

Dott. Ing. Emilio Soda \_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

**TRIBUNALE DI COSENZA SEZIONE ESECUZIONI  
IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE POST  
LEGGE 80  
Numero di Ruolo 30/2014**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.Greco Giuseppe**

*Vertenza promossa da Creditore Procedente: Banca Nuova S.P.A  
c/o Avv.*

*Contro Debitore Opponente: I*

Liquidatore Fallimentare I

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.

Ing. Emilio Soda

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

TRIBUNALE DI COSENZA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**OGGETTO:**

Consulenza Tecnica d'ufficio in merito alla Causa innanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza

PROCEDURA N. 30/2014

Vertenza promossa da: **Creditore Procedente: Banca Nuova S.P.A.**

contro:

**Debitore Opponente: \_\_\_\_\_ 1**

**PREMESSA**

Con Atto Giudiziario monocratico del giorno 11 Febbraio 2015 ricevuto dallo scrivente in data 23.03.2015, il Dott. Giuseppe Greco, Giudice dell'Esecuzione n 30/2014, nominava il sottoscritto Ingegnere Emilio Soda, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°666 Consulente Tecnico D'Ufficio disponendo a comparire all'udienza del 12.05.2015 per il giuramento e conseguente conferimento dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato a redigere una Perizia Tecnica avente ad oggetto la descrizione e la valutazione degli immobili sottoposti a pignoramento nella presente procedura, accertando l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri, sulla scorta dei documenti in atti; in particolare formulava i seguenti

**QUESITI**

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

Provveda il tecnico:

a descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se nel caso con rilievi fotografici e planimetrici ad accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. Detta descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi :

ubicazione;

caratteri generali e tipologici;

estensione;

identificazione catastale;

confini;

natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

vincoli locativi ( precisando la data del contratto e della registrazione ) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;

situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;

2-ad accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla Concessione Edilizia (e ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

3- a stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola ( in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene );

4- a determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

5- a suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;

6- a indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima ( Imposta di Registro o IVA)allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

7- a redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti :

la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;

le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

Facendo seguito ai quesiti proposti dal GE, lo scrivente CTU, ha effettuato le dovute ricerche presso :

- l'Agenzia del Territorio di Cosenza;

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLES1D11D086R P.IVA 00413170788

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza;
- gli Uffici Tecnici dei Comuni di Spezzano della Sila e Rende;
- Gli Studi Notarili;
- Le Agenzie Immobiliari;
- L'Ente Parco Della Sila;
- L'Osservatorio del mercato immobiliare;
- Le Quotazioni Immobiliari;
- Internet;
- Le agenzie preposte alle varie indagini di mercato;

Necessarie per acquisire la documentazione richiesta alla redazione della Perizia Di Stima e alle risposte da dare .

In data 29.05.2015 il sottoscritto C.T.U. avisava gli avvocati, legali rappresentanti delle parti, tramite posta elettronica certificata con firma digitale certificata e con telegramma, i debitori, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno **Martedì 08.06.2015**, alle ore **9.30** con prosieguo presso l'immobile

**Operazioni Peritali**

In oggetto {**ALLEGATO A\_ Comunicazione Inizio  
Copia Del Telegramma**}.

Come da verbale del sopralluogo (**ALLEGATO B\_ Verbale Di Sopralluogo**

alla presenza del custode, Sig. effettuavo le misurazioni ed i rilievi di rito.

### INOLTRE

-Vista la sentenza del Giudice Dott.Gino Bloise del Tribunale Ordinario di Cosenza Prima Sezione Civile del 30.07.2014 e la successiva del Giudice Giuseppe Greco del 18.11.2014 di "sospensione dell'esecuzione in relazione ai beni pignorati nei confronti di \_\_\_\_\_ e da questa ceduti dopo la notifica dell'atto di pignoramento a \_\_\_\_\_"

Si è ritenuto di stralciare, momentaneamente ,dalla relazione di stima, i beni intestati ai Sig.ri individuati in Catasto Urbano al Foglio di mappa n 2 del Comune di Spezzano Della Sila, Particella n 254 Sub 4-Sub 6 graffata al sub 11-Sub 7 graffata al Sub 10-Sub 8 graffata sub 9.Ed inoltre le particelle n 254 sub 2 venduta dalla debitrice alla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ con Atto Rep. N 40093 del 02.07.2013 a firma Notaio Stefano Camilleri e la particella n 254 sub 1 venduta sempre dalla debitrice con Atto a firma Stefano Camilleri Rep n 29946 del 12.06.2006 alla \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_

## RISPOSTE AI QUESITI

### Quesito 1

#### Provveda il tecnico:

1.- a descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se nel caso con rilievi fotografici e planimetrici ad accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori. Detta descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato i seguenti elementi :

ubicazione;

caratteri generali e tipologici;

estensione;

identificazione catastale;

confini;

natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

vincoli locativi ( precisando la data del contratto e della registrazione ) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;

situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc;

Oggetto della presente Relazione di Stima sono i seguenti beni immobili :

#### **1.-Struttura Turistica adibita ad**

**in Località Camigliatello.**

La stessa è costituita da :

-Da un Corpo di Fabbrica Centrale con due ali, che nel passato è stato oggetto di un progetto di ristrutturazione e di adeguamento. La struttura originaria, denominata " " aveva una forma uguale a quella esistente, infatti era costituita da un corpo centrale rettangolare, realizzato in muratura di pietrame con mattoni listati mentre le due ali laterali, una più lunga e l'altra più corta erano state costruite con una struttura in c.a. Infatti gli spessori delle murature del corpo rettangolare originali sono imponenti rispetto a quelle di compagnatura delle due ali laterali. Della struttura originaria denominata " " esiste nel Comune di Spezzano Sila Un Certificato di Abitabilità del 08.01.1970. Con il progetto di ristrutturazione e di adeguamento, sono stati aggiunti oltre ai servizi ed impianti, previsti dalla legislazione attuale, quali impianti di luce, elettromotrici ,telefonici, di riscaldamento, di prevenzione incendi, di allarme, tv ,informatici, montacarichi, ecc, una scala di servizio antincendio in lamiera tipo orso-grill, un locale magazzino seminterrato, e al di sopra dello stesso un ampio porticato, chiuso con finestrate. Inoltre nel piano

sottotetto, sono state ricavate n cinque stanze da letto con servizi igienici diretti, oltre ai locali di sgombero. Il tetto e il porticato sono stati realizzati in legno lamellare e locale. Le coperture in lamiera grecata con pannelli sandwich. Le rifiniture sono del tipo medio. Infatti sono stati utilizzati mattoni di grès ceramico nei vari ambienti. Per le scale interne sono stati utilizzati elementi di granigliato di cemento, mentre nel piano sottotetto-mansardato sono state utilizzate, in parte, le pavimentazioni precedenti in granigliato di cemento. Le pareti interne sono pitturate e ben refinite. Quelle esterne, pitturate, presentano, a causa degli agenti atmosferici incrementi, elementi di scrostatura e di caduta di parti dell'intonaco e della pittura. Allo stato attuale, all'interno della struttura mancano molti elementi di arredo. Un paio di stanze risultano utilizzate, mentre molte altre sono spoglie. Sono presenti i servizi igienici ed i vari elementi sanitari. Nel locale cucina è presente solo il sistema di filtraggio e di aerazione. I locali pranzo sono spogli. Mentre sono arredati ed in parte utilizzabili la Reception e per certi versi l'ingresso clienti. Sono presenti n due ascensori e nel complesso la struttura si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. All'esterno, nelle immediate vicinanze del corpo di fabbrica centrale sono posizionati n tre fabbricati di servizio. Precisamente :

-La chiesetta di dimensioni 9,35 x 9,50 ( 89,00 mq) ed altezza 2,40, in corrispondenza della gronda, realizzata in blocchi di cemento, legno lamellare e tetto in lamiera grecata, che si presenta in ottimo stato di conservazione;

-Il locale Lavanderia di dimensioni 6,00m x 4,00 ( 24,00 mq) m ed altezza 2,90 m realizzato in lamierato e tetto in lamiera grecata si presenta in ottimo stato di conservazione;

-Il locale gruppo elettrogeno di dimensioni 5,30 m x 6,35 m ( 34,00 mq) ed altezza in gronda di m 3,05 realizzato in blocchi di cemento, con sovrastante copertura in lamiera grecata si presenta in ottimo stato di conservazione;

- n due campi di gioco ( Calcetto e Tennis ) in pavimentazione di cemento e arredi di gioco. Gli stessi si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione;

L'area di pertinenza esterna è costituita da un ampio parcheggio, in mattonelle di cemento prefabbricato, da una piccola scala esterna di collegamento tra i campi di gioco e il parcheggio antistante l'albergo, e da due viali periferici di avvicinamento alla struttura centrale, realizzati pure in mattonelle di cemento prefabbricate. L'ingresso all'area è assicurato dalla presenza di un'asta di lamiera , telecomandata. Nella zona periferica dell'area esterna della struttura , a ridosso della strada provinciale camigliatello -Via Forgitelle, è presente un discreto verde privato, costituito in parte da Pini Silani storici, di notevole altezza e bellezza. Lungo la strada in questione non esiste recinzione alcuna.

Così come si può evincere, a seguito del sopralluogo, dalle planimetrie catastali verificate in loco ( **Allegato C1\_Elaborato Planimetrico, Planimetrie** e **Foglio Catastale** ) , dal rilievo fotografico ( **Allegato D1\_Servizio Fotografico** ) e dallo Stato Attuale ( **All. C4-Stato Attuale Area** ) ,salvo delle piccole differenze, quali la presenza di un piano sottotetto in parte abitabile, di un locale magazzino sottostrada e di un locale lavanderia realizzato nell'area circostante tra il locale gruppo elettrogeno e la chiesetta ,il

Dott. Ing. Emilio Soda \_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_ 87050 Mangone (CS)  
Tel. Fax 0984/962134 -Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

Fabbricato , di proprietà della , corrisponde ai dati catastali risultanti dal pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni precedenti. ( Vedere punti successivi )

### Infatti è

Ubicato in Località Forgitelle \_Camigliatello Silano nel Comune Di Spezzano Della Sila.

Le caratteristiche generali e tipologiche corrispondono a quelle di struttura turistica ricettiva di livello medio alto.

L'area in questione, dov'è ubicata la struttura, presenta una estensione di circa mq 14.615,00 complessiva di cui : mq 980,00 occupati dall'edificio centrale con altezza H in corrispondenza delle gronde di m 11,80 , dalla chiesetta di mq 89,00 e altezza alla gronda di m 2,35 ,dal locale gruppo elettrogeno di mq 8,90 e altezza media di 3,05 m e dal locale Lavanderia di dimensioni 6,00m x 4,00 m ( 24,00 mq) ed altezza 2,90 m, Ubicati in zona RCT2 ( Espansione Turistica )dal PRG del Comune di Spezzano Della Sila, Dai campi di gioco ( calcetto e tennis ) ubicati in zona F4 (Servizi Generali ) da verde e parcheggi in zona F6 ( Verde Privato ). L'edificio centrale, destinato ad Albergo -Ristorante è costituito da un locale magazzino, posto a livello sottostrada di dimensioni 9,05 m x 28,25 ( 255,00 mq) m ed altezza media di 2,00 m, da un piano terra adibito a locale caldaia, locale autoclave, cucina, sala da pranzo, porticato, bar, ricezione direzione, servizi igienici ,locali di servizio con superficie di mq 980,00 ed altezza di m 3,90. Da n 2 piani adibiti ad Albergo, costituiti da n 20 camere da letto ,per piano, di varie dimensioni con annesso servizi igienici, e da n due, locali guardaroba , con superficie complessiva, per piano, di mq 665 ed altezza di m 3,20. Da un Piano Sottotetto in parte mansardato di superficie complessiva uguale a mq 665 ed altezze variabili da m 3,30 max a m 1,20 min,e media di m 2.25 ,composto da n 5 camere da letto con servizio, un locale lavanderia, e n due bagni di servizio. La struttura, è intestata alla : , individuata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano Sila,Particella n 16 Sub 4,Zona Censuaria n 2,Categoria D/2 Rendita Euro 29.012,00.

Dal punto di vista catastale l'immobile è individuato nel NCEU al Foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano della Sila ,particella n 16 sub 4,zona censuaria n 2,Categoria D/2 Rendita Euro 29.012,00,Piani T-1-2-3-Via Forgitelle-Camigliatello Silano-Inoltre nell'allegato planimetrico collegato con la lettera A è indicato l'edificio centrale vero e proprio, con la lettera B la chiesetta e con la lettera C il locale gruppo elettrogeno. A corredo della struttura turistica sono state inglobate le particelle n 488 (soppressa) di mq 865,00 interessata dal verde privato (F6),la particella 16 di circa 7.926,00 mq come corte della struttura in zona RTC2,e la particella 486 ( soppressa) di mq 5.824,00 in parte utilizzata da campetti di tennis,in parte a verde ( zona F4 e RTC2). ( Allegato E1 visure catastali)

Confina ad Est con strada Provinciale/statale Camigliatello Silano- Via Forgitelle,a Sud con particella n 152 di proprietà degli eredi Forciniti, a Ovest con proprietà della Sig. titolare per diritti acquisiti dal marito , del terreno particella n 499,a Nord con particella n 507 e 497 di proprietà dell: ,che in passato ha realizzato su dette particelle n tre fabbricati.

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. -- SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

L'immobile è pervenuto al Debitore amministratore unico della A  
seguito dell'Atto Pubblico Rep n 22331 del 11.08.2003 a Firma del Notaio Stefano Camilleri. Con  
detto Atto Gli Eredi vendevano al Sig. titolare della società i  
seguenti immobili: Fabbricato chiamato ' individuata dal catasto al foglio di mappa  
n 26,particella n 16 sub 1,Piani T/1/2/ con annessa corte avente estensione di circa 7926,00 mq.  
Terreno particella n 486 ex 397/a di mq 5.724,00 e terreno particella n 488 ex 397/b, frutteto di mq  
862 per un'estensione complessiva di mq 14.615,00. All'interno di detta area il fabbricato principale  
occupa una superficie di circa 980,00 mq. Successivamente il Sig. con atto Pubblico n  
37400,Racc. n 1653 del 09.03.2011 a firma del Notaio Stefano Camilleri donava alla moglie  
, che l'accettava, l'intera propria quota del capitale sociale della società

Su detta proprietà è stato prodotto, negli anni successivi, un progetto di ristrutturazione, come  
meglio descritto al punto h).

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato non esistono vincoli locativi.

Attualmente, nelle more di approvazione definitiva del PSC, vige nel Comune Di Spezzano Della Sila  
Un PRG adottato dal Commissario ad acta con Delibera n 35 del 25.05.1994 vistata dal CORECO di  
Cosenza al n.5722 in seduta del 27.05.1994 e approvato Dalla Regione Calabria settore urbanistico al  
n 652 il 30.08.1995.A proposito c'è da precisare, che in base all'Art.65 della Legge Urbanistica  
Regionale n 19/2002,per i Comuni che non hanno ottemperato ad approvare il PSC, e Spezzano della  
Sila è tra questi, decadono tutte le previsioni di piano riguardanti le aree di espansione soggette a  
lottizzazione esterne al centro abitato e diventano opus-legge, zone a destinazione agricola. Per cui  
non è possibile, attualmente, nelle zone RCT2 procedere a lottizzazioni. Si precisa inoltre che il PRG  
vigente prevede nell'area in questione n 3 zone e precisamente un'area RCT2 di espansione  
Turistica, un'area F4 a Servizi Generali ed un'area F6 a verde privato. Le Norme Tecniche di  
attuazione allegate alla zonizzazione stabiliscono, in detta area, le seguenti limitazioni:

#### 1.-Zone Di Espansione Turistica RCT2

In queste zone il PRG si attua mediante Piani Attuativi ( Piani Di Lottizzazione ) con il reperimento di  
aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica ,rete di distribuzione del  
gas ed elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, in ragione di 10mq per abitante.  
La larghezza delle strade non potrà essere inferiore a 7 ml oltre le cunette.

Aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie in ragione di 20mq per 100 mc di costruito così  
divise:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| -Verde attrezzato di quartiere | 10mq/ab  |
| -Interesse generale            | 4,5mq/ab |
| -Impianti Sportivi Pubblici    | 5,5mq/ab |

Dette aree, comunque, non possono essere in unità inferiori a 2.500mq.

La normativa di seguito completa nel particolare la disciplina di zona :

it= 0,40 mc/mq

Hmx = 9,5ml

Numero di Piani = 3 piani oltre il seminterrato o la mansarda

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

Df (distanza fra le fronti ) = 10ml

Dc (distanza dai confini ) = 5ml

Pp(parcheggi privati ) = 2,5 mq/10mc

Lm ( Lunghezza massima dei prospetti ) = 10 ml

Ds ( Distanza dal Filo Stradale ) = 10ml dalle nuove strade previste dalla tavola della Viabilità esterna. In tal caso le recinzioni ai lotti dovranno essere poste a 7ml dal filo stradale e 5 ml dalle nuove strade di servizio all'interno dei Piani Attuativi ( Lottizzazioni).In tal caso le recinzione ai lotti dovranno essere poste a 3ml dal filo stradale.

## 2. \_Zone Destinate Ai Servizi Sociali F4

In queste zone il PRG si attua in base all'art.44 della Legge 865/71 e prevede la costruzione di:

- a.- mercati di quartiere
- b.- delegazioni comunali
- c.- chiese ed edifici di culto
- d.- centri sociali

## 3. \_Zone Destinate a Servizi Sociali F6

Sono zone, per altro inserite in un contesto urbano consolidato, che manifestano un alto valore paesistico ambientale per cui si rende necessario salvaguardarle per mantenerne le caratteristiche intrinseche. In esse è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti e delle alberature esistenti, e altresì consentita la messa a dimora di nuove alberature sempre che le essenze prescelte siano tipologicamente consone all'ambiente. L'area in questione non è soggetta alle delimitazioni del Parco Della Sila ( Decreto Istitutivo Del Parco Della Sila D.P.R. 14.11.2002).Allo stato attuale, secondo la Legislazione Urbanistica vigente, nell'area in questione, non è possibile procedere a nuove costruzione o a variazioni dello stato d'uso. Sono possibili interventi, sull'esistente, di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ( CIL-CILA) oppure ampliamenti massimi del 20% fino a 200mq per edifici residenziali oppure massimo del 25% fino a 500 mq per edifici non residenziali ( produttivi, industriali, artigianali),oppure fino al 35% per le demolizioni e ricostruzioni, senza cambio di destinazione d'uso ( Legge regionale Della Calabria n 21 del 21/08/2010 ). Se c'è la volontà politica si può anche prevedere una variante al PRG sempre che il progetto in sanatoria riguarda un fabbricato con valenza di pubblica utilità. Al riguardo ,lo scrivente precisa che per economia dei tempi di rilascio non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, perché la verifica è stata effettuata personalmente, di concerto col RUP presso l'Ufficio Tecnico Del Comune Di Spezzano Sila. Vedere Allegato F1 (Sovrapposizione Foto Aeree-PRG-Vincolo Ente Parco Della Sila ).

## 2.-Terreno Edificabile in Località Camigliatello.

Il terreno in questione è posto nell'immediate vicinanze della struttura turistica precedentemente descritta e si trova a un livello inferiore. All'interno di detto terreno è presente una costruzione, in

fase di realizzazione che dovrebbe alloggiare il locale Piscina- Centro benessere. Detta costruzione ha dimensioni di m 17,50 x m 31,15 ed altezza H = 4,00 m. All'interno della stessa è presente la vasca vera e propria di dimensioni m 9,65 x 20,15 m e profondità diverse da m 2,30 a m 1,25. E' stata realizzata in cemento armato ed attualmente è inutilizzabile. La struttura esterna di contorno alla vasca vera e propria è stata realizzata in c. a. con pilastri di dimensione 40 x 60 cm posti ad interasse di m 4,50, collegati in sommità da travi in acciaio IPE 400, necessarie a sopportare la copertura, che in parte è realizzata in lamiera grecata, tipo pannelli sandwich. La struttura è in parte tompagnata con blocchi di cemento. Non risulta intonacata. Nelle immediate vicinanze, è presente una vasca interrata di dimensioni 5,70 x 7,00 in blocchi di cemento, divisa in due settori da un muretto di divisione, profonda circa 1,50 m, destinata probabilmente a locale pompe per il ricircolo dell'acqua della piscina. Così come si può evincere dalle planimetrie catastali verificate in loco ( **Allegato C2\_Elaborato Planimetrico**, e **Foglio Catastale Terreno Edificabile** ), dal rilievo fotografico ( **Allegato D2\_Servizio Fotografico Terreno Edificabile**) e dallo Stato Attuale ( **All. C5-Stato Attuale Terreno Edificabile** - ..... ). Lo stesso non corrisponde perfettamente ai dati catastali risultanti dal pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni precedenti, per la presenza, appunto, del fabbricato abusivo destinato a piscina.

#### **Infatti è**

Ubicato in Località Forgitelle \_Camigliatello Silano nel Comune Di Spezzano Della Sila.

Le caratteristiche generali e tipologiche corrispondono a quelle di un terreno pianeggiante con potenzialità edificatorie.

L'area in questione, presenta una estensione di circa mq 12.479,00 complessiva di cui : mq 1.130,00 occupati dalla particella 498 sub1 individuata come area urbana-mq 10.667 dalla particella 499, frutteto con Reddito Domenicale di Euro 63,35 e Reddito Agrario di Euro 52,34 e mq 682,00 dalla particella 395 individuata come fabbricato rurale, senza reddito, del foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano Della Sila. E' ubicata in zona RCT2 ( Espansione Turistica ) dal PRG del Comune di Spezzano Della Sila.

Dal punto di vista catastale è intestata alla Sig.ra ..... individuata nel N.C.E.U. al foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano della Sila, Particella n 498 sub 1, Categoria Area Urbana, consistenza 1.130,00mq, senza rendita-e nel N.C.T al Foglio di Mappa n 26 del Comune di Spezzano Della Sila, particella n 395, Qualità Classe Fabbricato Rurale, di mq 682,00 senza rendita e dalla particella n 499, qualità classe Frutteto, Unica di mq 10.667,00 con Reddito Domenicale di Euro 63,35 e reddito Agrario di Euro 52,34. L'area in questione ricade nella zona RTC2 del PRG di Spezzano Della Sila ( Aree Edificabili mediante la predisposizione di un Piano Attuativo ex piano Di Lottizzazione ). ( **Allegato E2 visure catastali**)

Confina ad Est con ..... ( stessa proprietà) a Sud con strada comunale e terreno degli eredi ..... a Ovest con fosso d'irrigazione, a Nord con stessa proprietà e con ex proprietà .....

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

L'immobile è pervenuto al Debitore \_\_\_\_\_, a seguito dell'Atto Pubblico Rep n 29945 del 09.05.2006 a Firma del Notaio Stefano Camilleri. Con detto Atto il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ non in nome proprio ma quale procuratore speciale dei sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ e residente \_\_\_\_\_ ed ivi residente \_\_\_\_\_ vendevano alla Sig.ra \_\_\_\_\_ seguenti immobili: Terreno edificabile ,individuato nel N.C.E.U. al foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano della Sila, Particella n 498 sub 1,Categoria Area Urbana, consistenza 1.130,00mq, senza rendita-e nel N.C.T al Foglio di Mappa n 26 del Comune di Spezzano Della Sila, particella n 395,Qualità Classe Fabbricato Rurale, di mq 682,00 senza rendita e dalla particella n 499,qualità classe Frutteto, Unica di mq 10.667,00 con Reddito Domenicale di Euro 63,35 e reddito Agrario di Euro 52,34. Su detta proprietà è stato prodotto, negli anni successivi, un progetto di lottizzazione presentato in data 01.10.2010 al Comune Di Spezzano Della Sila. In data 15.11.2010 il RUP del Comune di Spezzano Sila richiedeva ai lottizzanti delle documentazioni integrative senza avere alcun riscontro. In data 03.04.2014 venivano presentate al Comune Di Spezzano Della Sila le dimissioni del Progettista della Lottizzazione Arch. \_\_\_\_\_, a tutt'oggi non risultano altre proposte o atti.

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato non esistono vincoli locativi.

Attualmente, nelle more di approvazione definitiva del PSC, vige nel Comune Di Spezzano Della Sila Un PRG adottato dal Commissario ad acta con Delibera n 35 del 25.05.1994 vistata dal CORECO di Cosenza al n.5722 in seduta del 27.06.1994 e approvato Dalla Regione Calabria settore urbanistico al n 652 il 30.08.1995.A proposito c'è da precisare, che in base all'Art.65 della Legge Urbanistica Regionale n 19/2002,per i Comuni che non hanno ottemperato ad approvare il PSC, e Spezzano della Sila è tra questi, decadono tutte le previsioni di piano riguardanti le aree di espansione soggette a lottizzazione esterne al centro abitato e diventano opus-legge, zone a destinazione agricola. Per cui non è possibile, nelle zone RCT2 procedere a lottizzazioni. Si precisa inoltre che il PRG vigente prevede nell'area in questione n 1 zona e precisamente un'area RCT2 di espansione Turistica. Le Norme Tecniche di attuazione allegate alla zonizzazione stabiliscono, in detta area, le seguenti limitazioni:

#### 1.-Zone Di Espansione Turistica RCT2

In queste zone il PRG si attua mediante Piani Attuativi ( Piani Di Lottizzazione ) con il reperimento di aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica ,rete di distribuzione del gas ed elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, in ragione di 10mq per abitante. La larghezza delle strade non potrà essere inferiore a 7 m oltre le cunette.

Aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie in ragione di 20mq per 100 mc di costruito così divise:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| -Verde attrezzato di quartiere | 10mq/ab  |
| -Interesse generale            | 4,5mq/ab |
| -Impianti Sportivi Pubblici    | 5,5mq/ab |

Dette aree, comunque, non possono essere in unità inferiori a 2.500mq.

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)  
C.F. - SDOMLES1D11D086R P.IVA 00413170788

La normativa di seguito completa nel particolare la disciplina di zona :

$i_t = 0,40$  mc/mq

$H_{mx} = 9,5$ ml

Numero di Piani = 3 piani oltre il seminterrato o la mansarda

$D_f$  (distanza fra le fronti) = 10ml

$D_c$  (distanza dai confini) = 5ml

$P_p$  (parcheggi privati) = 2,5 mq/10mc

$L_m$  (Lunghezza massima dei prospetti) = 10 ml

$D_s$  (Distanza dal Filo Stradale) = 10ml dalle nuove strade previste dalla tavola della Viabilità esterna.

In tal caso le recinzioni ai lotti dovranno essere poste a 7ml dal filo stradale e 5 ml dalle nuove strade di servizio all'interno dei Piani Attuativi (Lottizzazioni). In tal caso le recinzioni ai lotti dovranno essere poste a 3ml dal filo stradale.

L'area in questione non è soggetta alle delimitazioni del Parco Della Sila (Decreto Istitutivo Del Parco Della Sila D.P.R. 14.11.2002). Allo stato attuale, secondo la Legislazione Urbanistica vigente, nell'area in questione, non è possibile procedere a nuove costruzioni o a variazioni dello stato d'uso. Sono possibili interventi, sull'esistente, di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (CIL-CILA) oppure ampliamenti massimi del 20% fino a 200mq per edifici residenziali oppure massimo del 25% fino a 500 mq per edifici non residenziali (produttivi, industriali, artigianali), oppure fino al 35% per le demolizioni e ricostruzioni, senza cambio di destinazione d'uso (Legge regionale Della Calabria n 21 del 21/08/2010). Se c'è la volontà politica si può anche prevedere una deroga al PRG, in base all'Art. 33 e Art 14 Del DPR n 380/2001, sempre che il progetto in sanatoria riguarda un fabbricato con valenza di pubblica utilità. Al riguardo, lo scrivente precisa che per economia dei tempi di rilascio non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, perché la verifica è stata effettuata personalmente, di concerto col RUP presso l'Ufficio Tecnico Del Comune Di Spezzano Sila. Vedere Allegato F2 (Sovrapposizione Foto Aeree-PRG-Vincolo Ente Parco Della Sila Terreno Edificabile).

### **3.-Immobili nel Comune Di Rende In Via G. De Chirico Località Saporito.**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, risultano essere dei magazzini/box situati nel piano interrato di un edificio condominiale, e di un appartamento di 3,5 vani posti al piano secondo dello stesso condominio. L'edificio si presenta in ottime condizioni, è stato costruito negli anni 80, è costituito da n 3 piani fuori terra più un piano interrato, ed è situato in Via Giorgio De Chirico nel Comune di Rende-Località Saporito. Così come si può evincere dalle planimetrie catastali verificate in loco (Allegato C3\_Elaborato Planimetrico, Planimetrie Immobili Nel Comune Di Rende e Foglio Catastale) e dal rilievo fotografico (Allegato D3\_Servizio Fotografico Immobili nel Comune Di Rende- Allegato C6\_Stato Attuale Immobili Rende), salvo delle piccole e irrilevanti modifiche, gli immobili oggetto della perizia, corrispondono ai dati catastali risultanti dal pignoramento, dalle

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

trascrizioni e iscrizioni precedenti.

### Infatti sono

Ubicati in Località Saporito nel Comune Di Rende.

Le caratteristiche generali e tipologiche corrispondono a quelle di appartamento e magazzini/box di livello medio.

L'edificio condominiale, destinato a residenza è costituito da un locale seminterrato, posto a livello sottostrada, e da n 3 piani sopraelevati. Gli immobili di proprietà della Sig.ra occupano parte del seminterrato e sono costituiti da n 2 magazzini , da n 3 Box, e da un mini appartamento posto in corrispondenza del piano secondo dello stesso edificio condominiale. I magazzini e i Box sono costituiti da un unico ambiente, mentre il mini appartamento è costituito da un cucinino, un salotto-sala da pranzo-una camera da letto e da un w.c.,da un stanza studio e da un balcone. Vi si accede attraverso la scala condominiale. Si presenta in ottime condizioni di manutenzione, così come pure il magazzino e i box.

Dal punto di vista catastale gli immobili sono individuati nel NCEU al Foglio di mappa n 49 del Comune di Rende ,particella n 536 sub 18-Zona Censuaria n 2-Categoria C/2 Clase 3,consistenza 53,00mq-Rendita Euro 191,61.Particella n 536 sub 19 \_zona Censuaria 2-Categoria C/2 Clase 3-Consistenza 5,00mq- Rendita Euro 18,08-Particella n 536 sub 21-zona censuaria n 2-Categoria C/2-Classe 3- Rendita 18,08 Euro Consistenza 5,00 mq-Particella n 536 sub 13-zona censuaria n 2-Categoria C/6-Classe 4-Consistenza 13,00mq-Rendita 65,80 Euro. Particella n 536 sub 8-Zona Censuaria n 2-Categoria A/2-Classe 1-Consistenza 3,5 vani-Rendita Euro 388,63. ( zona B2/2 del PRG di Rende ). ( **Allegato E2 visure catastali** )

I magazzini/Box al piano seminterrato confinano ad Est con corte del fabbricato condominiale, a Sud con corte condominiale a Ovest con corridoio condominiale, a Nord con corte condominiale. Invece il mini appartamento al secondo piano confina a Est con corte condominiale, a Sud con scala condominiale, a Ovest con proprietà condominiale e a Nord con corte condominiale.

Gli immobili sono pervenuti al Debitore a seguito dei seguenti Atti Pubblici:  
Rep n 35777 del 21.02.1995 a firma del Notaio Stefania Lanzillotta tra il Sig. nato a  
e nata a residenti in E la  
Sig.ra Con detto atto veniva trasferito alla Sig.ra il  
magazzino individuato al Foglio 49 del Comune di Rende, particella n 536 sub 13,di mq  
13.Successivamente con Atto a firma del Notaio Stefano Camilleri –repertorio n 23982 del  
31.03.2004 tra i Sig.ri e residente a  
nata a e residente a  
nato a e residente a  
e la Sig.ra I venivano trasferiti alla Sig.ra

I seguenti Immobili : magazzino situato al piano seminterrato di 53,00mq individuato al NCEU al Foglio n 49 particella n 536 sub 18-Box di mq 5,00 particella n 536 sub 19-Box di mq 5,00 particella

n 536 sub 21-Box di mq 5 particella n 536 sub 22. Inoltre con Atto pubblico a firma del Notaio Amato di Belvedere Marittimo Repertorio n 65459 del 12.01.1991 veniva costituito la riunione di usufrutto tra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ riguardante il mini appartamento individuato al Foglio n 49 del Comune di Rende Particella n 536 sub 8-Zona Censuaria n 2-Categoria A/2-Classe 1-vani 3,5 rendita Euro 388,63 in Via Giorgio De Chirico nel Comune di Rende. Infatti il mini appartamento risulta di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ con usufruttuario il Sig. Pace Marino .

Per quanto è stato possibile accertare, allo stato non esistono vincoli locativi.

Attualmente, nelle more di approvazione definitiva del PSC, vige nel Comune Di Rende Un PRG adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n 3 del 2001 e successivamente approvato con Deliberazione Del Consiglio Comunale Di Rende n 6 del 2003. Gli immobili in questione ricadono in una Zona di Completamento in parte satura denominata **B2/2 con la dizione " Aree interessate dal completamento "** sono aree interessate prevalentemente a carattere residenziale ubicate tra il centro storico ed il nuovo centro edificato, dette aree risultano sostanzialmente urbanizzate, anche se necessitano di integrazione e aree a servizi e di ristrutturazione della viabilità.

L'edificazione avviene con i seguenti indici e parametri :

|     |   |
|-----|---|
| -If | = 1,2 mc/mq                                 |
| -H  | = 10,50 m                                   |
| -RC | = ¼   |
| -RI | = come definito art 23.1                    |
| -DC | = 5,00m 8 minimo )-H/2 ( negli altri casi ) |
| -SM | = 1.200mq                                   |

Allo stato attuale, secondo la Legislazione Urbanistica vigente, nell'area in questione, è possibile procedere a nuove costruzione o a variazioni dello stato d'uso secondo gli indici sopra menzionati. Sono possibili, inoltre, interventi, sull'esistente, di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ( CIL-CILA) oppure ampliamenti massimi del 20% fino a 200mq per edifici residenziali oppure massimo del 25% fino a 500 mq per edifici non residenziali ( produttivi, industriali, artigianali),oppure fino al 35% per le demolizioni e ricostruzioni, senza cambio di destinazione d'uso ( Legge regionale Della Calabria n 21 del 21/08/2010 ). Al riguardo ,lo scrivente precisa che per economia dei tempi di rilascio non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, perché la verifica è stata effettuata personalmente, di concerto col RUP presso l'Ufficio Tecnico Del Comune Di Rende.Vedere **Allegato F3 (Sovrapposizione Foto Aeree-PRG-Rende).**

#### **4.-Immobili nel Comune Di Spezzano Della Sila In Via Delle Ville Località Camigliatello Silano.**

Gli immobili, oggetto della presente perizia, risultano essere Due appartamenti situati nel piano terra e piano primo mansardato di un edificio condominiale, composti da 4 vani ciascuno. L'edificio si presenta in discrete condizioni. E' stato costruito negli anni 60 e successivamente ristrutturato con ampliamento a seguito di regolare Autorizzazione rilasciata dal Comune Di Spezzano Della Sila ai

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tef\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLES1D11D086R P.IVA 00413170788

Coniugi , nato a e nata i

residenti a E' costituito da n 3 piani comprensivi da un piano sottoterra, un piano terra e un primo piano mansardato. E' situato in Via delle Ville nel Comune di Spezzano Sila-Località Camigliatello Silano. Così come si può evincere dalle planimetrie catastali verificate in loco ( **Allegato C3 Bis\_Elaborato Planimetrico, Planimetrie Immobili Nel Comune Di Spezzano Della Sila e Foglio Catastale**) e dal rilievo fotografico ( **Allegato D4\_Servizio Fotografico Immobili nel Comune Di Spezzano Della Sila - Allegato C6 Bis\_Stato Attuale Immobili nel Comune Di Spezzano Della Sila** ) ,salvo delle piccole e irrilevanti modifiche, gli immobili oggetto della perizia , corrispondono ai dati catastali risultanti dal pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni precedenti.

**Infatti sono**

Ubicati in Località Camigliatello nel Comune Di Spezzano della Sila.

Le caratteristiche generali e tipologiche corrispondono a quelle di appartamento di livello medio-basso a destinazione residenza per vacanze.

L'edificio condominiale, destinato a residenza è costituito da un locale sottostrada, da un piano terra e da un primo piano mansardato. Gli immobili di proprietà della Sig.ra occupano parte del piano terra e del piano primo. L'appartamento al piano terra è costituito da un locale ripostiglio, da un w.c., da un locale cucina-pranzo e da due camere da letto e da un piccolo porticato, mentre l'appartamento al piano primo è costituito da un locale W.C., dal locale cucina-pranzo e da due camere da letto. L'appartamento a piano terra ha l'ingresso direttamente dalla corte condominiale circostante, mentre all'appartamento posto al piano primo mansardato si accede attraverso la scala condominiale. Si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Dal punto di vista catastale gli immobili sono individuati nel NCEU al Foglio di mappa n 2 del Comune di Spezzano Della Sila ,particella n 254 sub 3-Zona Censuaria n 2-Categoria A/3 Clase 2,consistenza 4 Vani-Rendita Euro 247,90.Particella n 254 sub 5 zona Censuaria 2-Categoria A/3 Clase 2-Consistenza 4 Vani- Rendita Euro 247,90. ( zona A/2- zone sature del PRG di Spezzano Della Sila ). ( **Allegato E3 visure catastali**)

L'appartamento situato al piano terra confina ad Est con corte del fabbricato condominiale, a Sud con proprietà a Ovest con corridoio-vano scala condominiale, a Nord con corte condominiale, mentre l'appartamento situato al piano primo confina a Est con corte condominiale, a Sud con corte condominiale, a Ovest scala condominiale e a Nord con corte condominiale.

Gli immobili sono pervenuti al Debitore a seguito dei seguenti Atti Pubblici: Rep n 29946 del 09.05.2006 a firma del Notaio Stefano Camilleri tra la Società "

con sede in : ,frazione Camigliatello Silano Via Omiccioli, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Cosenza ( e la Sig.ra

Con detto atto venivano trasferiti alla Sig.ra diversi appartamenti, successivamente ceduti ai sig.ri ( Particella n 254 sub 4- Sub 6 graffato Sub 11-Sub 7 graffato Sub 10-Sub 8 graffato Sub 9-Sub 1 e Sub 2 ), situati nello stesso stabile, ed in particolare gli

appartamenti ,oggetto di stima, situati al Foglio di mappa n 2 del Comune di Spezzano Della Sila ,particella n 254 sub 3-Zona Censuaria n 2-Categoria A/3 Clase 2,consistenza 4 Vani-Rendita Euro 247,90.Particella n 254 sub 5 zona Censuaria 2-Categoria A/3 Clase 2-Consistenza 4 Vani- Rendita Euro 247,90. Per quanto è stato possibile accertare, l'appartamento Sub 3 situato al piano terra , risulta disabitato e quindi non esistono vincoli locativi in essere. Diversamente per l'appartamento situato al piano primo mansardato ,lo stesso risulta abitato dai coniugi

e i quali asseriscono di avere sottoscritto un preliminare di acquisto Registrato a Cosenza presso l'Agenzia Delle Entrate al n 3192 Serie 3 del 12.08.2014 e di avere anticipato la somma di Euro 18.400,00 alla Sig.ra I per l'acquisto del suddetto appartamento.

A tutt'oggi l'atto di acquisto non è stato formalizzato. Comunque allegano al Verbale Di Sopraluogo n 4 Copia del Preliminare d'Acquisto ( **Vedere Allegato B- Verbale Di Sopraluogo Con Prosieguo** )

Attualmente, nelle more di approvazione definitiva del PSC, vige nel Comune Di Spezzano Della Sila Un PRG adottato dal Commissario ad acta con Delibera n 35 del 25.05.1994 vistata dal CORECO di Cosenza al n.5722 in seduta del 27.06.1994 e approvato Dalla Regione Calabria settore urbanistico al n 652 il 30.08.1995. Si precisa inoltre che il PRG vigente prevede nell'area in questione una zona satura A2 con vincolo del parco della Sila ( zona 1 non soggetta ad edificazioni ). Le Norme Tecniche di attuazione allegate alla zonizzazione stabiliscono, in detta area, le seguenti limitazioni:

-Intervento Diretto Di ristrutturazione ,oppure predisposizione di piani di ristrutturazione.

- If ( fabbricabilità fondiaria) = 0,5 mc/mq
- H ( altezza massima ) = 7,50 m
- N ( Numero di piani)= = 2+ mansarda o seminterrato o cantinato
- Ds ( distacco di filo stradale ) = allineamento o in assenza 3 ml
- Df ( distacco tra i fabbricati ) = 10 ml
- Dc ( distacco dai confini ) = 5 ml
- P ( parcheggi pubblici ) 1 mq/mc di edificato

La zona A2 relativa al Centro di Camigliatello deve intendersi satura a tutti gli effetti fatta salva la zona individuata dal Piano di Recupero.

Allo stato attuale, secondo la Legislazione Urbanistica vigente, nell'area in questione, non è possibile procedere a nuove costruzione o a variazioni dello stato d'uso secondo gli indici sopra menzionati. Sono possibili, inoltre, interventi, sull'esistente, di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ( CIL-CILA). Al riguardo ,lo scrivente precisa che per economia dei tempi di rilascio non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, perché la verifica è stata effettuata personalmente, di concerto col RUP presso l'Ufficio Tecnico Del Comune Di Spezzano Della Sila. **Vedere Allegato F4 (Sovrapposizione Foto Aeree-PRG-Spezzano Della Sila-Ente Parco Della Sila).**

## Quesito 2

### Provveda il tecnico:

2.- ad accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla Concessione Edilizia (e ove possibile precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

### 1.-Struttura Turistica adibita ad Albergo Ristorante La Fenice in Località Camigliatello.

In data 16.07.2003, Con Prot. N 3611/2003, veniva rilasciata dal Responsabile Tecnico Dell'Ufficio Urbanistico del Comune di Spezzano Della Sila, alla Ditta ( amministrato ) la Concessione Edilizia n 33 riguardante il Progetto di Ristrutturazione avente per oggetto : il Ripristino Strutturale con sistemazione esterna ( escluso la piscina non autorizzata) dell'ex sito in Località Forgitelle di Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano della Sila.

Successivamente in data 01.09.2004 in base al T.U. del D.Lgs n 380/01, il responsabile tecnico dell'area urbanistica del Comune di Spezzano Della Sila, rilasciava, sempre alla il Permesso a Costruire in Variante n 26/2004. In seguito, sempre il Responsabile Tecnico Dell'Area Urbanistica del Comune di Spezzano Della Sila rilasciava alla nella persona del Sig. amministratore unico, il Certificato Di Agibilità per l'immobile denominato ' , censito al catasto al Foglio n 26 Particella n 16 Sub 4, composto da :

-Piano Terra : zona cucina, sala ristorante, zona bar, reception, ufficio direzione amministrativa, sala tv e salone, locale bagno di piano.

-Piano Primo : n 1 stanza per portatori di Handicap, n 18 camere da letto con annesso servizio interno, locale bagno di piano, locale deposito ripostiglio di piano, corridoio.

-Piano Secondo : n 1 stanza per portatori di Handicap, n 18 camere da letto con annesso servizio interno. ( descritto al punto1)

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto alla Concessione Edilizia e al Permesso a Costruire. Infatti sono presenti le seguenti difformità :

1.-Piano magazzino, posto a livello sottostrada di dimensioni 9,05 m x 28,25 ( 255,00 mq) m ed altezza media di 2,00 m;

2.-Piano Sottotetto in parte mansardato di superficie complessiva uguale a mq 665 ed altezze variabili da m 3,30 max a m 1,20 min, e media di m 2.25, composto da n cinque stanze da letto con servizi, da locali di sgombero, lavanderia, e da due w.c. di servizio (Superficie abitabile 220,00 mq);

3.-Porticato di dimensioni (33,00 m x 5,70 m ) + ( 19,50 m x 7,45 m ) con Superficie di mq 334,00 ed altezza media m 3,35 chiuso con finestrate (Superficie Del porticato m q 334,00 e Altezza media 3,35 m);

4.- locale Lavanderia di dimensioni 6,00m x 4,00 m ( 24,00 mq) ed altezza 2,90 m;

5.-Numero di stanze da 19 a 20 compreso quelle per portatori di Handicap;

Le difformità riscontrate, così come sopradescritto, possono essere sanate utilizzando vari strumenti di legge (Legge regionale Della Calabria n 21 del 21/08/2010 -Piano Casa-oppure Art 9 Legge 47/85- Ripreso dall'Art.33 e Art. 14 del DPR 380/2001), presentando un Progetto In Sanatoria SCIA/CILA, perché l'edificio in questione ricade in un'area dove sono presenti tutte le condizioni legali urbanistiche che permettono la sanatoria di abusi di queste entità. Nel caso particolare del Comune Di Spezzano Sila, sempre che si presenti un progetto in sanatoria conforme allo strumento Edilizio in

vigore. I costi previsti, mediamente, sono i seguenti :

- 1.-Multa che varia da 2.000 Euro a 20.000 Euro, a seconda dell'importanza dell'abuso ;
  - 2.-Costo di Costruzione 24,00 Euro /mq;
  - 3.-Costo di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 7,00 Euro /mc
- Quindi nel nostro caso avremo :

**1.Sanatoria Magazzino :**

a.-Costo di Costruzione 24 ,00Euro /mq x 255,00 mq = Euro 6.120,00  
b.-Costo Di Urbanizzazione 7,00Euro x 510,00 mc = Euro 3.570,00

**2.-Sanatoria Porticato :**

a.-Costo di Costruzione 24,00 Euro /mq x 334,00 mq = Euro 8.016,00  
b.-Costo Di Urbanizzazione 7,00Euro x 1.189,00 mc = Euro 8.323,00

**3.-Sanatoria Piano Sottotetto :**

a.-Costo di Costruzione 24,00 Euro /mq x220,00 mq = Euro 5.280,00  
b.-Costo Di Urbanizzazione 7,00Euro x 495 mc = Euro 3.465,00

**4.-Locale Lavanderia :**

a.-Costo di Costruzione 24,00 Euro /mq x24,00 mq = Euro 576,00  
b.-Costo Di Urbanizzazione 7,00Euro x 70,00 mc = Euro 490,00

4.- Costo Medio Della Multa = Euro 10.000,00

**Costo Complessivo Della Sanatoria = Euro 45.840,00**

**2.-Immobili situati nel Comune Di Rende in Via G. De Chirico in località Saporito.**

Gli immobili in questione, di proprietà della Sig. \_\_\_\_\_ riguardano:  
n 5 locali magazzini situati all'interno di un edificio condominiale individuato dalla lettera A e composto da un piano seminterrato ad uso garages /cantina di uso privato, piano terra ad uso magazzini per attività commerciali, piano primo e secondo ad uso abitazione e piano sottotetto ad uso locali di sgombero non abitabili.

-Un mini appartamento situato al piano secondo di un edificio condominiale individuato dalla Lettera ( B-C), come meglio descritti al punto 3. Detti Edifici sono stati realizzati con Concessione Edilizia n 66 del 05.07.1978 rilasciata dal Comune di Rende al Sig. \_\_\_\_\_ a seguito della domanda di realizzazione di un edificio denominato con la lettera B destinato a civile abitazione. In seguito è stata rilasciata una concessione edilizia n 77 prot. 388 del 15.06.1988 da parte del comune di Rende al Sig. \_\_\_\_\_ per la realizzazione di altri due edifici a scopo residenziali ( Lettere A-C). Successivamente è stata rilasciata, sempre attinente la n 77 una nuova concessione edilizia in variante n 52 del 10.04.1989 sempre da parte del Comune di Rende. In data 27.08.1990 prot. N 523 è stato rilasciato dal Comune di Rende Il Certificato Di Abitabilità riguardante le Concessioni Edilizie n 77/88 e 52/89 che interessano i fabbricati A-B-C di proprietà del Sig.

Dal sopralluogo effettuato sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto alla Concessione Edilizia e al Permesso a Costruire e ai dati catastali. Infatti

- 1.-Il magazzino Individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 13 ,con altezza di 2,65 m ha una superficie reale di mq 17,00 invece di 13,00 mq come riportato erroneamente dalla visura e planimetrie catastali.
- 2.-I due Box destinati a cantine Individuati nel Foglio n 49 particella n 536 sub 21 e sub 22,con altezze di m 2,45 hanno ciascuno una superficie di 7,00 mq anziché 5,00mq,e sono uniti e collegati fra di loro;
- 3.-Il Box destinato a cantina individuato al foglio n 49 particella n 536 sub 19,presenta un'altezza di 2,45 m e una superficie di 7,00 mq anziché 5,00mq come riportato dalle planimetrie catastali;
- 4.-Il magazzino individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 18 presenta una superficie di 60,00 mq anziché 53,00 mq come riportato dal catasto ,un'altezza di m 2,65.E' diviso in due unità da una parete mobile in legno. I due ambienti che si sono formati hanno dimensioni di mq 26,5 e mq 33,5, con le pareti e il solaio ricoperti da pannelli fonoassorbenti di colore bianco.
- 5.-Il miniappartamento Individuato al foglio 49 particella n 536 sub 8,presenta un'altezza di m 2,80 e una superficie di mq 67,00 oltre il balcone .E' costituito da un w.c.-dalla cucina-dal pranzo-dalla stanza da letto e da uno studio. Rispetto alla planimetria catastale si rilevano delle piccole difformità dovute al fatto che l'appartamento è stato collegato a quello vicino di proprietà del figlio della Sig. \_\_\_\_\_ ed inoltre sono stati realizzate delle piccole tramezzature interne. Dette modifiche, così come pure quelle che interessano i magazzini possono essere semplicemente sanate, senza pagamenti di multe e oneri concessori presentando al Comune una CIL/CILA in sanatorie effettuando delle variazioni catastali, con delle eventuali fusioni. ( Vedere Allegato C3 e D3 e All- C6-Stato Attuale Immobili Comune Di Rende- Proprietà \_\_\_\_\_ )

### **3.- Terreno Edificabile In Località Camigliatello:**

Il terreno in questione è posto nell'immediate vicinanze della struttura turistica precedentemente descritta e si trova a un livello inferiore. All'interno di detto terreno è presente una costruzione, in fase di realizzazione che dovrebbe alloggiare il locale Piscina- Centro benessere. Detta costruzione ha dimensioni di m 17,50 x m 31,15 ed altezza H = 4,00 m. All'interno della stessa è presente la vasca vera e propria di dimensioni m 9,65 x 20,15 m e profondità diverse da m 2,30 a m 1,25. E' stata realizzata in cemento armato ed attualmente è inutilizzabile. La struttura esterna di contorno alla vasca vera e propria è stata realizzata in c. a. con pilastri di dimensione 40 x 60 cm posti ad interasse di m 4,50,collegati in sommità da travi in acciaio IPE 400, necessarie a sopportare la copertura, che in parte è realizzata in lamiera grecata, tipo pannelli sandwich. La struttura è in parte compagnata con blocchi di cemento. Non risulta intonacata. Nelle immediate vicinanze, è presente una vasca interrata di dimensioni 5,70 x 7,00 in blocchi di cemento, divisa in due settori da un muretto di divisione, profonda circa 1,50 m ,destinata probabilmente a locale pompe per il ricircolo dell'acqua della piscina. Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità rispetto agli atti depositati. Infatti è presente sul terreno in questione una struttura realizzata in assenza di qualsiasi autorizzazione ( Comune-Genio Civile-Forestale-Urbanistica- ecc).Comunque per le cose dette sopra,( Legge regionale Della Calabria n 21 del 21/08/2010 –Piano Casa-oppure Art 9 Legge 47/85-Ripreso dall'Art.33 e Art. 14 del DPR 380/2001), è possibile sanare il tutto attraverso Un Progetto In Sanatoria con adeguamento Sismico. Nel caso particolare del Comune Di Spezzano Sila, sempre che si presenti un progetto in sanatoria conforme allo strumento Edilizio in vigore, i costi previsti, mediamente, sono i seguenti :

- 1.-Multa che varia da 2.000 Euro a 20.000 Euro, a seconda dell'importanza dell'abuso ;
  - 2.-Costo di Costruzione 24 Euro /mq;
  - 3.-Costo di Urbanizzazione Primaria e Secondaria 7 Euro /mc
- Quindi nel nostro caso avremo :

**1.-Struttura Piscina :**

a.-Costo di Costruzione 24,00 Euro /mq x545,00 mq = Euro 13.080,00  
b.-Costo Di Urbanizzazione 7,00Euro x 2.180,00 mc = Euro 15.260,00

4.- Costo Medio Della Multa = Euro 10.000,00

**Costo Complessivo Della Sanatoria = Euro 38.340,00**

**4.-Immobili situati nel Comune Di Spezzano Della Sila in Via Delle Ville in località Camigliatello.**

Gli immobili in questione, di proprietà della Sig \_\_\_\_\_, riguardano:

N due appartamenti individuati nel NCEU al Foglio di mappa n 2 del Comune di Spezzano Della Sila ,particella n 254 sub 3-Zona Censuaria n 2-Categoria A/3 Clase 2,consistenza 4 Vani-Rendita Euro 247,90.Particella n 254 sub 5 zona Censuaria 2-Categoria A/3 Clase 2-Consistenza 4 Vani- Rendita Euro 247,90, situati all'interno di un edificio condominiale residenziale pere vacanza così come meglio specificato precedentemente.

Detto Edificio è stato realizzato con Autorizzazione n 2488 del 01.06.1992 rilasciata dal Comune di Spezzano Della Sila ai Coniugi \_\_\_\_\_ a seguito della domanda di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato esistente realizzato negli anni 60.Per quanto è stato difficile e possibile accertare presso il Comune Di Spezzano Della Sila, non sono stati richiesti al riguardo i relativi certificati di abitabilità degli immobili oggetto della stima. Dal sopraluogo effettuato non sono state riscontrate delle difformità rispetto alla Concessione Edilizia e al Permesso a Costruire e ai dati catastali. Infatti

1.-L'appartamento individuato al foglio 2 particella n 254 sub 3 ,presenta un'altezza di m 2,95 e una superficie di mq 47,00 oltre il terrazzo di mq 10,00 .E' costituito da un w.c.-dalla cucina-dal pranzo-da due stanze da letto e da un ripostiglio.

2.-L'appartamento individuato al foglio 2 particella n 254 sub 5, mansardato, presenta un'altezza massima di m di m 2,95 , minima di m 0,70 e una superficie di mq 67,00.E' costituito da un w.c.-dalla cucina-pranzo e da due stanze da letto.

{ Vedere Allegato C3 Bis e D4 e All C6 Bis-Stato Attuale Immobili Comune Di Spezzano Sila-Proprietà \_\_\_\_\_ }

**Quesito 3**

**Provveda il tecnico:**

3.- a stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567,comma 2 cod.proc.civ. eventualmente completandola ( in particolare ricostruendo la continuità per un periodo non inferiore ai

ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene );

#### **1.-Struttura Turistica adibita ad .**

#### **Località Camigliatello.**

Dalla lettura degli atti prodotti ,l'immobile in questione non risulta essere soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi, servitù o vincoli reali di qualsiasi genere. Risultano in essere le seguenti ipoteche :

-Iscrizione ipotecaria del 02.09.2005-Registro particolare 12886-registro Generale 33400-Notaio Camilleri Stefano-rep. N 28012/10166 del 01/09/2005-Ipoteca Volontaria a Garanzia del Mutuo Fondiario.

-Iscrizione Ipotecaria del 24.03.2011-Registro particolare 1684-Generale 8633- A nome Equitalia S.p.A. Rep. 120/3411 del 14/03/2011.

-Iscrizione Ipotecaria del 17/11/2014.registro Particolare 2292\_generale 26370-Rep. N 2372 del 08.10.2014-Da Decreto Ingiuntivo da parte del Tribunale di Cosenza. La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f )

La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f ). (Allegato G1\_Trascrizioni ipotecarie-Allegato E\_Visure )

#### **2.-Terreno Edificabile In Località Camigliatello**

Dalla lettura degli atti prodotti ,l'immobile in questione non risulta essere soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi , ipoteche varie. Su detto terreno, di contro, grava una servitù di presa d'acqua. ( Atto Pubblico del 11/11/1996 rep 493 a Firma Notaio De Santis ). La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f )

Risultano in essere le seguenti ipoteche :

1.- Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 17.11.2014-Registro particolare 2292-Registro Generale 26370-Tribunale di Cosenza-rep. N 2372 del 08.10.2014.

La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f ). (Allegato G\_Trascrizioni ipotecarie-Allegato E\_Visure )

#### **3.-Immobili situati nel Comune Di Rende In Via G. De Chirico in località Saporito.**

Dalla lettura degli atti prodotti ,gli immobili in questione non risultano essere soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi vari.

Risultano in essere le seguenti ipoteche :

1.-Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia Mutuo, iscrizione del 27.05.1995-Registro Particolare n 1276-Registro Generale n 13014-Notaio Scornajenchi Italo Rep. 326419 del 26.05.1995.

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

2.-Ipoteca Giudiziarla derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 10.04.2014-registro Particolare n 593-Registro Generale n 9622-Tribunale Di Cosenza-rep. N 3/2013 del 04.01.2013

3.-Ipoteca Giudiziarla derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 10.04.2014-Registro particolare 594-Registro Generale 9623-Tribunale di Cosenza-rep. N 3/2013 del 04.01.2013.

4.- Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 17.11.2014-Registro particolare 2292-Registro Generale 26370-Tribunale di Cosenza-rep. N 2372 del 08.10.2014.

La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f ). (Allegato G2\_Trascrizioni ipotecarie-Allegato E\_Visure )

#### **4.-Immobili situati nel Comune Di Spezzano Sila in Via Delle Ville in località Camigliatello.**

Dalla lettura degli atti prodotti ,gli immobili in questione non risultano essere soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, privilegi vari.

Risultano in essere le seguenti ipoteche :

2.-Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 10.04.2014-registro Particolare n 593-Registro Generale n 9622-Tribunale Di Cosenza-rep. N 3/2013 del 04.01.2013

3.-Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 10.04.2014-Registro particolare 594-Registro Generale 9623-Tribunale di Cosenza-rep. N 3/2013 del 04.01.2013.

4.- Ipoteca Giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo iscrizione del 17.11.2014-Registro particolare 2292-Registro Generale 26370-Tribunale di Cosenza-rep. N 2372 del 08.10.2014.

La regolarità della documentazione è stata verificata ed i vari passaggi di proprietà descritti nel punto ( f ). (Allegato G2\_Trascrizioni ipotecarie-Allegato E\_Visure )

#### **Quesito 4**

##### **Provveda il tecnico:**

4.- a determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;

#### **DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA**

Si è pensato di seguire i seguenti criteri di stima, che sono stati poi elaborati attraverso un opportuno Software che utilizza il metodo per comparazione e quello per capitalizzazione del reddito, a seconda che si tratti di un fabbricato di civile abitazione, di un negozio ,oppure di un albergo. Nel nostro caso si è proceduto ad una valutazione per comparazione ,tenendo conto dei diversi fattori , tipo la classificazione catastale, l'ubicazione, lo stato d'uso, la posizione, ecc. ecc., determinandone l'attuale valore di mercato del Fabbricato Accatastato. Per quanto riguarda il terreno edificabile si è fatto riferimento principalmente ad un'adeguata indagine di mercato. Mentre per il Fabbricato

Abusivo si è tenuto conto del Costo Di Costruzione di un fabbricato nuovo, deprezzato dallo stato di abbandono e dalla mancanza delle opere di finitura, degli impianti ecc, e dal costo sia della progettazione in sanatoria che dai vari oneri Comunali collegati all'eventuale permesso di Costruzione in Sanatoria.

### **Premessa**

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate. I vari criteri di valutazione ,basati quindi sulla tipologia degli immobili, risultano più o meno idonei a determinare il valore di un bene e vanno, pertanto, opportunamente individuati dall'estimatore che deve selezionare quello più adatto a determinare il valore dell'oggetto specifico, per poi formare le diverse quote di proprietà. La selezione dei criteri di stima costituisce quindi una scelta fondamentale che influirà direttamente sul valore stimato. Uno stesso bene, infatti, può essere valutato sotto aspetti economici diversi riferibili alla vendita, alla costruzione ,alla ristrutturazione o alla produzione che differenziano conseguentemente i criteri di stima. Tra i vari criteri che l'estimo individua non vi è dubbio che quello più adoperato per edifici di civile abitazione sia il " Valore Di Mercato". Detta stima può essere eseguita sia con il metodo diretto che con quello indiretto.

### **Metodo Diretto**

Il metodo diretto è applicabile quando siano reperibili sul mercato un numero sufficiente di valori da potere creare una scala comparativa. Per gli edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il mq commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne, mentre le superfici esterne vengono calcolate al 20% per balconi e terrazze a livello, al 10% per i giardini ed al 60% per mansarde ed al 50% per box e garage.

Nel metodo diretto si può fare riferimento comunque al valore catastale di partenza che viene utilizzato ai fini della dichiarazione IMU.

### **Metodo Indiretto**

Il metodo indiretto o di capitalizzazione del reddito si basa invece sulla capacità di un bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato: infatti ,poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta anche il valore. Ovviamente per rappresentare indirettamente il valore di un edificio, il reddito dev'essere riferito a condizioni di libero mercato. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato ( $V_m$ ) sarà definito dal rapporto tra il Reddito Annuo Netto Costante ( $R_n$ ) ed il tasso di capitalizzazione  $r$  in base alla seguente Formula :

$$V_m = R_n / r = \text{Reddito Lordo-Spese} / r$$

Con questo procedimento il problema estimativo si riduce quindi alla determinazione del  $R_n$  ed  $r$ . Il Reddito netto si calcola, portando in detrazione dal reddito lordo ,tutte le spese necessarie per la gestione del bene, che sono :

- Spese di manutenzione
- spese di ammortamento
- spese di assicurazione
- spese di amministrazione servizi
- oneri fiscali

In questo tipo di valutazione si fissa mediamente il coacervo di tali spese nel 25% del reddito lordo. Il tasso di capitalizzazione oscilla invece tra un valore minimo del 2% ed un massimo del 7%.

Fra i vari metodi di stima del valore di mercato si è scelto quello più comunemente usato e cioè quello Comparativo Diretto, detto anche Stima Sintetica-Comparativa.

Il metodo di Stima Sintetica-Comparativa consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici (mc vuoto per pieno, n° di vani, mq, ecc.) oppure economici (canoni, reddito imponibile, ecc.).

Il metodo di stima applicato si articola in due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi. Si tratta di ricercare il più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, gli immobili da valutare.

2. attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti; la costituzione della scala di valore dovrà tenere conto di ogni aspetto proprio e subiettivo degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione con i beni da valutare possa trovare il giusto gradino di merito e quindi il più attendibile prezzo unitario da attribuire ai beni oggetto di stima.

Per poter applicare tale metodo di stima si è dovuto, pertanto, eseguire una serie di accertamenti circa le compravendite di immobili simili a quello oggetto della presente stima, effettivamente avvenute in tempi recenti, nonché richiedere i prezzi in zona.

Tali valori hanno consentito di costruire delle serie omogenee di prezzi unitari, in cui si sono potuti collocare gli immobili oggetto di stima. Nella costruzione di tali serie sono stati esclusi tutti i valori eccezionali per fare in modo che le serie fossero la reale espressione del mercato ordinario.

Una volta stabilito il valore unitario, si considera, nella fase di determinazione del valore complessivo, il prodotto dato dal prezzo unitario per lo sviluppo planimetrico espresso in mq di superficie lorda per i fabbricati ed in mq di superficie catastale per i terreni.

Per meglio procedere ci si serve di una planimetria catastale della zona interessata all'interno della quale si inseriscono i comprensori urbanistici con i dati operativi, e i prezzi storici recenti e certi con consistenza degli immobili e le relative caratteristiche proprie, ottenendo una rete di prezzi inseriti in una sintesi grafica ove emerge ogni caratteristica economica, urbanistica, edilizia ed ubicazionale, che permetterà di assumere, per comparazione, il probabile valore unitario da attribuire ai beni da valutare.

La valutazione va comunque inquadrata in relazione all'effettiva trasformazione ed utilizzo degli immobili. Tale metodo di stima si rileva efficiente, nel nostro caso, in quanto trattasi di immobili

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com);  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

esistenti collocati in una zona ove esiste un regime di concorrenza per l'edificazione e la compravendita di immobili.

Pertanto, poiché lo scopo della stima è proprio quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, nella determinazione del più probabile valore di mercato si dovrà, necessariamente, tener conto di tutti i succitati fattori, per giungere ad un valore a mq che possa essere esaustivo di tutti i richiamati "pregi/difetti" dell'immobile.

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Nel determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima sono stati considerati i seguenti indicatori:

1. **AGENZIA DEL TERRITORIO - Banca dati delle quotazioni immobiliari e Valori edificabili medi della Provincia di Cosenza;**
2. **AGENZIE IMMOBILIARI in Cosenza operanti sul mercato di Camigliatello Silano nel Comune Di Spezzano Della Sila e Di Rende;**
3. **Atti di Compravendita recenti di immobili aventi caratteristiche similari;**
4. **Determinazioni del comune di Spezzano dei Valori dei Terreni Edificabili ai fini della Determinazione Dell'IMU.**

Le indagini hanno portato alla conoscenza di un valore unitario di mercato per immobili analoghi ai nostri in tutti i fattori sopra espressi così come stimati, tenendo conto della consistenza, dello stato di conservazione, dell'epoca di costruzione, delle rifiniture ecc.

#### **1.-Struttura Turistica adibita ad**

Per calcolare il più probabile valore di mercato di un immobile destinato ad Albergo si possono seguire diversi criteri di Stima quali il " Metodo Analitico Per Capitalizzazione Del Reddito ", il " Metodo Analitico Pluriperiodo per attualizzazione dei Flussi Di Cassa ", ecc. Nel nostro caso, l'immobile pignorato è chiuso da almeno un anno, non è funzionante per mancanza di arredi, di accessori, di personale e quant'altro . Per cui si è pensato, di effettuare un'accurata indagine di mercato presso le varie agenzie immobiliari per avere dei dati utili da utilizzare nelle seguenti procedure di calcolo del più probabile valore di mercato.

Infatti si è pensato di ottenere il valore dalla media dei valori ottenuti dal " **Procedimento Sintetico Comparativo, di stima a Camera, di un Edificio Deprezzato ad uso Albergo** " e dal " **Procedimento Del Costo Di Costruzione Di Un Edificio Adibito ad Albergo sempre Deprezzato** ".

#### **a.-Determinazione Del Valore Della Struttura Deprezzata col sistema comparativo a camera :**

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene per le strutture ricettive

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

di nuova costruzione similari a quella in valutazione il valore di circa 80.000 Euro/camera ( esclusi gli oneri finanziari, e gli utili) per cui avremo :

n 45 camere x 80.000Euro/camera = 3.600.000,00 Euro

aggiungiamo :

a.-Gestione manageriale dell'operazione uguale all'8%

$0,08 \times 3.600.000,00 = 288.000,00$  Euro

b.-Utile dell'imprenditore uguale al 15%

$0,15 \times ( 3.600.000,00 + 288.000,00 ) = 583.200,00$  Euro

c.-Valore dell'area uguale al 28% della somma dei valori precedenti

$0,28 \times ( 3.600.000,00 + 288.000,00 + 583.200,00 ) = 1.251.936$  Euro

Quindi il Valore della Struttura a Nuovo risulta essere in c.t

$( 3.600.000,00 + 288.000,00 + 583.200,00 + 1.251.936,00 ) = 5.723.000$  Euro

Nel caso specifico il deprezzamento del nuovo risulta essere almeno del 40%,per cui :

Il Valore Più Probabile Di mercato Risulta Essere =  $(5.723.000,00 \text{Euro} \times 0.4) - 5.723.000 = 3.433.800$  Euro

#### **b.-Determinazione Del Valore Della Struttura Deprezzata attraverso il Costo Di Costruzione :**

Nel nostro caso il Costo Di Costruzione Di Un Edificio multipiano in c.a., compreso gli impianti ascensore, riscaldamento, ventilazione, accessori, verde, parcheggi, campi di giuoco, ecc, si aggira per il nuovo sul valore di circa 934,00 Euro/mq per piano

Quindi avremo :

a.- piano seminterrato, magazzino = 255,00 mq

b.- Piano Terra = 980,00 mq

c.- Piano Primo = 665,00 mq

d.- Piano Secondo = 665,00 mq

e.- Piano terzo mansarda = 665,00 mq

Sommano = 3.230,00 mq

Valore Costo Di Costruzione Nuovo

$3.230,00 \text{ mq} \times 934,00 \text{ Euro/mq} = 3.016.820$  Euro

Applicando un coefficiente di deprezzamento del 20% avremo

Euro  $3.016.820,00 - 603.364,00 \text{ Euro} = 2.413.456,00$  Euro

**In c.t. = 2.413.000,00 Euro**

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'immobile adibito ad albergo, denominato " La Fenice " sarà dato dalla media dei due valori calcolati ai punti 1 e 2 e cioè :

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

Probabile Valore Di Mercato = 3.433.800,00 Euro + 2.413.000,00 Euro /2 = 2.923.400,00 Euro  
In c.t.

**Vm Albergo = 2.923.000,00 Euro**

## **2.-Terreno Edificabile In Località Camigliatello Con Fabbricato Abusivo Per Piscina.**

Dalle indagini di mercato effettuate, tenuto conto delle difficoltà di natura legislativa sotto il profilo urbanistico, e dal perdurare di una grave crisi di natura finanziaria che da più tempo aggrredisce il nostro paese ed in particolare la nostra Regione, che ha ridotto al minimo le compravendite e gli investimenti immobiliari, si è pervenuto ad un valore medio di mercato di 30 €/mq. Si precisa inoltre che il bene in questione non è divisibile, perché altrimenti avrebbe un valore molto inferiore. Infatti il lotto minimo per potere presentare un progetto di lottizzazione, come descritto precedentemente, è di 10.000, mq ed il terreno in questione ha un'estensione di mq 12.479,00 complessiva di cui : mq 1.130,00 occupati dalla particella 498 sub1 individuata come area urbana-mq 10.667 dalla particella 499, frutteto con Reddito Domenicale di Euro 63,35 e Reddito Agrario di Euro 52,34 e mq 682,00 dalla particella 395 individuata come fabbricato rurale, senza reddito, del foglio di mappa n 26 del Comune di Spezzano Della Sila. E' ubicata in zona RCT2 ( Espansione Turistica ) dal PRG del Comune di Spezzano Della Sila. Quindi il Suo Più Probabile Valore di Mercato viene così determinato :

### **a.-VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE SITO IN LOCALITA' CAMIGLIATELLO**

$V_{m\text{terreno}} = 12.479,00 \text{ mq} \times 30 \text{ €/mq} = 374.370,00 \text{ €}$

Siccome su detto terreno incide un fabbricato abusivo destinato a piscina, in parte completato, ma abbandonato, così come specificato nei capitoli precedenti , si è pensato di calcolare il più probabile valore di mercato ,utilizzando per l'edificio in questione il costo medio di costruzione di un edificio in c.a. da paragonare a un capannone industriale con altezza fino a 6,00 m e superficie inferiore a 1.000,00 mq. Logicamente saranno previsti dei parametri riduttivi ( 1.6 ) dovuti all'incompletezza dell'opera e allo stato di abbandono. Dal Valore risultante saranno sottratte le spese per l'eventuale progettazione in sanatoria e i costi accessori determinati precedentemente. Alla fine avremo il più probabile valore di mercato del terreno pignorato con l'immobile abusivo da sanare, ottenuto dalla somma tra il Vm del Terreno e il Vm del Fabbricato Abusivo sottratto le spese di Progettazione e Gli Oneri Concessori.

|  |                |
|--|----------------|
| Vm fabbricato (545,00 mq x 365,00 €/mq / 1.6 )         | = 124.328,00 € |
| Vm terreno   | = 374.370,00 € |
| Sommano  | = 498.698,00 € |
| A detrarre le :  |                |
| Spese di Progettazione + oneri concessori in sanatoria | = 98.698,00 €  |
| Rimane il Vm (terreno + edificio abusivo )             | = 400.000,00 € |
| Quindi in c.t.   |                |

**Vm terreno = 400.000,00 Euro**

### **3.-Immobili situati nel Comune Di Rende in Via G. De Chirico in località Saporito.**

Per gli immobili situati nel Comune Di Rende, località Saporito, è stato utilizzato il seguente metodo di Stima :

#### **Metodo Diretto**

Detto metodo diretto è stato utilizzato in quando sono stati reperiti sul mercato un numero sufficiente di valori da potere creare una scala comparativa. Per gli edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il mq commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne, mentre le superfici esterne vengono calcolate al 20% per balconi e terrazze a livello, al 10% per i giardini ed al 60% per mansarde ed al 50% per box e garage.

Nel metodo diretto si può fare riferimento comunque al valore catastale di partenza che viene utilizzato ai fini della dichiarazione IMU.

Nello specifico sono stati rilevati i seguenti valori di stima :

1.-Il magazzino Individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 13 ,con altezza di 2,65 m ha una superficie reale di mq 17,00 :

$$V1m = mq 17,00 \times 300 \text{ Euro /mq} = 5.100,00 \text{ Euro}$$

2.-i due Box destinati a cantine individuati nel Foglio n 49 particella n 536 sub 21 e sub 22, con altezze di m 2,45 hanno ciascuno una superficie di 7,00 mq

$$V2m = mq 14,00 \times 300 \text{ Euro/mq} = 4.200,00 \text{ Euro}$$

3.-Il Box destinato a cantina Individuato al foglio n 49 particella n 536 sub 19, presenta un'altezza di 2,45 m e una superficie di 7,00 mq

$$V3m = 7,00 \text{ mq} \times 300 \text{ Euro/mq} = 2.100,00 \text{ Euro}$$

4.-il magazzino individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 18 presenta una superficie di 60,00 mq

$$V4m = 60,00 \text{ mq} \times 400 \text{ Euro/mq} = 24.000,00 \text{ Euro}$$

5.-Il miniappartamento individuato al foglio 49 particella n 536 sub 8, presenta un'altezza di m 2,80 e una superficie di mq 67,00 oltre il balcone di 6,00 mq.

$$V5app = 70,00 \text{ mq} \times 1.000 \text{ Euro/mq} = 70.000,00 \text{ Euro}$$

### **3.-Immobili situati nel Comune Di Rende in Via G. De Chirico in località Saporito.**

Per gli immobili situati nel Comune Di Rende, località Saporito, è stato utilizzato il seguente metodo di Stima :

#### Metodo Diretto

Detto metodo diretto è stato utilizzato in quando sono stati reperiti sul mercato un numero sufficiente di valori da potere creare una scala comparativa. Per gli edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il mq commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne, mentre le superfici esterne vengono calcolate al 20% per balconi e terrazze a livello, al 10% per i giardini ed al 60% per mansarde ed al 50% per box e garage.

Nel metodo diretto si può fare riferimento comunque al valore catastale di partenza che viene utilizzato ai fini della dichiarazione IMU.

Nello specifico sono stati rilevati i seguenti valori di stima :

1.-Il magazzino Individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 13 ,con altezza di 2,65 m ha una superficie reale di mq 17,00 :

$$V1m = mq\ 17,00 \times 300\ Euro /mq = 5.100,00\ Euro$$

2.-I due Box destinati a cantine individuati nel Foglio n 49 particella n 536 sub 21 e sub 22,con altezze di m 2,45 hanno ciascuno una superficie di 7,00 mq

$$V2m = mq\ 14,00 \times 300\ Euro/mq = 4.200,00\ Euro$$

3.-Il Box destinato a cantina individuato al foglio n 49 particella n 536 sub 19,presenta un'altezza di 2,45 m e una superficie di 7,00 mq

$$V3m = 7,00\ mq \times 300\ Euro/mq = 2.100,00\ Euro$$

4.-Il magazzino individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 18 presenta una superficie di 60,00 mq

$$V4m = 60,00\ mq \times 400\ Euro/mq = 24.000,00\ Euro$$

5.-Il miniappartamento individuato al foglio 49 particella n 536 sub 8,presenta un'altezza di m 2,80 e una superficie di mq 67,00 oltre il balcone di 6,00 mq.

$$V5app = 70,00\ mq \times 1.000\ Euro/mq = 70.000,00\ Euro$$

#### 3.-Immobili situati nel Comune Di Rende in Via G. De Chirico in località Saporito.

Per gli immobili situati nel Comune Di Rende, località Saporito, è stato utilizzato il seguente metodo di Stima :

#### Metodo Diretto

Detto metodo diretto è stato utilizzato in quando sono stati reperiti sul mercato un numero sufficiente di valori da potere creare una scala comparativa. Per gli edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il mq commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne, mentre le superfici esterne vengono calcolate al 20% per balconi e

terrazze a livello, al 10% per i giardini ed al 60% per mansarde ed al 50% per box e garage.  
Nel metodo diretto si può fare riferimento comunque al valore catastale di partenza che viene utilizzato ai fini della dichiarazione IMU.

Nello specifico sono stati rilevati i seguenti valori di stima :

1.-il magazzino Individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 13 ,con altezza di 2,65 m ha una superficie reale di mq 17,00 :

**V1m = mq 17,00 x 300 Euro /mq = 5.100,00 Euro**

2.-I due Box destinati a cantine individuati nel Foglio n 49 particella n 536 sub 21 e sub 22,con altezze di m 2,45 hanno ciascuno una superficie di 7,00 mq

**V2m = mq 14,00 x 300 Euro/mq = 4.200,00 Euro**

3.-Il Box destinato a cantina individuato al foglio n 49 particella n 536 sub 19,presenta un'altezza di 2,45 m e una superficie di 7,00 mq

**V3m = 7,00 mq x 300 Euro/mq = 2.100,00 Euro**

4.-Il magazzino individuato al Foglio n 49 particella n 536 sub 18 presenta una superficie di 60,00 mq

**V4m = 60,00 mq x 400 Euro/mq = 24.000,00 Euro**

5.-Il miniappartamento individuato al foglio 49 particella n 536 sub 8,presenta un'altezza di m 2,80 e una superficie di mq 67,00 oltre il balcone di 6,00 mq.

**V5app = 70,00 mq x 1.000 Euro/mq = 70.000,00 Euro**

#### **4.-Immobili situati nel Comune Di Spezzano Della Sila in Via Delle Ville in località Camigliatello.**

Per gli immobili situati nel Comune Di Spezzano Della Sila, località Camigliatello Via Delle Ville, è stato utilizzato il seguente metodo di Stima :

##### **Metodo Diretto**

Detto metodo diretto è stato utilizzato in quando sono stati reperiti sul mercato un numero sufficiente di valori da potere creare una scala comparativa. Per gli edifici di civile abitazione il parametro più adoperato è il mq commerciale dell'immobile, comprensivo sia dei muri perimetrali che delle tramezzature interne, mentre le superfici esterne vengono calcolate al 20% per balconi e terrazze a livello, al 10% per i giardini ed al 60% per mansarde ed al 50% per box e garage.

Nel metodo diretto si può fare riferimento comunque al valore catastale di partenza che viene utilizzato ai fini della dichiarazione IMU.

Nello specifico sono stati rilevati i seguenti valori di stima :

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. – SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

1.-appartamento individuato al foglio 2 particella n 254 sub 3 del Comune Di Spezzano Della Sila,presenta un'altezza di m 2,95 e una superficie di mq 47,00 oltre il balcone di 10,00 mq.

**V6app = 48,00 mq x 600 Euro/mq = 28.800,00 Euro**

2.-appartamento individuato al foglio 2 particella n 254 sub 5 del Comune Di Spezzano Della Sila,presenta un'altezza massima di m 2,95,minima di 0,70 m e una superficie di mq 67,00 .

**V7app = 67,00 mq x 600 Euro/mq = 40.200,00 Euro**

#### **Quesito 5**

##### **Provveda il tecnico**

**5.- a suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;**

Nel caso in esame, la disposizione degli immobili è tale che è opportuno ,per motivi ovvi, effettuare le vendite in lotti separati. Infatti, sia L'albergo vero e proprio, che il terreno edificabile, oltre il miniappartamento di Rende con i sottostanti locali garage/cantina e gli appartamenti siti in Via Delle Ville Nel Comune Di Spezzano Della Sila in Località Camigliatello Silano, possono benissimo essere venduti separatamente a eventuali compratori singoli perché sono indipendenti fra di loro. Questo renderebbe dal punto di vista, operativo, le vendite più fattive e anche appetibili. Inoltre si andrebbe incontro anche a sgravi di natura fiscale. Inoltre si avrebbe un allargamento della platea dei futuri acquirenti, che di questi tempi di crisi finanziaria e di contrattazioni, non guasterebbe.

#### **Quesito 6**

##### **Provveda il tecnico**

**6.- a indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima ( Imposta di Registro o IVA) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;**

Essendo l'immobile a destinazione Albergo con la corte e gli accessori, intestato Catastalmente e fiscalmente alla \_\_\_\_\_ con numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cosenza al n \_\_\_\_\_ presso Camera di Commercio di Cosenza , l'eventuale Decreto di Trasferimento del bene oggetto della Stima verrà sicuramente assoggettato al Regime Fiscale Dell'IVA, invece il terreno edificabile sito a Camigliatello Silano, il mini appartamento e i locali cantina/garage occupati nel condominio del Comune di Rende in località Saporito oltre ai due appartamenti facenti parte del condominio , in Via Delle Ville in Località Camigliatello Silano nel Comune di Spezzano Della Sila intestati catastalmente e fiscalmente alla Sig. ra \_\_\_\_\_ saranno assoggettati al Regime Dell'Imposta di Registro.

Per cui non avendo avuto alcun tipo di collaborazione fiscale da parte degli esecutati, si prevede che nella vendita dell'immobile soggetto al Regime fiscale dell'IVA, quindi per \_\_\_\_\_ sarà applicata l'aliquota IVA del 22%.Quindi l'eventuale compratore dovrà sostenere la seguente spesa :

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

1.- Valore di Stima Dell'Immobile Albergo La Fenice = Euro 2.923.000,00

2.- IVA 22% = Euro 643.060,00

**Totale Vendita = Euro 3.566.060,00**

Al riguardo allega Modello Di Trasferimento dei beni pignorati :

**ALLEGATO**

**Fac simile di decreto di trasferimento**

**TRIBUNALE DI \_\_\_\_\_**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**DECRETO DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILE**

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari \_\_\_\_\_.

( R.E. R.G....., promossa da: \_\_\_\_\_

contro: ..... (inserire dati anagrafici, residenza e codice fiscale o P. Iva);

letti gli atti della procedura e, in particolare, il verbale di vendita redatto in data \_\_\_\_\_, dal quale risulta l'aggiudicazione provvisoria (vendita con incanto) al Sig. \_\_\_\_\_ per il prezzo di €. \_\_\_\_\_ dell'immobile di seguito descritto, costituente il lotto unico;

accertato che è stato interamente versato, in data \_\_\_\_\_, il residuo del prezzo di aggiudicazione nelle forme e nei termini stabiliti, come risulta dal verbale redatto dal Cancelliere e dall'attestazione bancaria e dal libretto bancario esibito dal custode \_\_\_\_\_;

ritenuto che l'aggiudicazione è divenuta definitiva e che, pertanto, occorre provvedere al trasferimento del bene a favore dell'acquirente (vendita senza incanto);

visti gli artt. 574-586 c.p.c. e 164 disp. Att. c.p.c.;

**TRASFERISCE**

al Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a  
in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ C.F.

\_\_\_\_\_ il quale ha dichiarato di essere coniugato con

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

Dott. Ing. Emilio Soda\_Consulente Tecnico D'Ufficio CTU-Via Madonna Dell'Arco\_87050 Mangone (CS)  
Tel\_Fax 0984/962134-Email: [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com)-  
C.F. - SDOMLE51D11D086R P.IVA 00413170788

e di essere in regime di comunione e/o separazione di beni (indicare) \_\_\_\_\_

di essere residenti in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ (indicare il luogo di residenza) \_\_\_\_\_

per il prezzo di €. \_\_\_\_\_ (in lettere) \_\_\_\_\_, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con gli accessori e dipendenze, servitù attive e passive, nonché con i diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge ed eventuale regolamento di condominio, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, il seguente bene costituente il lotto unico: \_\_\_\_\_

I suddetti terreni ricadono in zona agricola normale, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ (1)

#### AVVERTE

L'acquirente predetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 Legge 28 febbraio 1985 n.47, e successive modifiche, che in presenza di eventuali difformità delle unità immobiliari oggetto del trasferimento rispetto all'eventuale progetto autorizzativo del Comune di \_\_\_\_\_ ha 120 (centoventi) giorni di tempo a far data dal presente decreto, per la presentazione della domanda di sanatoria al Comune competente;

#### ORDINA

**Al Direttore dell'Ufficio del Territorio e Conservatoria dei Registri Immobiliari di \_\_\_\_\_**

**di procedere a:**

1. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto, della trascrizione relativa al seguente pignoramento eseguito in \_\_\_\_\_;

- pignoramento trascritto il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_ -;

2. la cancellazione, limitatamente all'immobile sopra descritto delle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- \_\_\_\_\_ iscrizione eseguita in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ cod. fiscale \_\_\_\_\_

#### INGIUNGE

All'esecutato \_\_\_\_\_ (nominativo) e a qualunque possessore a suo nome ed a qualunque titolo, di

rilasciare l'immobile nella piena e libera disponibilità dell'acquirente  
Sig. \_\_\_\_\_

Si dà atto che il predetto acquirente con istanza depositata in Cancelleria il \_\_\_\_\_  
che si allega al presente atto, chiede di poter usufruire delle agevolazioni fiscali, di cui alla L. 28/12/95  
N.549, art.

1, comma 131 e successive modificazioni e proroghe, trovandosi nelle condizioni richieste(2);

#### DISPONE

La comunicazione alla locale autorità di P.S. ai sensi della L. n. 191/78 (3).

Il presente decreto di trasferimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari ed è  
titolo esecutivo per il rilascio

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

IL CANCELLIERE

DELL'ESECUZIONE

IL GIUDICE

(\_\_\_\_\_)

(\_\_\_\_\_)

N.B.

(1) Inserire il periodo solo se trattasi di terreni. Il certificato di destinazione urbanistica va allegato  
al decreto di trasferimento e deve essere valido (durata certificato un anno dalla sua emissione).

(2) Inserire il periodo solo se richieste agevolazioni fiscali per 1a Casa.

(3) Inserire il periodo solo se dovuta la comunicazione alle autorità di P.S. (da effettuarsi solo se trattasi  
di vendita di fabbricati entro 48 ore dalla firma del decreto).

## Quesito 7

Provveda il tecnico

a redigere prospetto riassuntivo nel quale riporti :

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

**PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PROBABILI VALORI DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI STIMA**

| LOTTE DI VENDITA   | VALORE                |
|--|-----------------------|
| Vm Albergo La Fenice Camigliatello                             | € 2.923.000,00        |
| Vm terreno edificabile con immobile abusivo in Camigliatello   | € 400.000,00          |
| V1magazzino In Via G. De Chirico Rende part 536 Sub 13         | € 5.100,00            |
| V2magazzino In Via G. De Chirico Rende part 536 sub 21-22      | € 4.200,00            |
| V3magazzino In Via Giorgio de Chirico Rende part 536 sub19     | € 2.100,00            |
| V4magazzino In Via Giorgio de Chirico Rende part 536 sub18     | € 24.000,00           |
| V5appartamento In Via G De Chirico Rende part 536 sub 8        | € 70.000,00           |
| V6appartamento In Via Delle Ville Camigliatello part 254 sub 3 | € 28.800,00           |
| V7appartamento in Via Delle Ville Camigliatello part 254 sub 5 | € 40.200,00           |
| <b>VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI</b>                       | <b>€ 3.497.400,00</b> |

A seguire :

## a.- PROSPETTO RIASSUNTIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA CON L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL PIGNORAMENTO

| N Ordine | DITTA   | Comune                           | Foglio | Particella                       | Sub      | Consistenza (mq) | Rendita (Euro) | R.A (Euro) | R.D. (Euro) |
|----------|---|----------------------------------|--------|----------------------------------|----------|------------------|----------------|------------|-------------|
|          | nato a il<br>nata a il<br>fidejussori e amministratori della società con sede a spezzano sila- Via Forgitelle Camigliate llo-Reg. Imprese |                                  |        |                                  |          |                  |                |            |             |
| 1        |   | Spezzano Sila ( Camigliate llo ) | 26     | 16                               | 4        | T/1/2            |                |            |             |
| 2        |   |                                  | 26     | 16 soppressione part.5 01 ex 488 | frutteto | 642mq            |                | 3,15       | 3,81        |
|          |   |                                  |        | 486 ex 397/a                     | frutteto | 5,724 mq         |                | 28,08      | 34,00       |
|          | C.F.-   |                                  |        |                                  |          |                  |                |            |             |
| 1        |   | Rendevia de chirico              | 49     | 536                              | 18       | 53mq             | Magazzino      |            |             |
| 2        |   | Rendevia de chirico              | 49     | 536                              | 19       | 5mq              | magazzino      |            |             |

|    |  |  |    |     |                                  |             |                |  |  |
|----|--|--|----|-----|----------------------------------|-------------|----------------|--|--|
| 3  |  | Rende-<br>Via De<br>Chirico                                      | 49 | 536 | 21                               | 5mq         | Magazzi<br>no  |  |  |
| 4  |  | Rende<br>Via de<br>chirico                                       | 49 | 536 | 22                               | 5mq         |                |  |  |
| 5  |  | Spezzan<br>o sila-<br>via<br>forgitell<br>e<br>camiglia<br>tello | 26 | 498 | 1                                | 1130mq      | Area<br>Urbana |  |  |
| 6  |  | Spezzan<br>o Sila-<br>Via<br>Forgitell<br>e                      | 26 | 499 |                                  | 10.667,00mq |                |  |  |
| 7  |  | Spezzan<br>o Della<br>Sila -Via<br>Forgitell<br>e                | 26 | 395 | Fab<br>bric<br>ato<br>rur<br>ale | 682,00      |                |  |  |
| 8  |  | Spezzan<br>o Sila-<br>via Delle<br>Ville                         | 2  | 254 | 3-<br>4-<br>5-<br>8-9            |             |                |  |  |
| 9  |  | Spezzan<br>o Sila-<br>Via<br>Delle<br>Ville                      | 2  | 254 | 7-<br>10                         |             |                |  |  |
| 10 |  | Spezzan<br>o Sila-<br>Via<br>Delle<br>Ville                      | 2  | 254 | 6-<br>11                         |             |                |  |  |



|   |       |   |    |  |          |                              |                          |       |       |
|---|-------|---|----|--|----------|------------------------------|--------------------------|-------|-------|
| 1 |       | Spezzano Sila (Camigliatello)                             | 26 | 16   | 4        | T/1/2/3<br>Cat. D2           | 29.012,00                |       |       |
| 2 |       |   | 26 | 16<br>soppressione<br>part.5<br>01 ex<br>488 | frutteto | 865mq                        | Ente<br>Urbano-<br>Corte |       |       |
|   |       |   |    | 486 ex<br>397/a                              | frutteto | 5.824 mq                     | Ente<br>Urbano-<br>Corte |       |       |
|   | C.F.- |   |    |  |          |                              |                          |       |       |
| 1 |       | Rendevia de chirico                                       | 49 | 536  | 18       | 53 mq-Cat<br>C/2-Classe<br>3 | 191,61                   |       |       |
| 2 |       | Rendevia de chirico                                       | 49 | 536  | 19       | 5 mq-<br>Cat/2-<br>Classe 3  | 18,08                    |       |       |
| 3 |       | Rendevia De Chirico                                       | 49 | 536  | 21       | 5 mq-Cat<br>C/2-Classe<br>3  | 18,08                    |       |       |
| 4 |       | Rendevia de chirico                                       | 49 | 536  | 22       | 5 mq-Cat<br>C/2- Classe<br>3 | 18,08                    |       |       |
| 5 |       | Rendevia de Chirico                                       | 49 | 536  | 13       | 13 mq-Cat<br>C/6-Classe<br>4 | 65,80                    |       |       |
| 6 |       | Rendevia De Chirico                                       | 49 | 536  | 8        | Cat A/2-<br>Vani 3,5         | 388,63                   |       |       |
| 7 |       | Spezzano sila-<br>via<br>forgitelle<br>e<br>camigliatello | 26 | 498  | 1        | 1130mq                       | Area<br>Urbana           |       |       |
| 8 |       | Spezzano Sila-<br>Via<br>Forgitelle                       | 26 | 499  |          | 10.667,00<br>mq              | frutteto                 | 52,34 | 63,35 |
| 9 |       | Spezzano Della  |    |  | Fabbric  |                              | Fabbricato<br>o Rurale   |       |       |

|    |  |   |    |     |                   |                     |        |  |  |
|----|--|---|----|-----|-------------------|---------------------|--------|--|--|
|    |  | Sila -Via<br>Forgitelle                     | 26 | 395 | ato<br>rur<br>ale | 682,00              |        |  |  |
| 10 |  | Spezzan<br>o Sila-<br>Via<br>Delle<br>Ville | 2  | 254 | 3                 | Cat A/3 N 4<br>Vani | 247,90 |  |  |
| 11 |  | Spezzan<br>o Sila-<br>Via<br>Delle<br>Ville | 2  | 254 | 5                 | Cat A/3 N 4<br>Vani | 247,90 |  |  |

B ) Per quanto è stato possibile accertare e verificare non esistono al riguardo limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

Mangone, lì 10 agosto 2015

Il C.T.U.  
(Ing. Emilio Soda)

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**- SEZIONE CIVILE -**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE L' SECUZIONE  
IMMOBILIARE POST LEGGE 80 VERTENTE TRA BANCA  
NUOVA SPA E**

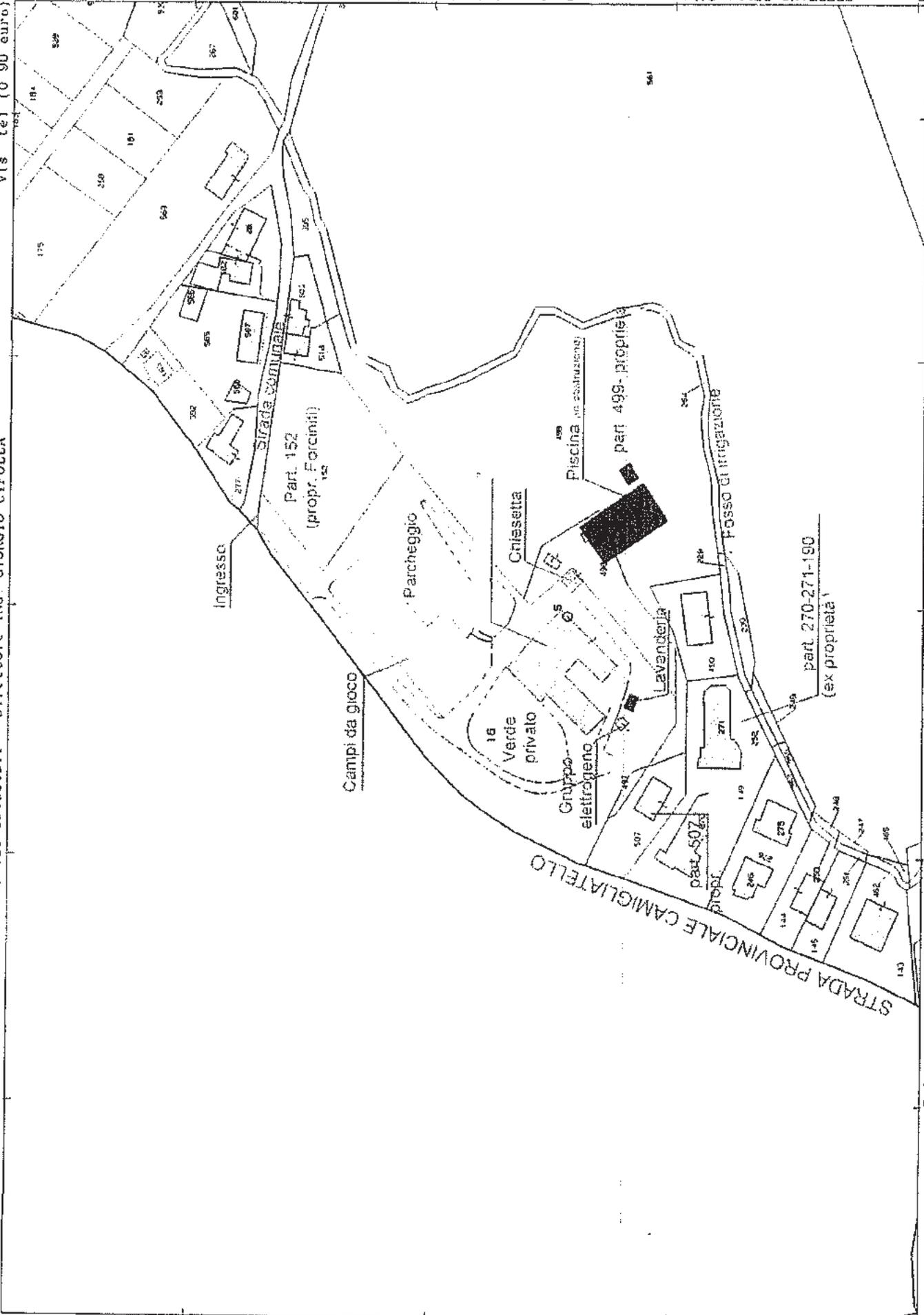
**-NUMERO DI RUOLO GENERALE : 30/2014**

**-GIUDICE ISTRUTTORE : Dott GRECO GIUSEPPE**

**-IL C.T.U. : Dott. Ing. EMILIO SODA**

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| <b>ALLEGATO C4</b> | <b>Stato Attuaole Area Albergo<br/>Proprietà</b> |  |
|                    | <b>IL C.T.U.</b>                                 |  |
| <b>Data</b>        | <b>Ing. Emilio Soda</b>                          |  |
|                    |  |  |

**STUDIO TECNICO-ING. EMILIO SODA-VIA MADONNA DELL'ARCO  
87050 MANGONE (CS)-TEL/FAX 0984-9621354  
E-mail : [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com) PEC [emilio.soda.a7655a@ingpec.eu](mailto:emilio.soda.a7655a@ingpec.eu)**



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI COSENZA**  
**- SEZIONE CIVILE -**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE L' SECUZIONE  
IMMOBILIARE POST LEGGE 80 VERTENTE TRA BANCA  
NUOVA SPA E**

**-NUMERO DI RUOLO GENERALE : 30/2014**

**-GIUDICE ISTRUTTORE : Dott GRECO GIUSEPPE**

**-IL C.T.U. : Dott. Ing. EMILIO SODA**

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| <b>ALLEGATO C5</b> | <b>Stato Attuale Terreno<br/>Edificabile Proprietà</b> |  |
|                    | <b>IL C.T.U.</b>                                       |  |
| <b>Data</b>        | <b>Ing. Emilio Soda</b>                                |  |
|                    |  |  |

**STUDIO TECNICO-ING. EMILIO SODA-VIA MADONNA DELL'ARCO  
87050 MANGONE (CS)-TEL/FAX 0984-9621354  
E-mail : [soda.emilio@gmail.com](mailto:soda.emilio@gmail.com) PEC [emilio.soda.a7685a@ingpec.eu](mailto:emilio.soda.a7685a@ingpec.eu)**

