Val. norm. unit.} \times \text{Coeff. di diff.} = 995 \text{ €/mq} \times 0,6854 = 681,973 \text{ €/mq}$$

Considerando che l'immobile possiede una superficie commerciale approssimata di 181 mq, si calcola il valore commerciale attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. Unitario} \times \text{Sup. Comm.} = 681,973 \text{ €/mq} \times 181 \text{ mq} = 123.437,11 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per eccesso è pari allora a **123.500,00 €**.

Di seguito si riporta un quadro riepilogativo dei parametri di stima.

| | |
|-------------------------|--------------|
| Valore normale unitario | 995,00 €/mq |
| Coefficiente Correttivo | 0,6854 |
| Valore unitario | 681,973 €/mq |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 55

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Superficie commerciale | 181 mq |
| Valore commerciale | 123.500,00 € |

In ALLEGATO 12 si riportano le schede del software ACTASTIME con il quale si sono effettuati i calcoli.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)
email: ing.mariocesareo@live.it
pec: ing.mariocesareo@pec.it
Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 56

7. Risposte al questionario

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al numero 5293, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento iscritto al n. 183/2014 N.R.G.E., giusta nomina del 14.02.2018 a firma del Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Cosenza, Dott.ssa Francesca Goggiamani, per gli accertamenti e la stima degli immobili di proprietà dei sigg.

e ubicati nel Comune di Mendicino e figuranti nel Catasto Urbano con i seguenti dati identificativi:

- Foglio di Mappa 11, Particella 740;
- Foglio di Mappa 8, Particelle 401, 76, 367, 369 e 370;
- Foglio di Mappa 11, Particella 326, Subalterni 21 e 22;

fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale di giuramento del 07.03.2018.

1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del cod. pro. 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

Nel caso in esame il pignoramento immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 10 luglio 2014, Registro generale n. 16413 e Registro particolare n. 13112.

In atti sono presenti i seguenti documenti, riportati in ordine cronologico:

- 25 Novembre 2014: Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria catastale ventennale, redatta dal Notaio Dott. Matteo Mazzotta in data 25 settembre 2014;
- 16 Marzo 2016: Disposizione del Giudice dell'esecuzione immobiliare, Dott.ssa Francesca Goggiamani, la quale rileva che la documentazione ipocatastale in atti appare insufficiente ed ordina al creditore istante di integrarla entro il termine di 60 giorni della comunicazione;
- 30 Maggio 2016: Dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria catastale ventennale integrativa, di cui alla disposizione del punto precedente, redatta dal Notaio Dott. Matteo Mazzotta in data 27 maggio 2016;

Pertanto, la documentazione risulta completa in ogni sua parte.

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).

Per come indicato nel punto precedente, in atti sono presenti due dichiarazioni notarili sostitutive della certificazione storico-ipotecaria-catastale ventennale.

A. In base a quanto riportato nella prima dichiarazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Matteo Mazzotta, in data 25 settembre 2014, risultano, le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

- IPOTECA VOLONTARIA per lire 200.000.000 (quota capitale lire 130.000.000) iscritta in data 21 luglio 1994 ai nn. 17993 R.G. e 1764 R.P. derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Francesco Falsetti del 19 luglio 1994 rep. n. 12207, in favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI COSENZA – Società Cooperativa a r.l. – sede Cosenza; CONTRO per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno gravante sul terreno in Mendicino foglio 11 particella 423 (attuale 470) e sul fabbricato in Mendicino foglio 11 particella 326 subalterni 11 e 12 (attuali 21 e 22); cui ha fatto seguito **rinnovazione** iscritta in data 30 giugno 2014 ai nn. 15605 R.G. e 1112 R.P. ipoteca per euro 103.291,38 somma capitale euro 67.139,40 a favore: ISTITUTO FINANZIARIO DEL MEZZOGIORNO IFIM S.p.A. – sede Napoli, contro per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno gravante sul terreno in Mendicino al foglio 11 particella 470 e sul fabbricato in Mendicino al foglio 11 particella 326 subalterni 21 e 22; cui ha fatto seguito **annotazione e surrogazione** con scrittura privata autenticata dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 24 marzo 2014 repertorio n. 90247, annotata il 12 maggio 2014 ai nn. 11891 R.G. e 1691 R.P.;
- IPOTECA GIUDIZIALE per lire 150.000.000 (quota capitale lire 71.753.070), iscritta in data 9 luglio 2001 ai nn. 14557 R.G. e 1844 R.P., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 9 luglio 1999 rep. n. 231, a favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA S.p.A. – sede Cosenza; contro per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno gravante sul terreno in Mendicino al foglio 11 particella 423 (attuale 470) e sul fabbricato in Mendicino al foglio 11 particella 326 subalterni 11 e 12 (attuali 21 e 22); nonché contro il solo per 1/1 di proprietà sui terreni in Mendicino foglio 8 particelle 76/A (attuale 401), 76, 367, 369 e 370; il Notaio **precisa che detta ultima iscrizione contro il solo per 1/1 (un primo) di proprietà è errata**

poiché i beni in oggetto appartengono in comunione legale a
per come sopra indicato;

- IPOTECA GIUDIZIALE per lire 150.000.000 (quota capitale lire 71.753.070), iscritta in data 26 ottobre 2001 ai nn. 22920 R.G. e 2758 R.P., derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 9 luglio 1999 rep. n. 231 a favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA S.p.A., sede Cosenza; contro per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno gravante sul terreno al foglio 11 particella 423 (attuale 470) e sui subalterni 11 e 12 (attuali 21 e 22); nonché contro per 1/1 di proprietà gravante sui terreni alle particelle 76/A (attuale 401), 76, 367, 369 e 370; il Notaio **precisa che detta ultima iscrizione contro il solo per 1/1 (un primo) di proprietà è errata** poiché i beni in oggetto appartengono in comunione legale a , per come sopra indicato; nel quadro D si precisa che l'iscrizione è in rettifica della precedente nota R.P. 1844 del 9 luglio 2001, per errata indicazione dei dati anagrafici del soggetto nonché per cessione di proprietà e passività da parte della Banca di Credito Cooperativo di Cosenza; cui ha fatto seguito annotazione e surrogazione con scrittura privata autenticata dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 24 marzo 2014 repertorio n. 90247, annotata il 12 maggio 2014 ai nn. 11891 R.G. e 1691 R.P.;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto in data 27 ottobre 2001 ai nn. 22955 R.G. e 18269 R.P., emesso dal Tribunale di Cosenza il 25 settembre 2001 rep. n. 167, a favore di BANCA POPOLARE DI CALABRIA S.p.A. – sede Cosenza, contro , per i diritti in ragione di 1/2 di proprietà ciascuno gravante sul terreno al foglio 11 particella 423 (attuale 470) e sui subalterni 11 e 12 (attuali 21 e 22); nonché contro , per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante sui terreni alle particelle 76/A (attuale 401), 76, 367, 369 e 370; in Notaio **precisa che detta ultima trascrizione contro il solo per 1/1 (un primo) di proprietà è errata** poiché i beni in oggetto appartengono in comunione legale a per come sopra indicato.

B. In base a quanto ripotato nella integrazione di dichiarazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. Matteo Mazzotta, in data 27 maggio 2016, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

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'art. 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.

Si sono effettuate le visure censuarie degli immobili oggetto di pignoramento (ALLEGATO 2) che nello specifico sono:

| | |
|-----------------------------|---|
| Comune: Mendicino | a) estratto di mappa; |
| Foglio 11 – Particella 740: | b) visura storica per immobile; |
| | c) tipo mappale; |
| Comune: Mendicino | d) visura storica per immobile; |
| Foglio 8 – Particella 401: | |
| Comune: Mendicino | e) visura storica per immobile; |
| Foglio 8 – Particella 76: | |
| Comune: Mendicino | f) visura storica per immobile; |
| Foglio 8 – Particella 367: | |
| Comune: Mendicino | g) estratto di mappa; |
| Foglio 8 – Particella 369: | h) visura storica per immobile; |
| Comune: Mendicino | i) visura storica per immobile; |
| Foglio 8 – Particella 370: | |
| Comune: Mendicino | j) estratto di mappa; |
| Foglio 11 – Particella 326: | k) dimostrazione grafica dei subalterni; |
| | l) visura storica per immobile del subalterno 21; |

-
- m) visura storica per immobile del subalterno 22;
n) planimetria catastale del subalterno 21;
o) planimetria catastale del subalterno 22.
-

Inoltre, si è fatta richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 4) di tutti gli immobili oggetto di pignoramento, il quale è stato rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Servizio Urbanistico in data 17 maggio 2018.

Dal certificato si evince che:

- Il terreno sul quale insiste il fabbricato riportato in catasto urbano al foglio n. 11, particella n. 740 ricade in zona "E" – Agricola;
- I terreni sui quali insistono i fabbricati riportati in catasto urbano al foglio n. 8, particelle n. 76 e 401 ed i terreni censiti catastalmente al foglio n. 8, particelle n. 367, 369 e 370 ricadono in Z.T.O. "C10" – Espansione.
- Il terreno sul quale insiste il fabbricato riportato in catasto urbano al foglio n. 11, particella n. 326 ricade in Z.T.O. "B24" – Ristrutturazione e completamento;

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

I'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti), nonché ai principali collegamenti verso il centro città.

Descrizione dell'immobile censito al foglio di mappa 11, part. 740

L'immobile censito al foglio 11, particella 740, è costituito da un fabbricato situato alla Via Cappelli n. 44 del Comune di Mendicino, a circa un chilometro di distanza dal quadrivio comunale. Per l'immobile in questione, da un punto di vista catastale, risulta presente in mappa solamente il cassone dell'edificio (TIPO MAPPALE del 07.01.2000, in atti dal 07.01.2000 – n.58/2000); non risultano accatastati gli ambienti che definiscono che compongono il fabbricato. La superficie del terreno, per come riportato sulla Visura Catastale è pari 1320 mq.

La particella confina, ad Est, con la strada provinciale SP45, sugli altri tre lati con la particella 48 del foglio 11.

Il manufatto al suo interno, costruito nell'arco di tempo tra il 1984 ed il 1994, è caratterizzato da finiture esterne mediocri, e non del tutto completate, mancando l'intonaco su alcune pareti e il manto di copertura sul solaio del tetto. Esso si trova in una zona poco residenziale a circa 3 km di distanza dal centro cittadino e dalle principali attività di interesse commerciale; dista inoltre circa 8 km sia dall'uscita autostradale di Cosenza sia dal centro della città di Cosenza.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra compreso il piano sottotetto ed è circondato da un cortile. L'ingombro dell'area di sedime del fabbricato è pari a circa 241 mq ed ha dimensioni 18,95 m x 12,7m (ALLEGATO 8); esso si trova ad un livello inferiore rispetto alla strada principale sulla quale si affaccia e ad esso si giunge attraverso una strada privata.

Al piano terra si trovano tre locali, completamente allo stato rustico, adibiti a deposito, le cui superfici calpestabili sono:

- 44 mq per il magazzino identificato al n.1;
- 48 mq per il magazzino identificato al n.2;
- 111 mq per il magazzino identificato al n.3.

Il piano primo è costituito da un immobile destinato a civile abitazione completamente rifinito con finiture di tipo ordinario. L'alloggio è caratterizzato da una superficie calpestabile interna di circa 168 mq cui si aggiunge una superficie per terrazze e balconi di circa 35 mq.

Nella distribuzione interna si distinguono una zona giorno costituita da due ampi spazi destinati a soggiorno/pranzo e cucina, una lavanderia ed un bagno ed una zona notte caratterizzata da tre

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 63

camere da letto e due bagni. L'immobile è molto luminoso e quasi tutti gli ambienti, come si può notare nella planimetria riportata, sono caratterizzati dalla presenza di un balcone. Inoltre, sono presenti due grandi terrazzi di circa 18 mq, uno dei quali è stato chiuso a mo' di veranda con degli infissi.

Relativamente alle finiture si segnalano i pavimenti, costituiti da mattonelle in cotto o ceramica, le porte interne in legno e egli infissi in alluminio, presumibilmente a taglio termico.

All'interno, lo stato di manutentivo della casa risulta essere buono, ad eccezione di alcune tracce di umidità sulle pareti di un bagno.

L'impianto termico presente è autonomo del tipo a radiatori; è presente altresì un caminetto.

Il piano sottotetto è costituito da un unico ambiente mansardato con copertura a due falde. L'intero piano, adibito a deposito, si presenta allo stato rustico senza alcun tipo di finitura e divisione interna; sono presenti solo gli infissi in alluminio dello stesso tipo di quelli installati al piano inferiore per mezzo dei quali si accede su due ampi balconi posizionati, contrapposti sui lati di maggiore dimensione dell'immobile. La superficie di tale ambiente è pari circa a 240 mq con altezza, misurata "da rustico a rustico", variabile da 0m in corrispondenza delle gronde, fino a 3,69 m, in corrispondenza del colmo.

Si segnala, inoltre, all'interno della particella catastale di riferimento, la presenza di una casupola, ad un piano fuori terra di circa 30 mq, localizzata quasi sul confine del lotto. La struttura appare esternamente in buone condizioni di manutenzione, con un rivestimento esterno in pietra delle pareti laterali e una gradinata ad angolo che ne consente l'accesso. Adiacente a questa struttura, se ne trova un'altra, di altezza minore, realizzata in blocchi di cemento.

Descrizione degli immobili censiti al foglio di mappa 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370

Gli immobili censiti al foglio 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370, figuranti alcuni come enti urbani, altri come terreni coltivati, interessano un fabbricato con circostante terreno situato alla Via della Concordia del Comune di Mendicino e precisamente a poche centinaia di metri di distanza dal quadrivio comunale.

Il fabbricato appare essere in pessime condizioni di manutenzione e di stabilità e si trova in una zona residenziale poco distante dal centro cittadino e vicina ad una serie di attività commerciali.

Esso inoltre si trova ad una distanza di circa 7 km dall'uscita autostradale di Cosenza e di circa 7 km dal centro di Cosenza.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 64

Il fabbricato identificato dalle particelle 401 e 76 è circondato su tre lati dai terreni di cui alle particelle 367, 369 e 370. Esso, è caratterizzato da un piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto non praticabile. La struttura portante è in muratura di pietra e gli orizzontamenti sono in parte in c.a. e in parte in legno, questi ultimi particolarmente fatiscenti e parzialmente crollati.

Adiacente al fabbricato in muratura si trova una struttura in cemento armato, in fase di realizzazione, sulla quale grava una ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune per avere eseguito le opere senza alcun atto autorizzativo.

I terreni situati su tre lati del fabbricato si trovano anch'essi in una situazione di degrado e di abbandono e sono caratterizzati dalla presenza di una folta vegetazione.

Lo stato di degrado in cui versa il fabbricato, tra cui il crollo di parti di elementi strutturali portanti e di collegamento, e la presenza di impalcatura e puntelli per i lavori in corso, rendono inaccessibili tutti i piani, e, pertanto, non è stato possibile effettuare un rilievo geometrico dettagliato dell'immobile, ma si sono solo rilevate alcune misure principali.

Il fabbricato, infine, confina a Nord con Via della Concordia, ad Est con la particella 367, a Sud con particella 369 e una porzione della particella 370 e ad Ovest con la restante porzione della particella 370; le particelle catastali indicate appartengono tutte al foglio di mappa n. 8.

Descrizione degli immobili censiti al foglio di mappa 11, part. 326, sub 21 e 22

Gli immobili censiti al foglio 11, particelle 326, subalterni 21 e 22 fanno parte di un fabbricato situato alla Via Tivolile n. 11-13 del Comune di Mendicino, e precisamente a pochi metri di distanza dal quadrivio comunale.

Il fabbricato appare essere in buone condizioni, vista anche la recente costruzione, e si trova in una zona residenziale poco distante dal centro cittadino e vicina ad una serie di attività commerciali.

Esso inoltre si trova ad una distanza di circa 7 km dall'uscita autostradale di Cosenza e di circa 7 km dal centro di Cosenza.

L'edificio è costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto ed ha una conformazione a mezza costa. Al piano seminterrato si trovano alcuni magazzini adibiti ad attività commerciali che si affacciano su un grande piazzale sulla strada provinciale, mentre ai piani superiori si trovano immobili destinati a civili abitazioni e uffici ai quali si accede dalla Via Martin Luther King.

Il fabbricato, infine, confina a Nord con la strada provinciale SP45 e lungo gli altri lati con le particelle 23, 31, 343, 344, 830, 732, 1041 e 976 del foglio di mappa n. 11.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 65

I locali oggetto di pignoramento sono due immobili catastalmente distinti e confinanti ma che allo stato attuale costituiscono un unico magazzino adibito ad attività commerciale. Si tratta infatti di un ambiente di circa 125 mq con un disimpegno che porta a due vani di circa 10 mq ciascuno e ad un bagno con antibagno. L'accesso ai locali è costituito da due grandi porte finestrate ad un'anta apribile, situate nelle pareti esposte a Nord. Le pareti esposte ad Ovest sono cieche, essendo confinanti con altri immobili, mentre le pareti esposte a Est presentano alcune finestre localizzate nella parte alta della muratura che si affacciano su un'intercapedine. Anche uno dei vani adibiti a deposito presenta una finestra che si affaccia su un'intercapedine.

Antistante l'ingresso agli immobili è presente un grande piazzale adibito a parcheggio.

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.

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento. I dati contenuti nel pignoramento sono infatti sufficienti alla univoca identificazione dei beni. Tuttavia, si evidenzia che per quanto riguarda l'indirizzo degli immobili in oggetto, nell'atto di pignoramento viene indicata la sola località comunale, mentre essi attualmente possiedono un preciso indirizzo. Nello specifico:

- Il bene censito censito in catasto al foglio 11, particella 740, sito “*in agro del Comune di Mendicino, loc. Laurata*” si trova alla Via Cappelli n. 44;
- I beni censiti in catasto al foglio 8, particelle 401 e 76, 367, 369 e 370 siti “*in agro del Comune di Mendicino, loc. Tivolille*” si trovano alla Via Concordia SNC;
- I beni censiti in catasto al foglio 11, particella 326, sub 21 e 22, siti “*nel Comune di Mendicino, Via Tivolille*” si trova alla Via Tivolille n. 11-13.

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

In ALLEGATO 2 è riportata tutta la documentazione censuaria che si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio. Il confronto di tale documentazione con lo stato dei luoghi ha messo in evidenza le seguenti difformità, elencate di seguito per ciascun bene pignorato.

Difformità catastali dell'immobile censito al foglio di mappa 11, part. 740

Il fabbricato figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 11, part. 740, senza subalterni, ed ha i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 11, Particella 740, Qualità: Ente urbano, Superficie 1.320 mq.

Nella variazione della particella indicata, Particella n. 740, è stato soppresso l'immobile indicato al foglio di mappa 11, particella 423, avente i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 11, Particella 423, Qualità: seminativo arboreo, Classe 2, Superficie di 1.320 mq, Reddito Dominicale di L. 12.540 e Reddito Agrario di L. 4.620.

L'analisi della documentazione censuaria ha permesso al sottoscritto di rilevare l'assenza dell'accatastamento del fabbricato, che appunto, nelle visure catastali si configura come ente urbano. Naturalmente in archivio non sono presenti nemmeno le planimetrie catastali del fabbricato. Le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale riguardano la presentazione di una pratica DOCFA all'Agenzia del Territorio con l'inserimento dei dati degli immobili.

Per detto aggiornamento catastale, da effettuare una volta sanato urbanisticamente il fabbricato, sulla base del mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza è possibile stimare le spese tecniche in 1000,00 €, oltre IVA e oneri come per legge.

Difformità catastali degli immobili censiti al foglio di mappa 8, particelle 401 e 76

Il fabbricato figura in Catasto Urbano al foglio di mappa 8, particelle 401 e 76, senza subalterni, ed ha i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 8, Particella 401, Qualità: Ente urbano, Superficie 75 mq;
- Foglio 8, Particella 76, Qualità: Ente urbano, Superficie 135 mq.

Le due particelle sono state generate a seguito di un frazionamento in atti dal 21/02/1991.

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 67

Il frazionamento ha variato la particella 76 del foglio 8, che precedentemente aveva i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 8, Particella 76, Qualità: Ente urbano, Superficie 210 mq (Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 16/04/1985).

L'analisi della documentazione censuaria ha permesso al sottoscritto di rilevare l'assenza dell'accatastamento del fabbricato, che appunto, nelle visure catastali si configura come ente urbano. Naturalmente in archivio non sono presenti nemmeno le planimetrie catastali del fabbricato. Le variazioni necessarie per l'aggiornamento catastale riguardano la presentazione di una pratica DOCFA all'Agenzia del Territorio con l'inserimento dei dati degli immobili.

Per detto aggiornamento catastale, da effettuare una volta sanato urbanisticamente il fabbricato, sulla base del mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza è possibile stimare le spese tecniche in 1000,00 €, oltre IVA e oneri come per legge.

Difformità catastali degli immobili censiti al foglio di mappa 11, part. 326, sub 21 e 22

Gli immobili, come già indicato, figurano in Catasto Urbano al foglio di mappa 11, part. 326, subalterni 21 e 22, ed hanno i seguenti dati di classamento catastale:

- Foglio 11, Particella 326, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 85 mq e Rendita di Euro 970,84.
- Foglio 11, Particella 326, Subalterno 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 96 mq e Rendita di Euro 241,70.

Dall'analisi della documentazione censuaria si è evidenziata la presenza di alcune difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi. Tali difformità riguardano una diversa distribuzione interna dei locali.

Tali incongruenze risultano facilmente superabili mediante l'elaborazione e trasmissione telematica, presso l'Agenzia del Territorio, di due DOCFA "per Esatta Rappresentazione".

I costi tecnici per la redazione di detta pratica sono valutabili sul mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza in 700,00 € comprensive di rilievo degli immobili e spese di istruttoria ed oltre IVA e oneri come per legge.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mendicino, approvato con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 961 del 21.07.1986, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 30 del DPR n.380 del 06.06.2001 (ALLEGATO 4),

- a) Il terreno sul quale insiste il fabbricato riportato al Catasto Urbano al Foglio n. 11, Particella n. 740 ricade in ZONA E – Agricola, dove sono ammesse case rurali ed annessi all'agricoltura; per le case rurali valgono le seguenti prescrizioni:
- *Indice di edificabilità = 0,013 mq/mq;*
 - *Piani fuori terra massimo = n° 2;*
 - *Altezza massima prescritta = 7,00 m;*
 - *Distanza minima dai confini del lotto assoluta = 7,50 m;*
 - *Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta = 20,00 m;*
 - *Distanza minima dall'asse della strada assoluta = 20,00 m.*
- b) I terreni sui quali insistono i fabbricati riportati Catasto Urbano al Foglio n. 8, particelle n. 76 e 401 ed i terreni al foglio n. 8, particelle n. 367, 369 e 370 ricadono in ZONA C10 – Espansione, dove esistono Piani di Lottizzazione approvati con le seguenti prescrizioni:
- *Indice fondiario = 0,57 mc/mq;*
 - *Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata = 0,20 mq/mq;*
 - *Piani fuori terra massimo = n° 6;*
 - *Altezza massima prescritta = 19,00 m;*
 - *Distanza minima dai confini del lotto assoluta = 5,00 m;*
 - *Distanza minima dai confini del lotto relativa = 0,6 di H;*
 - *Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta = 10,00 m;*
 - *Distanza minima dai fabbricati esistenti relativa = 1,2 di H;*
 - *Distanza minima dall'asse della strada assoluta = 12,00 m;*
 - *Distanza minima dall'asse della strada relativa = 1,2 di H;*
 - *Indice di piantumazione = 100/Ha.*

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 69

- c) Il terreno sul quale insiste il fabbricato riportato al Catasto Urbano al Foglio n. 11, Particella n. 326 ricade in ZONA B24 – Ristrutturazione e completamento, con le seguenti prescrizioni:
- *Indice fondiario = 0,80 mc/mq;*
 - *Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata = 0,25 mq/mq;*
 - *Piani fuori terra massimo = n° 5;*
 - *Altezza massima prescritta = 16,00 m;*
 - *Distanza minima dai confini del lotto assoluta = 5,00 m;*
 - *Distanza minima dai confini del lotto relativa = 0,6 di H;*
 - *Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta = 10,00 m;*
 - *Distanza minima dai fabbricati esistenti relativa = 1,2 di H;*
 - *Distanza minima dall'asse della strada assoluta = 12,00 m;*
 - *Distanza minima dall'asse della strada relativa = 1,2 di H;*
 - *Indice di piantumazione = 100/Ha.*

8) **Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.**

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente

della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Analisi della conformità urbanistica dell'immobile censito al foglio di mappa 11, part. 740

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato.

Si è constatato che per il fabbricato è stato presentato un primo progetto per il quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 72 del 24.11.1984, per l'intervento di *“Demolizione e ricostruzione di un fabbricato rurale”* in località *La Castagnella*, con una serie di prescrizioni e avvertenze generali tra cui le seguenti:

5. *La volumetria del fabbricato dovrà essere contenuta rigorosamente in mc 460,65.*
6. *L'ubicazione del fabbricato, le distanze dai confini e le altezze dovranno essere quelle di progetto.*
7. *La distanza del fabbricato dall'asse stradale non dovrà essere inferiore a m. 20,00.*
8. *Il porticato prospiciente la strada provinciale non deve essere costruito perché limita le distanze dall'asse della stessa.*

Successivamente, in data 24.10.1985, viene presentata una richiesta di concessione in variante per modifica della copertura (rispetto al padiglione si propone un tetto a due falde) e variazione della distribuzione interna. Per il progetto in variante viene espresso il parere favorevole della Commissione Edilizia ma non viene mai rilasciata la Concessione Edilizia.

Lo stato attuale del fabbricato si presenta in una condizione di difformità sia rispetto al progetto approvato con Concessione Edilizia n.72/84, sia rispetto al progetto in variante presentato ma non assentito.

Per quanto indicato è evidente come l'immobile in oggetto presenti molte difformità rispetto a quello definito nel progetto approvato con Concessione Edilizia n. 72/84. Si precisa, inoltre, che in questa fase di controllo della possibilità di sanatoria non si fa riferimento al progetto presentato in variante, in quanto per esso non è stata rilasciata alcuna concessione edilizia.

Così stante le cose si sono esaminate le due possibili vie per la sanatoria dell'immobile:

1. Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001;
2. Possibilità di sanatoria in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio1985 n. 47:

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 71

Per come ampiamente descritto nel paragrafo 4.3, in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47, L'IMMOBILE È CONDONABILE. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria possono essere valutati, sulla base del mercato delle prestazioni tecniche della Provincia di Cosenza, in 2.000,00 € oltre oneri come per legge.

Analisi della conformità urbanistica degli immobili censiti al foglio di mappa 8, particelle 401 e 76

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato.

Si è constatato che per il fabbricato è stata presentata una richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori edili, in data 11 maggio 1993, relativa al progetto di "Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza" alla località Tivolille del Comune di Mendicino", per il quale è stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11 ottobre 1993.

Successivamente si sono susseguite alcune richieste di integrazioni da parte del Comune e la trasmissione di tali documenti all'Ufficio Tecnico da parte del sig. ma la pratica edilizia non si è mai conclusa con il rilascio di un titolo abilitativo.

Tuttavia, in data non certa, si è dato inizio ai i lavori di ristrutturazione del fabbricato esistente e di realizzazione del portico in calcestruzzo armato e, pertanto:

- in data 12 gennaio 2018 è stato emesso un verbale di contravvenzione per inosservanza alle norme edilizie ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 da parte del Servizio di Polizia Municipale
- in data 18 gennaio 2018 è stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori edili per opere eseguite in assenza di atto autorizzativo da parte del Servizio Urbanistico Comunale.

Nelle avvertenze dell'ordinanza di sospensione dei lavori si indica che la sanabilità dell'immobile potrebbe ottersi attraverso la richiesta del permesso di costruire in sanatoria da parte del responsabile dell'abuso, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, se l'intervento realizzato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

L'intervento di che trattasi riguarda, per quanto sempre indicato nel verbale di sospensione dei lavori, *la realizzazione, in aderenza ad un fabbricato esistente, di "un corpo edilizio costituito da*

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 72

una struttura in cemento armato su due piani dalla lunghezza di 16,40 metri, alta 6,00 metri circa e larga 2,70 metri circa”.

La struttura in cemento armato era inserita nel progetto di “*Ristrutturazione di un fabbricato esistente e costruzione di un portico in aderenza*”, per il quale era stato rilasciato parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.10.1993.

Tuttavia, da un’analisi della struttura realizzata e sulla base delle misurazioni effettuate sui luoghi di causa, si precisa che il progetto non è conforme allo strumento urbanistico vigente, ossia al Piano Regolatore Generale approvato per il comune di Mendicino con decreto del Presidente della Regione Calabria n. 961 del 21.07.1986. Tale P.R.G., oltretutto, è lo stesso che vigeva all’epoca della presentazione della richiesta di concessione edilizia.

Si sottolinea infatti che sulla base delle indicazioni riportate sul Certificato di Destinazione Urbanistica, il fabbricato ricade il Zona C10 e tra le prescrizioni ricadenti in tale zona vi è quella di rispettare un *Rapporto tra superficie coperta e superficie dell’area interessata di 0,20 mq/mq*.

Nel caso specifico, invece, il rapporto di copertura è superiore rispetto a quello prescritto, in quanto la superficie coperta è pari a circa 144 mq e l’area interessata, derivante dalla somma delle superfici catastali di tutte le particelle facenti parte del lotto, è pari a 600 mq, per cui:

$$\text{Rapporto di copertura} = 144 \text{ mq} / 600 \text{ mq} = 0,24 \text{ mq/mq} > 0,20 \text{ mq/mq}.$$

Per i motivi indicati e, non sussistendo le condizioni di condonabilità in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47, L’IMMOBILE NON È SANABILE.

Analisi della conformità urbanistica degli immobili censiti al foglio di mappa 11, part. 326, sub 21 e 22

Gli immobili di che trattasi, distinti in Catasto Urbano del Comune di Mendicino al foglio 11, particella 326, subalterni 21 e 22, site al piano seminterrato-interrato di un fabbricato ubicato alla località Tivolille, autorizzato con concessione edilizia n. 27/86 del 02.07.1986 e successiva variante in corso d’opera n. 28/88 del 14.11.1988, presentano il certificato di agibilità N° 43/2008 rilasciato in data 22.12.2008 dal Servizio Urbanistico – Area Tecnica – del Comune di Mendicino. Una copia del certificato è riportata in ALLEGATO 4.

Si sottolinea, tuttavia che dallo studio della documentazione esaminata, il solo immobile da destinare a locale commerciale sarebbe dovuto essere quello identificato al subalterno 21, essendo quest'ultimo classificato con la categoria catastale C/1. Invece, l'immobile retrostante, identificato al subalterno 22 e classificato con la categoria catastale C/2, sarebbe dovuto essere un deposito.

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.

Alla luce delle operazioni peritali condotte è possibile affermare che i beni pignorati siano venduti in più lotti. Per le caratteristiche intrinseche dei beni stessi, si possono distinguere i seguenti lotti:

- Lotto n.1 - Immobile individuato al Foglio di mappa 11 - Part. 740
- Lotto n.2 - Immobili individuati al Foglio di mappa 8 - Partt. 401, 76, 367, 369 e 370
- Lotto n.3 - Immobili individuati al Foglio di mappa 11 - Part. 326 - Sub 21 e 22

Tale suddivisione non richiede l'individuazione di nuovi confini in quanto ciascun lotto presenta dei confini catastalmente definiti.

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. 846 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano essere di proprietà degli stessi soggetti pignorati, per cui non è necessario procedere alla divisibilità pro quota degli stessi.

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.

Alla data dei sopralluoghi gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere nel seguente stato:

- 1. LOTTO 1 - Immobile censito al foglio 11, part. 740:** L'immobile è occupato dai signori i quali ne hanno il possesso a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Armando Pantano del 15 aprile 1982 rep. n. 10269, trascritto ai nn. 9942 R.G. e 31437 R.P. in data 8 maggio 1982, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- 2. LOTTO 2 - Immobili censiti al foglio 8, partt. 401, 76, 367, 369 e 370:** L'immobile ed il terreno circostante è libero, vista anche la situazione di rudere in cui si trova. Essi appartengono al signor in comunione di beni con la signora il quale ne ha il possesso a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Nicola Micchiulli del 5 luglio 1991 rep. 58253, trascritto ai nn. 15214 R.G. e 12686 R.P. in data 23 luglio 1991, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- 3. LOTTO 3 - Immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22:** Gli immobili sono occupati da un'attività commerciale. Gli immobili appartengono ai signori i quali ne hanno il possesso a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio

Francesco Falsetti del 19 luglio 1994 rep. n. 12205, trascritto ai nn. 17992 R.G. e 15068 R.P. in data 21 luglio 1994, antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, 07/11/2018 si è fatta richiesta ed acquisita l'attestazione da parte del responsabile del front office dell'Ufficio del Registro di Cosenza che per l'immobile censito al foglio 11, particella 326, sub 22, risulta in essere il seguente contratto di locazione:

- Contratto di locazione stipulato in data 17/07/2018 – Registrato presso l'Ufficio di Cosenza in data 26/07/2018 Serie 3T Numero 3691. Durata del contratto dal 01/05/2018 al 30/04/2024. Canone annuo di locazione € 8.400,00. CONDUTTORE

Come è evidente, il contratto fa riferimento al solo immobile identificato con il subalterno 22, pertanto per l'altro immobile, subalterno 21, si determina di seguito il valore locativo del bene.

Criteri di determinazione del valore locativo

Il valore locativo è, per definizione, il più probabile valore di locazione mensile che può essere determinato per la locazione di un bene immobile in condizione in libera contrattazione.

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel Comune di Mendicino si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI relativamente alla zona D1: “*Zona periferica: C.da Tivolille, Rosario, Pasquali*” del Comune di Mendicino.

| Tipologia | Stato conservativo | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 1,3 | 2,1 | L |
| Negozi | NORMALE | 5,1 | 7,9 | L |

Fig. 19: Borsino immobiliare OMI – Comune di Mendicino, Zona periferica: C.da Tivolille, Rosario, Pasquali

A partire dall'intervallo di riferimento relativo alla tipologia negozi espresso dall'OMI, si è determinato il *valore normale unitario* di riferimento per l'immobile in oggetto dalla media tra il valore massimo e il valore minimo, ulteriormente corretto con il “*coefficiente di differenziazione*”, che nel caso in esame è stato valutato pari a 1,475469:

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 76

Valore normale unitario = (Val OMI MIN + Val OMI MAX) / 2 = (1,3 + 2,1) €/mq x mese / 2 = 1,7 €/mq x mese

Valore unitario = Valore normale unitario x coefficiente di differenziazione = 1,7 €/mq x mese x 0,694474 = 1,18 €/mq x mese

Infine, il *valore commerciale* si calcola moltiplicando il valore unitario per la superficie commerciale dell'immobile.

Valore commerciale = Valore unitario x superficie commerciale = 1,18 €/mq x mese x 97 mq = 114,46 € / mese

Il canone mensile di locazione dell'immobile censito al foglio 11, particella 326, sub 21 è pari allora a **115,00 € /mese**.

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

Nessun immobile risulta essere occupato da coniuge separato o ex coniuge del debitore pignorato.

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 censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

In base alle analisi, alle ricerche ed agli studi effettuati, sui beni pignorati non sussistono vincoli di natura artistica, storica, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né si è rilevata l'esistenza dei diritti demaniali, ecc.

Si è invece rilevata l'esistenza di oneri di natura condominiale per gli immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22, facenti parte del “*CONDOMINIO*”

Per reperire informazioni più dettagliate relativamente ai sopra citati immobili, si è contattato lo che si occupa dell'amministrazione sopracitato condominio e si è accertato che, ad oggi, i proprietari dei magazzini di che trattasi hanno nei confronti del condominio, un debito pari a 1.656,96 euro.

Il debito si riferisce al riparto consuntivo della gestione condominiale per il periodo che va dal 01.01.2015 al 31.12.2017 (per un importo di 1.249,96 euro) ed alle spese di rate condominiali e di rate per interventi urgenti per l'anno 2018 (per un importo di 407,00 euro). Per maggiori dettagli si rimanda alle tabelle riportate in ALLEGATO 11, fornite dall'amministratore di condominio.

Si specifica, inoltre, che, ai sensi dell'art. 63 del c.c., secondo cui “*Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*”, gli importi che il condominio avanza vanno così ripartiti:

- Importo di 823,65 euro (di cui 416,65 euro per l'anno 2017 e 407,00 euro per l'anno 2018) a carico dell'acquirente;
- Importo di 833,30 euro (di cui 416,65 euro per l'anno 2015 e 407,00 euro per l'anno 2016) a carico del debitore esecutato, e pertanto non opponibili all'acquirente.

Infine, si sottolinea che per gli anni 2015, 2016 e 2017, l'amministrazione di condominio non possiede la specifica dettagliata per anno di gestione, pertanto l'importo complessivo è stato diviso per il numero di anni di riferimento.

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Tra i beni pignorati, i soli immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22 fanno parte di un condominio costituito, ossia il “*CONDOMINIO*” situato in Via Martin Luther King 17 del Comune di Mendicino.

Per i locali in oggetto le spese fisse di gestione ammontano a 43,00 euro a bimestre (pari a 258,00 euro annue), di cui 34,00 euro a bimestre per l'immobile indicato nelle tabelle condominiali con la sigla SM/5 e 9,00 euro a bimestre per l'immobile indicato nelle tabelle condominiali con la sigla SM/6.

Per l'anno 2018 le spese straordinarie per interventi urgenti ammontano a 588,70 euro, di cui 556,70 euro per l'immobile indicato nelle tabelle condominiali con la sigla SM/5 e 32,00 euro per l'immobile indicato nelle tabelle condominiali con la sigla SM/6.

Infine, negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, i debiti dei titolari degli immobili nei confronti del condominio ammontano a:

- 407,00 euro per l'anno 2018;
- 416,65 euro per l'anno 2017.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto 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 forfettario 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.

La stima degli immobili oggetto del pignoramento, suddivisa secondo i lotti di vendita è stata dettagliatamente trattata nei termini che seguono:

- **LOTTO 1 - Immobile censito al foglio 11, part. 740** – Capitolo 4;
- **LOTTO 2 - Immobili censiti al foglio 8, partt. 401, 76, 367, 369 e 370**: - Capitolo 5;
- **LOTTO 3 - Immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22**: - Capitolo 6.

In ciascuno dei capitoli, suddivisi per paragrafi sono riportate tutte le informazioni circa la descrizione del bene, la regolarità urbanistica, la sanabilità, ed il criterio di stima più appropriato adottato dal CTU.

Si sottolinea che per nessuno degli immobili risultano presenti titoli opponibili alla presente procedura esecutiva.

Di seguito si riporta, per ciascun bene oggetto della procedura, un quadro sinottico del valore di mercato degli immobili e la loro ulteriore decurtazione del 15% per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

LOTTO 1 - Immobile censito al foglio 11, part. 740 – Capitolo 4

Nella tabella che segue è riportato della stima effettuata per il LOTTO n.1.

| Appartamento a) – Piano Primo | |
|--|--|
| Valore normale unitario = Val. OMI max | 395 €/mq |
| Coefficiente correttivo | 0,85094 |
| Valore unitario | 336,12 €/mq |
| Superficie commerciale | 225 mq |
| Valore appartamento a) | 85.711,00 € |
| Appartamento b) – Piano Secondo sottotetto | |
| Valore normale unitario = Val. OMI max | 395 €/mq |
| Coefficiente correttivo | 0,477411 |
| Valore unitario | 188,58 €/mq |
| Superficie commerciale | 170 mq |
| Valore appartamento a) | 32.058,00 € |
| Intero Lotto | |
| Valore di mercato ideale del bene | 85.711,00 € + 32.058,00 € = 117.796,00 € |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 80

| | |
|---|---|
| Importo delle spese per l'eliminazione degli abusi non sanabili | 17.000,00 € |
| Valore di mercato del bene | 117.796,00 € - 17.000,00 € = 100.769,00 € |
| | |

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo al valore di stima gli oneri tecnici per sanare le difformità urbanistiche catastali, valutate in 3000,00 €, ed abbattendo il risultato del 15%.

*Valore di Vendita = (Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile) x (1-0,15) =
= (Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile) x 85% = (100.769,00 € - 3000,00 €) x 85% = 83.103,00 €.*

Il valore di vendita del Lotto. N. 1 è di 83.103,00 € approssimabile a 83.000,00 €

LOTTO 2 - Immobili censiti al foglio 8, particelle 401, 76, 367, 369 e 370

Nella tabella che segue è riportato della stima effettuata per il LOTTO n.2.

| | |
|--|---------------------------------------|
| Valore venale dei terreni | 69.000,00 € |
| Importo delle spese di demolizione delle costruzioni esistenti | 61.729,06 € |
| Valore di mercato del bene | 69.000,00 € - 61.729,06 € = 7209,06 € |

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato abbattendo il risultato del 15%.

Valore di Vendita = Valore di Mercato x (1-0,15) = Valore di Mercato x 85% = 7.209,06 € x 85% = 6.127,70 €.

Il valore di vendita del Lotto. N. 2 è di 6.127,70 € approssimabile a 6.200,00 €



LOTTO 3 - Immobili censiti al foglio 11, part. 326, sub 21 e 22

Nella tabella che segue è riportato della stima effettuata per il LOTTO n.3.

| | |
|-------------------------|--------------|
| Valore normale unitario | 995,00 €/mq |
| Coefficiente Correttivo | 0,6854 |
| Valore unitario | 681,973 €/mq |
| Superficie commerciale | 181 mq |
| Valore commerciale | 123.500,00 € |

Il valore a base d'asta dell'immobile è ricavato sottraendo al valore di stima gli oneri tecnici per sanare le difformità catastali, valutate in 700,00 €, ed abbattendo il risultato del 15%.

*Valore di Vendita = (Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile) x (1-0,15) =
= (Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile) x 85% = (123.500,00 € - 700,00 €) x 85% =
104.380,00 €.*

Il valore di vendita del Lotto. N. 3 è di 104.380,00 € approssimabile a 104.500,00 €

15) Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dato 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.

È stato redatto apposito foglio riassuntivo allegato alla presente CTU.

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, si sottopongono all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

- I beni pignorati sono vendibili in n. 3 Lotti;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano i Capitoli 4, 5 e 6 e la risposta al quesito 14 nel presente Capitolo 7.
- Nel fascicolo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino sono stati reperiti tutti gli elaborati tecnici ed amministrativi che hanno riguardato gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo per ciascun lotto.

| Lotto n.1 - Immobile individuato al Foglio di mappa 11 - Part. 740 | |
|---|--|
| DESCRIZIONE | Appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, sito in Mendicino (CS) alla località l'Aurata, della superficie di are 13 e centiare 20. Tale fabbricato è composto da un piano sotto strada adibito a servizi, un primo piano adibito ad abitazione ed un piano sottotetto agibile. Il piano sotto strada adibito a servizi ed il piano sottotetto sono allo stato rustico mentre il primo piano adibito ad abitazione è totalmente rifinito. |
| DESCRIZIONE CATASTALE | Comune di Mendicino - Foglio di Mappa 11, Particella 740, Qualità: Ente urbano, Superficie 1.320 mq. |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | <ul style="list-style-type: none">- Proprietà per 1/2 del Sig.- Proprietà per 1/2 della Sig.ra |
| PREZZO BASE DI VENDITA | 83.000,00 € |

| Lotto n.2 - <i>Immobili individuati al Foglio di mappa 8 - Partt. 401 - 76 - 367 - 369 e 370</i> | |
|---|---|
| DESCRIZIONE | Appezzamento di terreno con entrostante fabbricato, sito in Mendicino (CS) alla località Tivolille. |
| DESCRIZIONE CATASTALE | <p>Comune di Mendicino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Foglio 8, Particella 401, Qualità: Ente urbano, Superficie 75 mq; - Foglio 8, Particella 76, Qualità: Ente urbano, Superficie 135 mq; - Foglio 8, Particella 367, Qualità: Oliveto, Classe 2, Superficie 230 mq, Reddito dominicale: Euro 0,77 e Reddito agrario: Euro 0,71; - Foglio 8, Particella 369, Qualità: Seminativo arboreo, Classe 1, Superficie 60 mq, Reddito dominicale: Euro 0,33 e Reddito agrario: Euro 0,12; - Foglio 8, Particella 370, Qualità: Seminativo arboreo, Classe 1, Superficie 100 mq, Reddito dominicale: Euro 0,54 e Reddito agrario: Euro 0,21. |
| NATURA E TITOLARITÀ GIURIDICA | <ul style="list-style-type: none"> - Proprietà per 1/2 del Sig. - Proprietà per 1/2 della Sig.ra |
| PREZZO BASE DI VENDITA | 6.200,00 € |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
 Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)
 email: ing.mariocesareo@live.it
 pec: ing.mariocesareo@pec.it
 Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 84

| Lotto n.3 - <i>Immobili individuati al Foglio di mappa 11 - Part. 326 - Sub 21 e 22</i> | |
|--|--|
| DESCRIZIONE | Due immobili catastalmente distinti e confinanti ma che allo stato attuale costituiscono un unico magazzino adibito ad attività commerciale, situati alla Via Tivolille del Comune di Mendicino (CS). |
| DESCRIZIONE CATASTALE | <ul style="list-style-type: none"> - Foglio 11, Particella 326, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 85 mq e Rendita di Euro 970,84; - Foglio 11, Particella 326, Subalterno 22, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza di 78 mq, Superficie catastale di 96 mq e Rendita di Euro 241,70. |
| NATURA E TITOLARITÀ, GIURIDICA | <ul style="list-style-type: none"> - Proprietà per 1/2 del Sig. * * * - Proprietà per 1/2 della Sig.ra |
| PREZZO BASE DI VENDITA | 104.500,00 € |
| CANONE DI LOCAZIONE | <i>Canone di locazione relativamente al solo immobile censito al foglio 11, part. 326, sub 21 è pari a 115,00 € per mese</i> |

Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse
 Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)
 email: ing.mariocesareo@live.it
 pec: ing.mariocesareo@pec.it
 Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 85

8. Elenco degli allegati

ALLEGATO 1 – Nomina e Giuramento CTU con quesiti

ALLEGATO 2 - Documentazione Agenzia del Territorio

ALLEGATO 3 - Documentazione Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 4 - Certificato di destinazione urbanistica degli immobili

ALLEGATO 5 - Documentazione accesso agli atti UTC Mendicino

ALLEGATO 6 - Documentazione accesso agli atti Uffici ex Genio Civile di Cosenza

ALLEGATO 7 – Verbali di sopralluogo

ALLEGATO 8 - Rilievo geometrico delle planimetrie degli immobili

ALLEGATO 9 - Documentazione fotografica

ALLEGATO 10 - Studio degli elaborati grafici e analisi delle difformità riscontrate

ALLEGATO 11 – Verbali di assemblea condominio

ALLEGATO 12 – Schede del software “ACTASTIME”

ALLEGATO 13 – Ricevute di consegna alle parti della CTU.

Montalto Uffugo 30/12/2018

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Mario Cesareo



Ing. Mario Cesareo - Studio EcoHouse

Via Alimena 40 - 87046 - Montalto Uffugo (CS)

email: ing.mariocesareo@live.it

pec: ing.mariocesareo@pec.it

Tel. +39 339 50 84 717

Pagina 86