

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Procedura di Esecuzione Immobiliare

Numero di Ruolo generale: 128/2012

G.E.: Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco

causa promossa da

BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA CREDITO COOPERATIVO SCARL

contro

Creditori intervenuti

RELAZIONE DI PERIZIA

A) Premessa

Con ordinanza dell'Ill.ma Giudice Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, in data 20.10.2016 è stato conferito al sottoscritto Ing. Attilio Cavaliere, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5389 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Castrovillari, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe. Lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c., in data 11/11/2017 (previa notifica mediante Mail PEC alle parti), ha eseguito visita di sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di esecuzione, alla presenza del Sig.

----- (_____). Dopo avere visionato le unità immobiliari, il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali e comunali, e ad effettuare un rilievo fotografico delle unità immobiliari stesse. Prima delle suddette operazioni, il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.), l'Agenzia delle Entrate, Notai e l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Castrovillari.

B) Scopo della perizia

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Esecutore



1. Svolgimento delle operazioni

Lo scrivente, dopo avere preso visione della documentazione allegata agli atti e dopo aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto della perizia siti nel Comune di Castrovillari (CS) in via Via Degli Osci, 5 e in Via Polisportivo, ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

A. Premessa

B. Scopo della perizia

1. Svolgimento delle operazioni

2. Identificazione dei beni oggetto di stima

2.1 Identificazione immobile di Via Polisportivo

2.1.1 Confini U.I.A. – Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

2.1.2 Confini U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

2.2 Identificazione immobile di Via Degli Osci

2.2.1 Confini U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

3. Proprietà - Dati catastali

3.1 Proprietà / Dati Catastali: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

3.2 Proprietà / Dati Catastali: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

3.3 Proprietà / Dati Catastali: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

4. Planimetria unità immobiliari

4.1 Planimetria: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

4.2 Planimetria: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

4.3 Planimetria: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

5. Certificazione storica ventennale (ex art. 567 c.p.c)

5.1 PROVENIENZA - ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

5.2 PROVENIENZA - ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

5.3 PROVENIENZA - ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

5.4 COSTI DI CANCELLAZIONE PER ESTINZIONE FORMALITÀ

6 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica

6.1 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.A e U.I.B

6.1.1 U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

6.1.2 U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C

7. Occupazione/Locazioni immobili



- 7.1 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29
7.2 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34
7.3 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

8. Descrizione/Criteri di stima/Valutazione immobile

8.1 Descrizione dell'Unità Immobiliare

SCHEDA 1:

- Descrizione dell'edificio
- Descrizione analitica del negozio/bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29 (U.I.A)
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Criteri di stima – Valutazione immobile

SCHEDA 2:

- Descrizione dell'edificio
- Descrizione analitica del negozio/bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 (U.I.B)
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Criteri di stima – Valutazione immobile

SCHEDA 3:

- Descrizione dell'edificio
- Descrizione analitica dell'appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4 (U.I.C)
- Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- Criteri di stima – Valutazione immobile

9. Divisibilità/Valutazione/Formazione lotti

10. Conclusioni

2. Identificazione dei beni oggetto di stima

I beni immobili oggetto di relazione, consistono in 3 unità immobiliari, due delle quali appartenenti ad uno stesso edificio sito in Castrovillari (CS), Via Polisportivo, snc; la restante unità immobiliare è sita in Castrovillari (CS), via degli Osci, 5.

2.1 Identificazione immobile di Via Polisportivo

L'edificio che ospita le unità immobiliari oggetto di analisi, Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29 (U.I.A) e Fg. 27 P.IIa 615 Sub.34 (U.I.B) , si trova non in pieno centro abitato del Comune di Castrovillari (CS), in Via Polisportivo, a circa 600 m dallo Stadio e a circa 150 m da Corso Calabria.





Vista satellitare (Bollino rosso: posizione dell'edificio di cui al Fig. 24 e alla P.IIa 615) – Fonte Google



Vista satellitare (Bollino rosso: posizione dell'edificio di cui al Fig. 24 e alla P.IIa 615) – Fonte Google

La zona in cui ricade l'edificio è residenziale e ben servita;

L'intero fabbricato, con riferimento al foglio catastale 24 del comune di Castrovillari (sotto riportato in stralcio), confina a Nordest con l'edificio identificato alla P.IIa 191, a Nord con l'edificio identificato alla P.IIa 839, a Nordovest con l'edificio indenticato alla P.IIa 223, a Sudovest con immobili identificati alle P.IIe 203 e 184, a Sudest con via Polisportivo.





Vista satellitare (Bollino rosso: posizione dell'edificio) – Fonte Google

2.1.1 Confini U.I.A. – Negozio/Bottega - Fg. 24 P.Ila 615 Sub. 28 e 29

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è al piano terra, mentre l'edificio consta in totale di 4 piani.



Fronte strada – Via Polisportivo - Riquadrato in rosso il negozio/bottega oggetto di esecuzione



Il negozio oggetto di esecuzione confina a sudest con via Polisportiva, a Nordovest con l'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 (U.I.B. oggetto di esecuzione), a Sudovest con immobili identificati alle P.IIe 203 e 184 e a Nordest con spazio condominiale.

2.1.2 Confini U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è al piano terra, mentre l'edificio consta in totale di 4 piani.

Di seguito un'indicazione della collocazione, rispetto all'intero fabbricato, dell'unità immobiliare oggetto di relazione.



Riquadrata in rosso la collocazione dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione

Il negozio oggetto di esecuzione confina a Sudest con l'unità immobiliare catastalmente identificata al Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 (U.I.A. oggetto di esecuzione), a Nordest e Nordovest con spazio condominiale, a Sudovest con proprietà Blotta.



2.2 Identificazione immobile di Via Degli Osci

L'edificio che ospita l'appartamento oggetto di esecuzione, erroneamente individuato, anche nell'Atto di Pignoramento Immobiliare e nelle schede catastali, al foglio di Mappa 27 con la P.IIa 603, si trova in pieno centro abitato del Comune di Castrovillari (CS), in via degli Osci, 5, a ridosso della "Autostazione Ferrovie della Calabria" e a 300 m dalla "Parrocchia dei Sacri Cuori", questa su Corso Italia.



Vista satellitare (Bollino rosso: posizione dell'edificio) – Fonte Google

Come già anticipato, l'identificazione catastale che vede attribuiti all'immobile in oggetto il foglio di Mappa 27, la P.IIa 603, non trova riscontro con la cartografia del Comune di Castrovillari.





Vista satellitare (Bollino rosso: posizione dell'edificio di interesse – Bollino blu: immobile identificato con il Fg. 27 P.IIa 603)

Fonte Google



Estratto di mappa catastale foglio 27 (Bollino blu: immobile identificato con la P.IIa 603)

Fonte Google



Si determina che l'edificio che ospita l'Unità Immobiliare oggetto di valutazione ricade al **fig. di mappa 27 particella 565**, per come comprensibile dalle sotto riportate immagini.



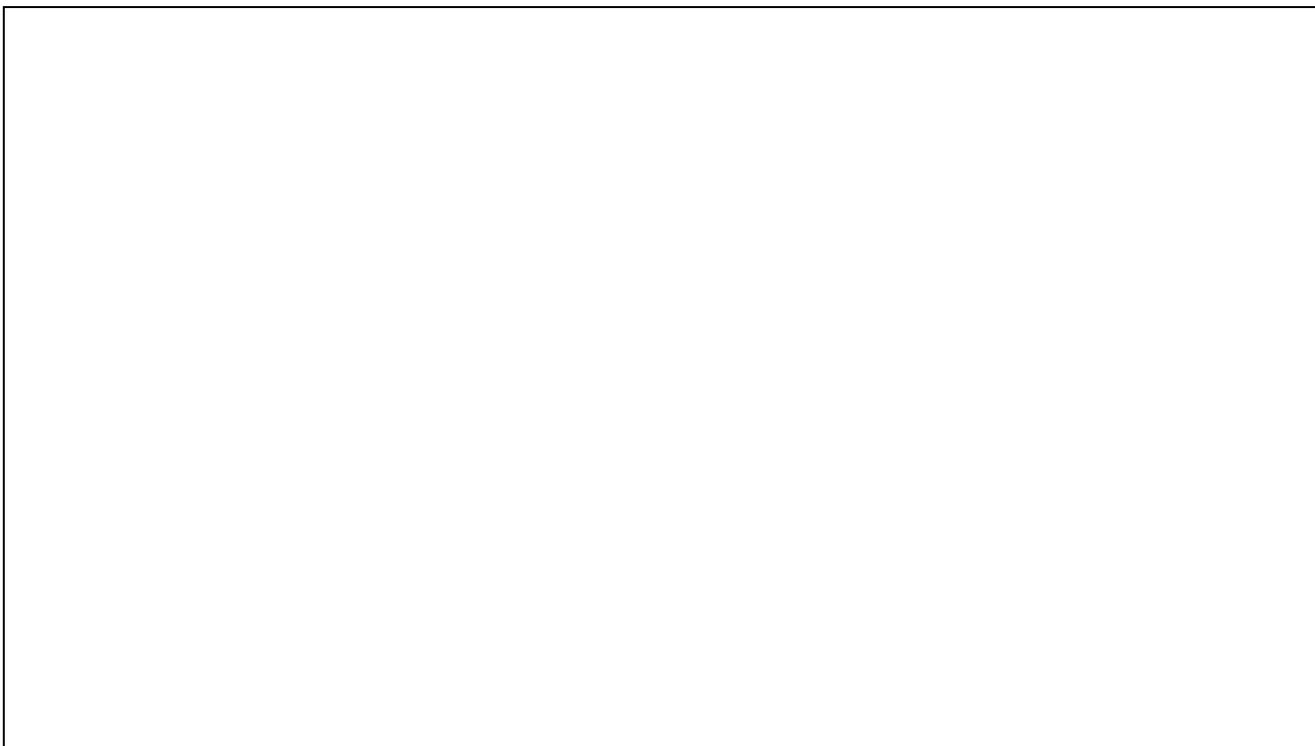
Vista satellitare (Riquadrato in rosso Edificio di interesse) – Fonte Google



Stralcio catastale (Riquadrato in rosso area su cui insiste l'edificio in esame)



L'area individuata in mappa (stralcio sopra riportato) è censita al catasto terreni del Comune di Castrovillari al Foglio n. 27 P.IIa n. 565, seminativo di 2° classe, di mq. 880 in ditta a " _____ ".



Per quanto riguarda il fabbricato in oggetto, si precisa che questo non è rappresentato sulla mappa catastale, giacché censito in catasto in epoca in cui non necessitava il Tipo Mappale per la sua introduzione in mappa;

La zona in cui ricade l'edificio è residenziale, ben servita e prossima ad attività commerciali;

L'intero fabbricato, con riferimento all'immagine di cui sopra, confina a Sudest con Via Degli Osci, a Sudovest con l'edificio identificato al Fg. 27 P.IIa 803, a Nordest con l'edificio identificato al Fg. 27 P.IIa 32 e a Nordovest con il complesso di cui al Fg. 27 P.IIa 1280.

2.2.1 Confini U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è posta al secondo livello rispetto al piano strada, mentre l'intero edificio consta di totali 6 piani oltre il piano seminterrato ad uso cantine.

Di seguito l'individuazione dell'appartamento oggetto di relazione da Via degli Osci, 5.





Fronte strada – via degli osci - Riquadrato in rosso appartamento oggetto di esecuzione

L'appartamento oggetto di esecuzione confina con vano scala e proprietà _____ da un lato, spazio condominiale dagli altri;

Il vano accessorio cantina confina con locale autoclave (condominiale), spazio carrabile (condominiale), giardino (condominiale) e cantina Magnelli Angela.

Per comodità di identificazione e rapporto con l'atto di pignoramento o con gli altri atti di cui alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, si riporteranno nei vari capitoli/paragrafi e soprattutto nei titoli, della presente relazione, i seguenti dati catastali Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4. Si ribadisce che con il Fg. 27 P.IIa 603 si individua un edificio differente da quello oggetto di esecuzione e che quest'ultimo è rintracciabile sotto la P.IIa 565.

3. Proprietà / Dati Catastali

3.1 Proprietà / Dati Catastali: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, U.I.A, risulta di proprietà dal 19 giugno 2002, per la quota di 1/1, della _____; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:



CATASTO FABBRICATI										
Comune di Castrovillari (CS)										
Sez. Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Sup. Catastale (m ²)	Rendita
	24	615	28 29			C/1	6	242	261	€ 1.849,74
INDIRIZZO: Via Polisportivo – piano T										
INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1										
DATI DERIVANTI DA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ protocollo n. _____ Voltura in Atti dal _____										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ protocollo n. _____ trascrizione in Atti dal _____ Repertorio n.: _____, Rogante: _____; Sede: Castrovillari; Registrazione: Sede: Castrovillari COMPRAVENDITA (n. _____)										

Durante l'iter procedurale, con sentenza n. _____ emessa in data _____ depositata in cancelleria il _____, il Tribunale di Castrovillari ha dichiarato il Fallimento della società _____ e del socio illimitatamente responsabile _____.

3.2 Proprietà / Dati Catastali: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, U.I.B, risulta di proprietà dal 19 giugno 2002, per la quota di 1/1, della _____; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:

CATASTO FABBRICATI										
Comune di Castrovillari (CS)										
Sez. Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza (m ²)	Sup. Catastale (m ²)	Rendita
	24	615	34			C/1	5	154	164	€ 1.010,09
INDIRIZZO: Via Polisportivo – piano T										
INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1										
DATI DERIVANTI DA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ protocollo n. _____ Voltura in Atti dal _____ Repertorio n.: _____, Rogante: _____; Sede: Castrovillari; Registrazione UR Sede: Castrovillari n. _____ del _____ (n. _____)										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del _____ protocollo n. _____ trascrizione in Atti dal _____ Repertorio n.: _____, Rogante: _____; Sede: Castrovillari; Registrazione: Sede: Castrovillari COMPRAVENDITA (n. _____)										



Durante l'iter procedurale, con sentenza n. _____ emessa in data _____, depositata in cancelleria il _____ il Tribunale di Castrovillari ha dichiarato il Fallimento della società _____

3.3 Proprietà / Dati Catastali: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, U.I.C, risulta di proprietà dal 8 Aprile 1969, per la quota di 1/1, del Sig. _____ nato a Castrovillari (CS) il _____ – _____; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:

CATASTO FABBRICATI										
Comune di Castrovillari (CS)										
Sez. Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (m ²)	Rendita
	27	603	4			A/2	2	7 vani	188	368,75
INDIRIZZO: Via degli Osci, 5 – piano T, 2										
INTESTAZIONE DEGLI IMMOBILI										
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	_____									

Durante l'iter procedurale è avvenuto, in data _____ il decesso del sig. _____. Da informazioni reperite dal sig. _____ non sono state intraprese azioni di passaggi di eredità. _____

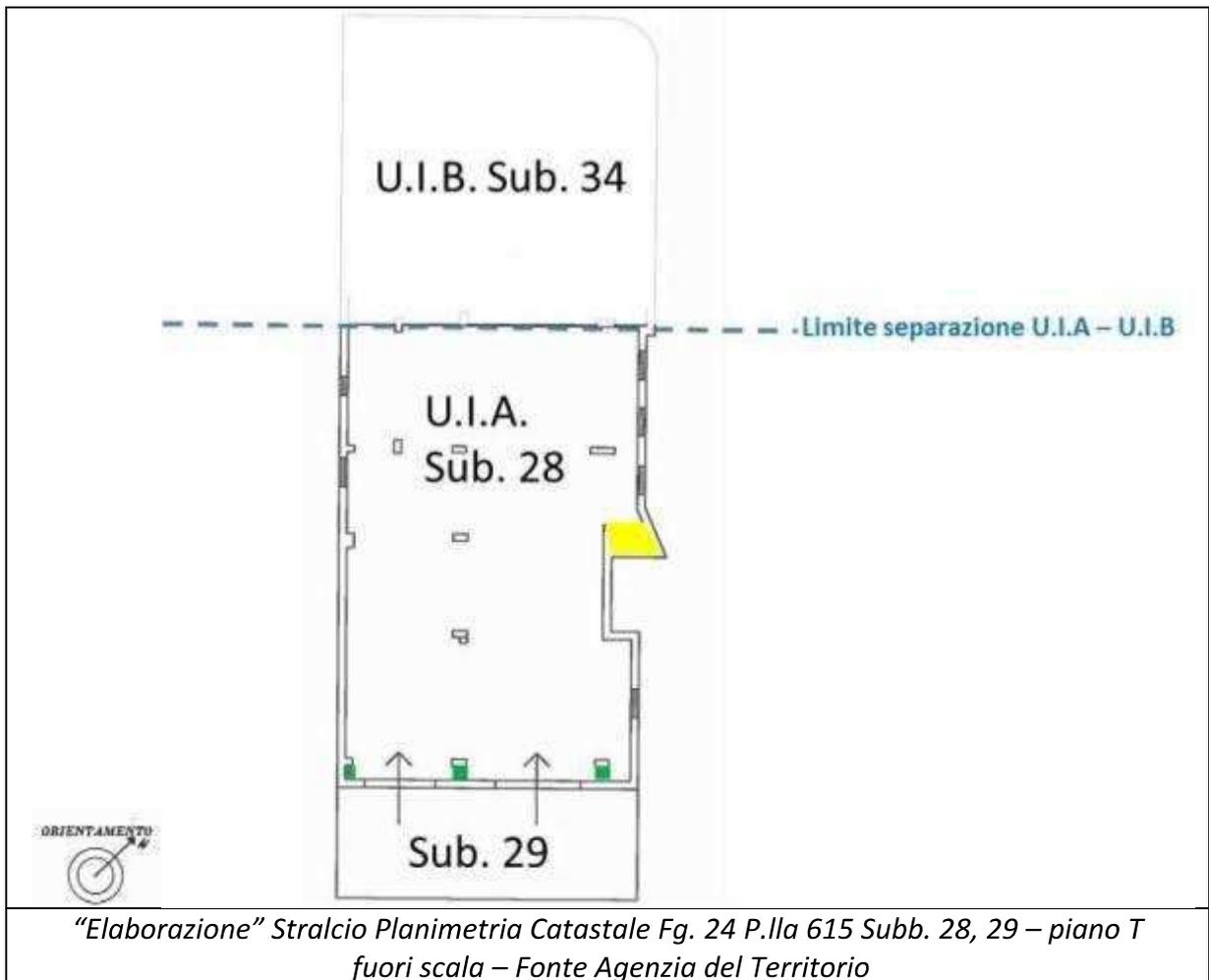
4. Planimetrie unità immobiliari

4.1 Planimetria: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio risulta conforme a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo, a meno di quanto appresso elencato:

- È presente di un riempimento murario in corrispondenza dei tre pilastri posti sul fronte Sudest di ingresso (*riquadri verdi*);
- È presente un piccolo ambiente attrezzato con lavatoio (*riquadro giallo*);
- Le finestre a "bocca di lupo" poste sul lato Sudovest risultano avere una collocazione differente rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.

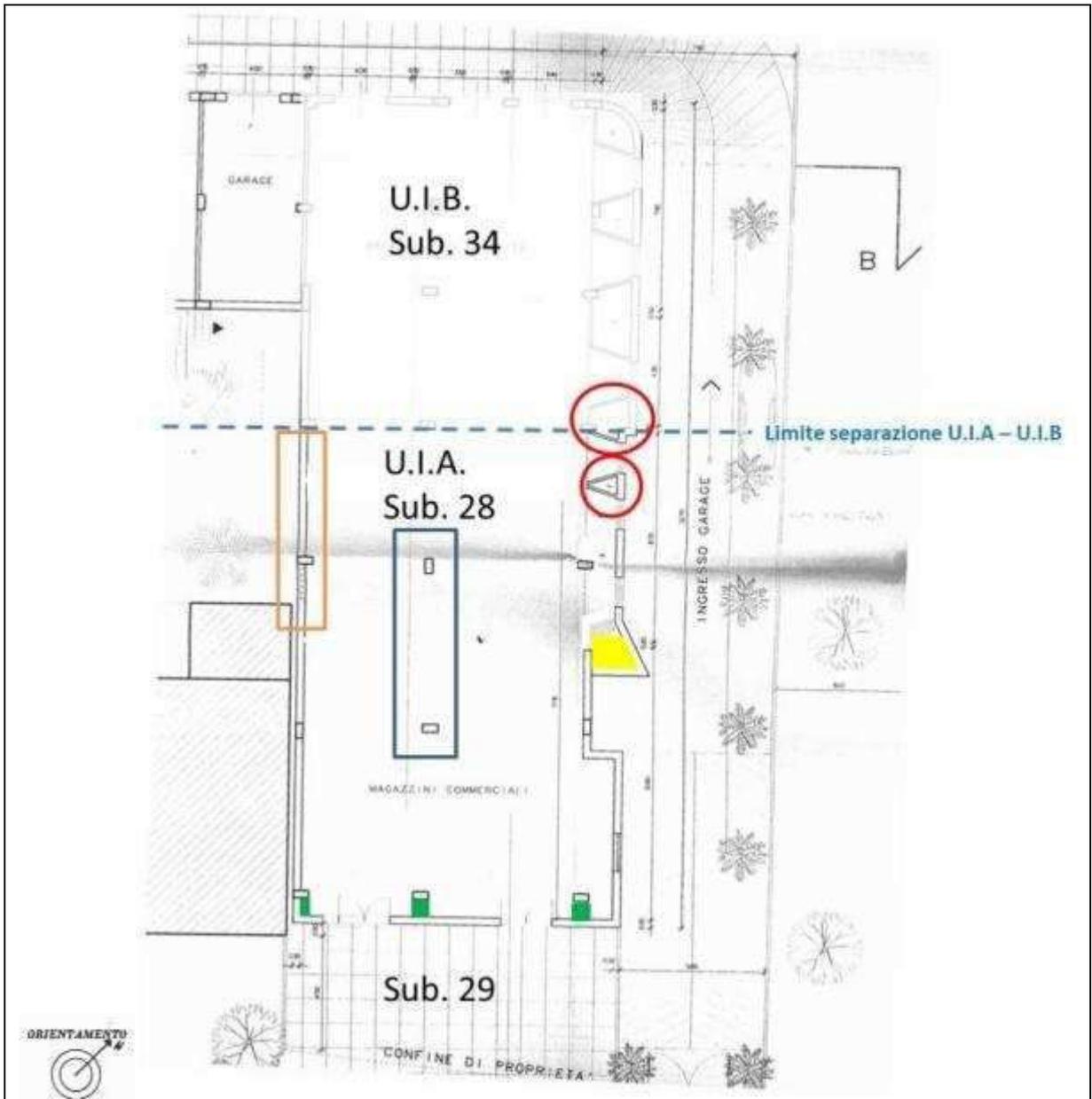




Le planimetrie acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari sono difformi dallo stato rilevato. Le difformità rispetto allo stato rilevato, oltre a quelle già riscontrate dal confronto con la planimetria catastale, sono:

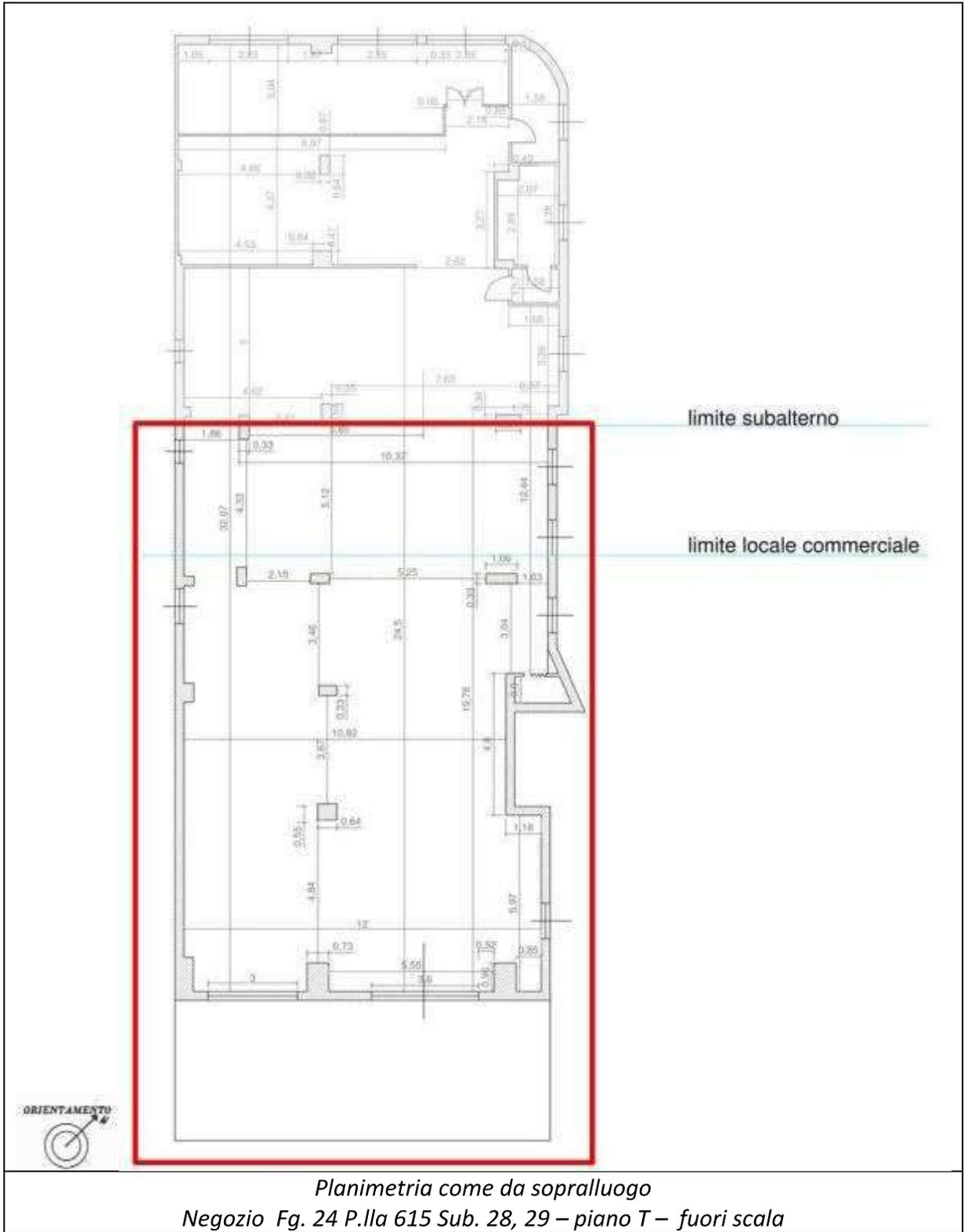
- Assenza di finestrate, in planimetria, sul fronte Sudovet (*riquadro arancio*);
- Minor numero, in planimetria, di pilastri in corrispondenza della campata centrale (*riquadro blu*);
- Presenza, in planimetria, di divisori utili a creare intercapedini (*cerchi rossi*).





*“Elaborazione” stralcio Planimetria depositata c/o il Comune di Castrovillari
 Negozio Fg. 24 P.lla 615 Subb. 28, 29 – piano T – fuori scala*

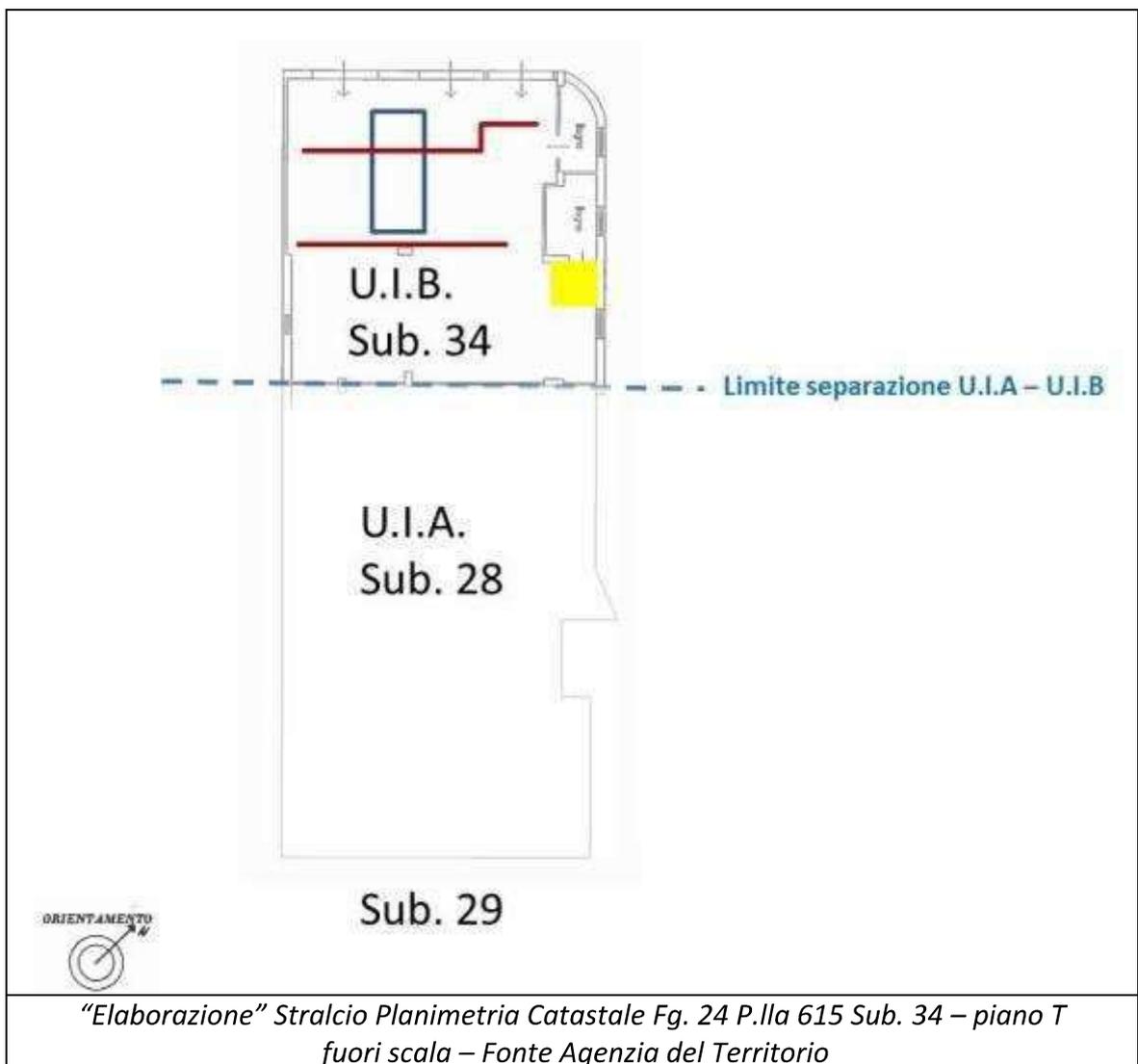




4.2 Planimetria: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

La planimetria catastale acquisita presso l'Agazia del Territorio risulta conforme a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo, a meno di quanto appresso elencato:

- Minor numero, in planimetria, di pilastri in corrispondenza della campata centrale (*riquadro blu*) e comunque dimensioni e/o orientamento differente dei pilastri;
- È presente un piccolo ambiente, antibagno, non riportato in planimetria (*riquadro giallo*);
- Sono presenti delle partizioni in cartongesso non riportate in *planimetria* (*schematizzate con linee marroni*).

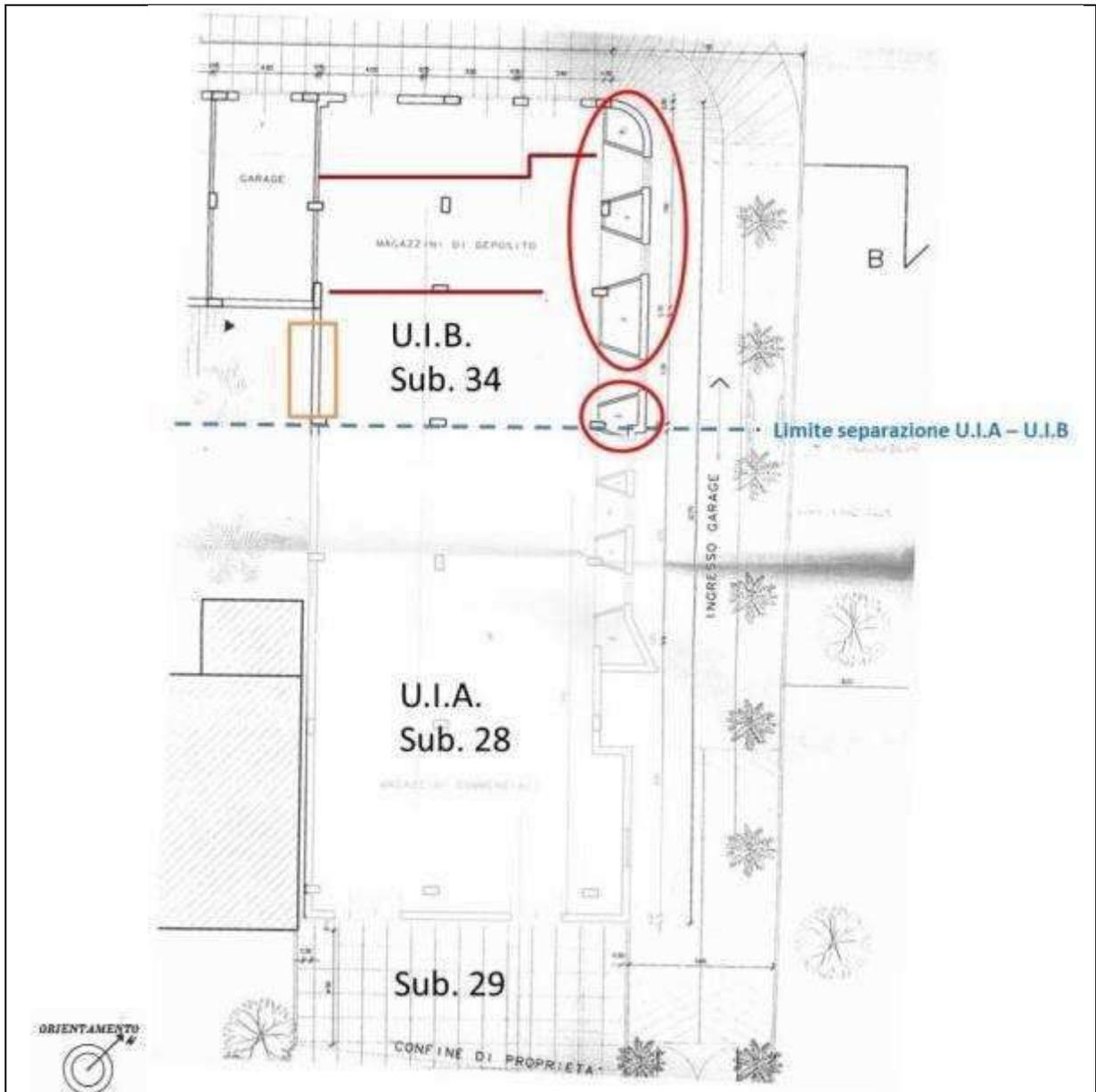


“Elaborazione” Stralcio Planimetria Catastale Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 – piano T
fuori scala – Fonte Agenzia del Territorio



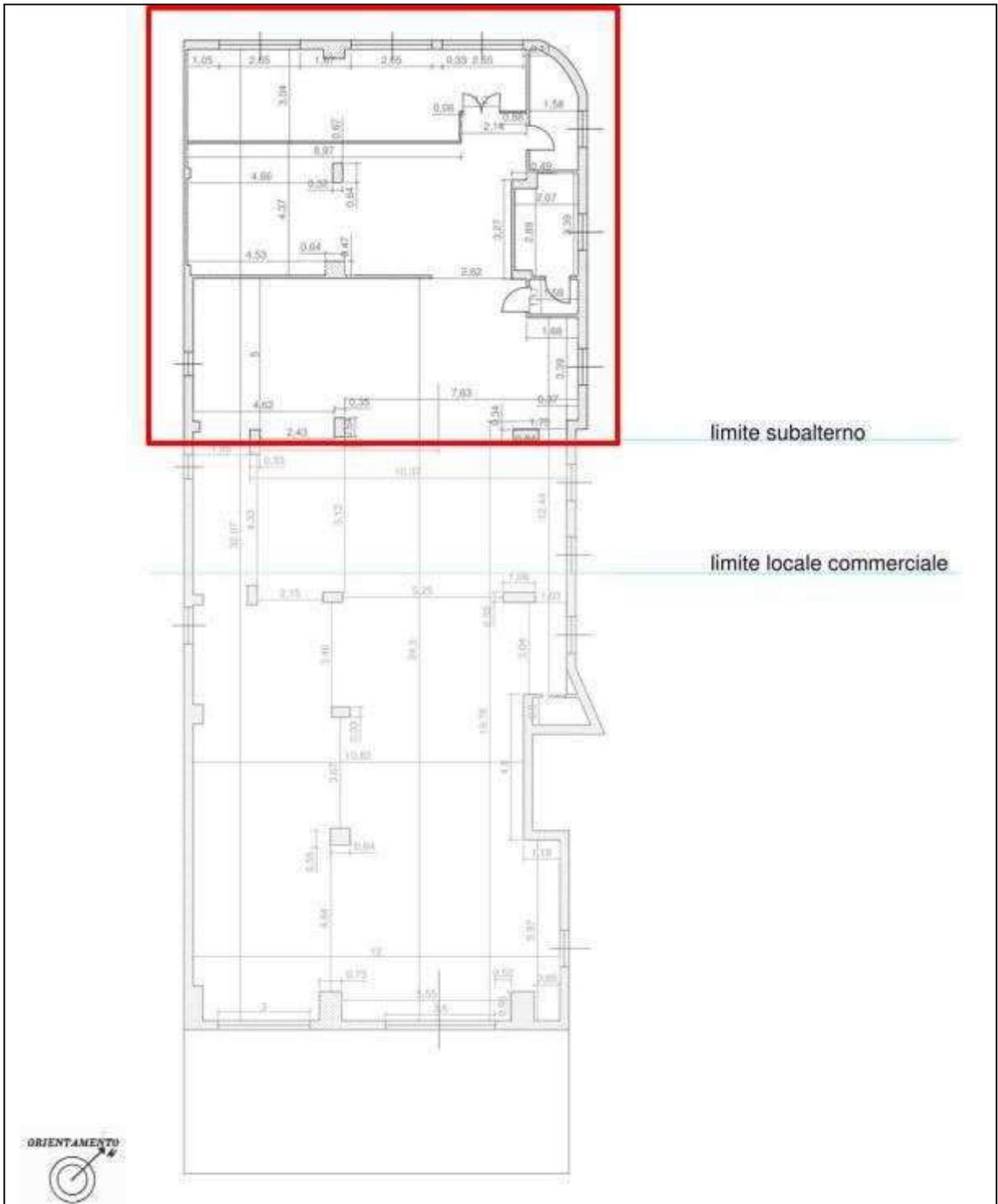
Le planimetrie acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari sono difformi dallo stato rilevato. Le difformità rispetto allo stato rilevato, oltre a quelle già riscontrate dal confronto con la planimetria catastale, sono:

- Assenza di aperture, in planimetria, sul lato Sudovet (*riquadro arancio*);
- Presenza, in planimetria, di divisori utili a creare intercapedini (*cerchi rossi*).



*"Elaborazione" stralcio Planimetria depositata c/o il Comune di Castrovillari
Unità Immobiliare Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 – piano T – fuori scala*





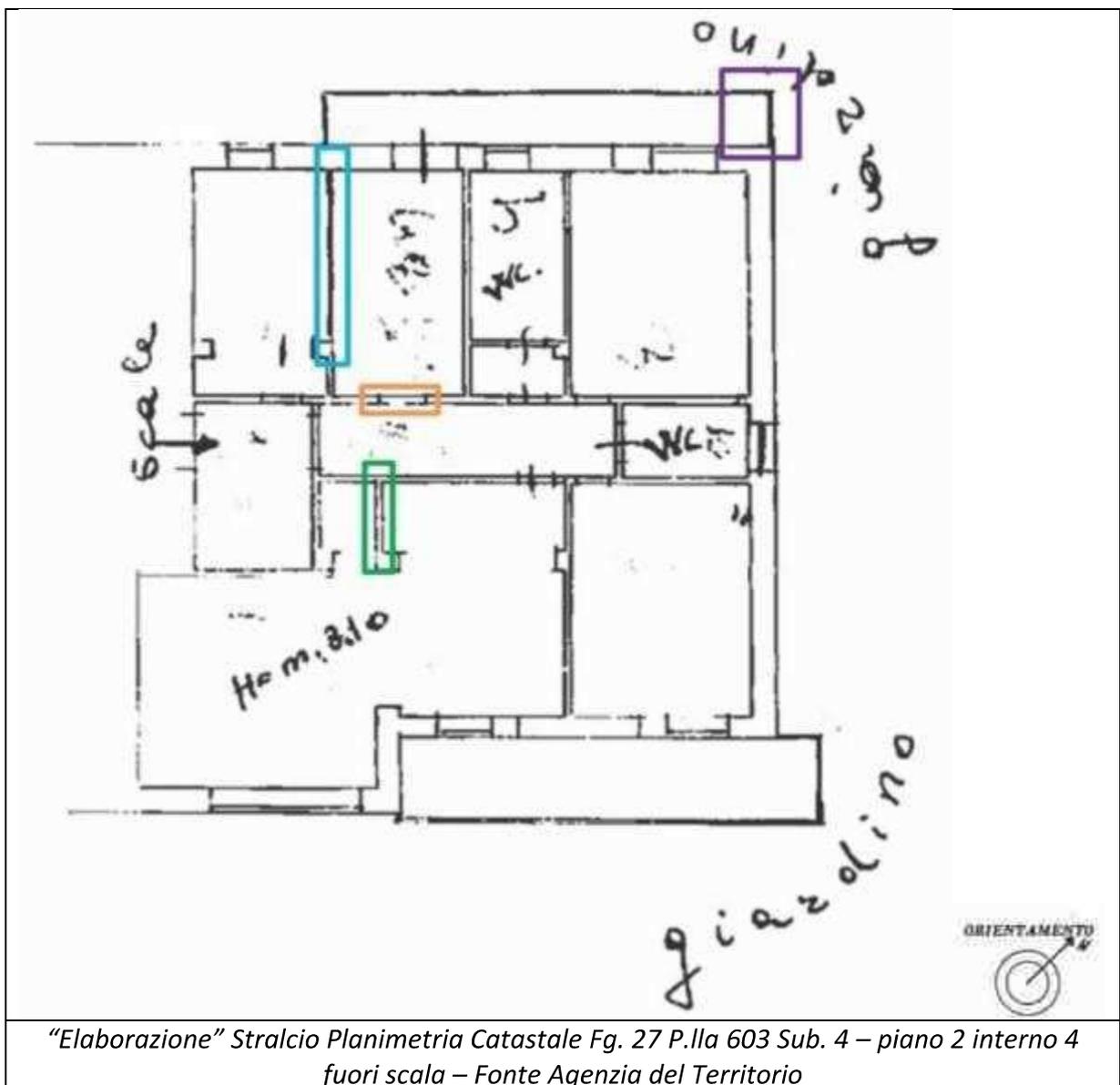
*Planimetria come da sopralluogo
 Negozio/magazzino Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 – piano T – fuori scala*



4.3 Planimetria: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

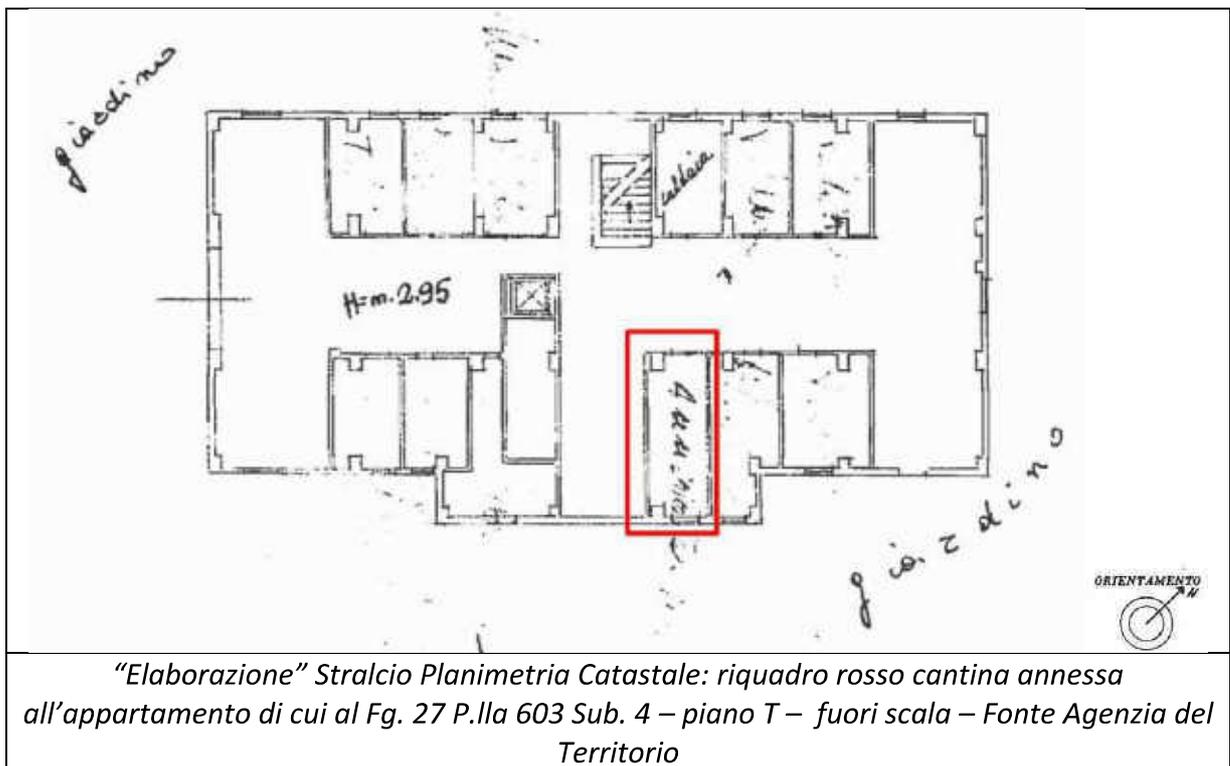
La planimetria catastale acquisita presso l'Agenda del Territorio risulta conforme a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo, a meno di quanto appresso elencato:

- Nella zona giorno non è presente una partizione (*riquadro verde*);
- La zona cucina è stata ampliata rimuovendo un muro divisorio (*riquadro azzurro*) e inglobando l'ambiente contiguo. Inoltre una porta è stata trasformata in apertura (*riquadro arancio*);
- Il balcone del fronte nord è riportato allineato con il filo esterno dell'edificio (*riquadro viola*), quando in realtà questo presenta stesso allineamento del balcone posto sul fronte sud.



Annesso all'appartamento è il locale cantina, posto al primo livello realizzato (piano seminterrato) ed unica consistenza con l'appartamento. La planimetria catastale del locale

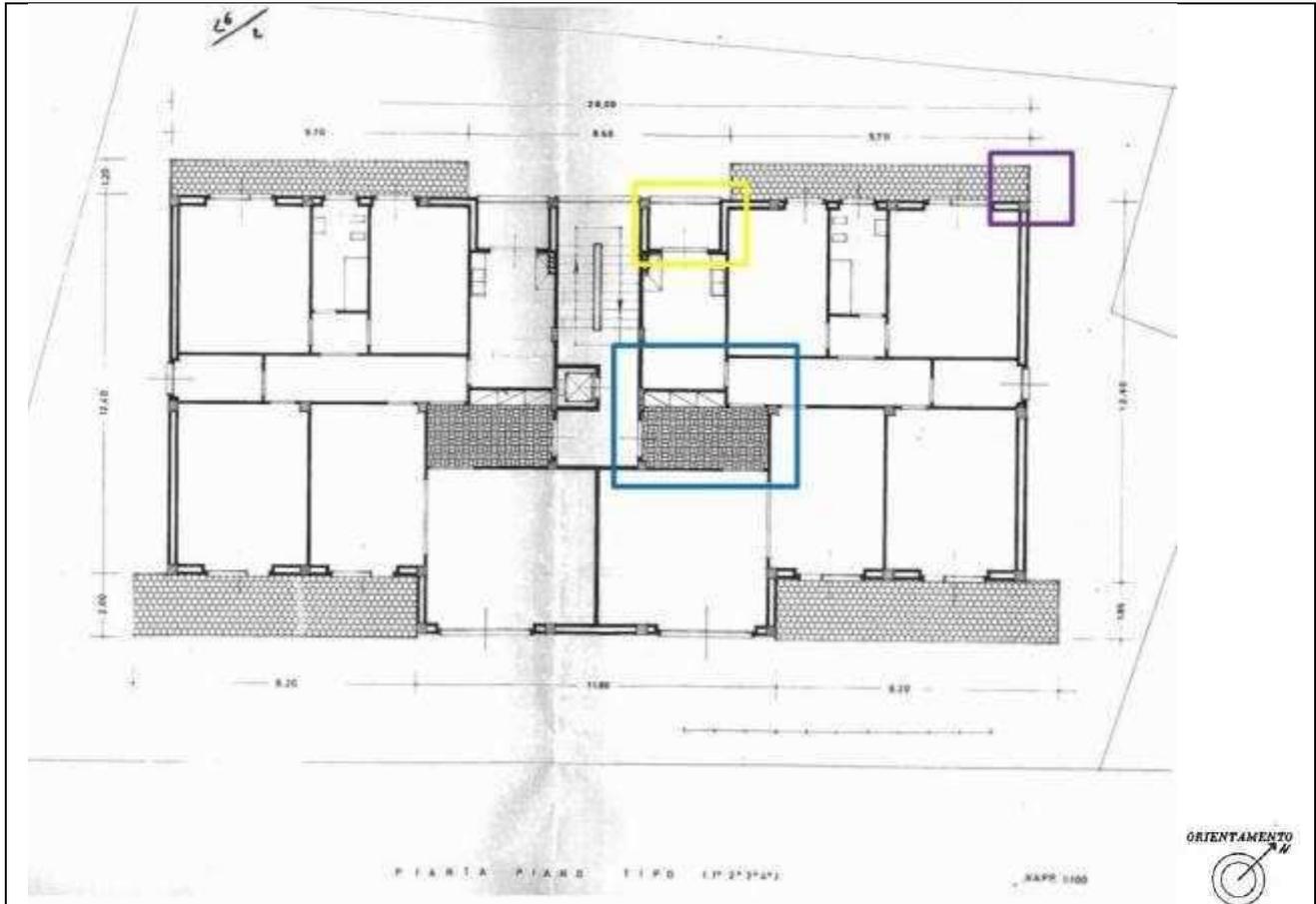
cantina è coerente con lo stato dei luoghi, mentre si evidenzia una difformità in termini generali del primo livello per come rappresentato nella planimetria catastale e per visionato in sede di sopralluogo. Le incongruenze con lo stato rilevato e visionato sono sinteticamente evidenziabili nella collocazione planimetrica del vano ascensore, nella chiusura dello spazio accanto la cantina in esame e dello spazio sotto la scala, entrambi, sulla base di quanto dichiarato al sottoscritto dal sig. _____ durante il sopralluogo, a fini condominiali.



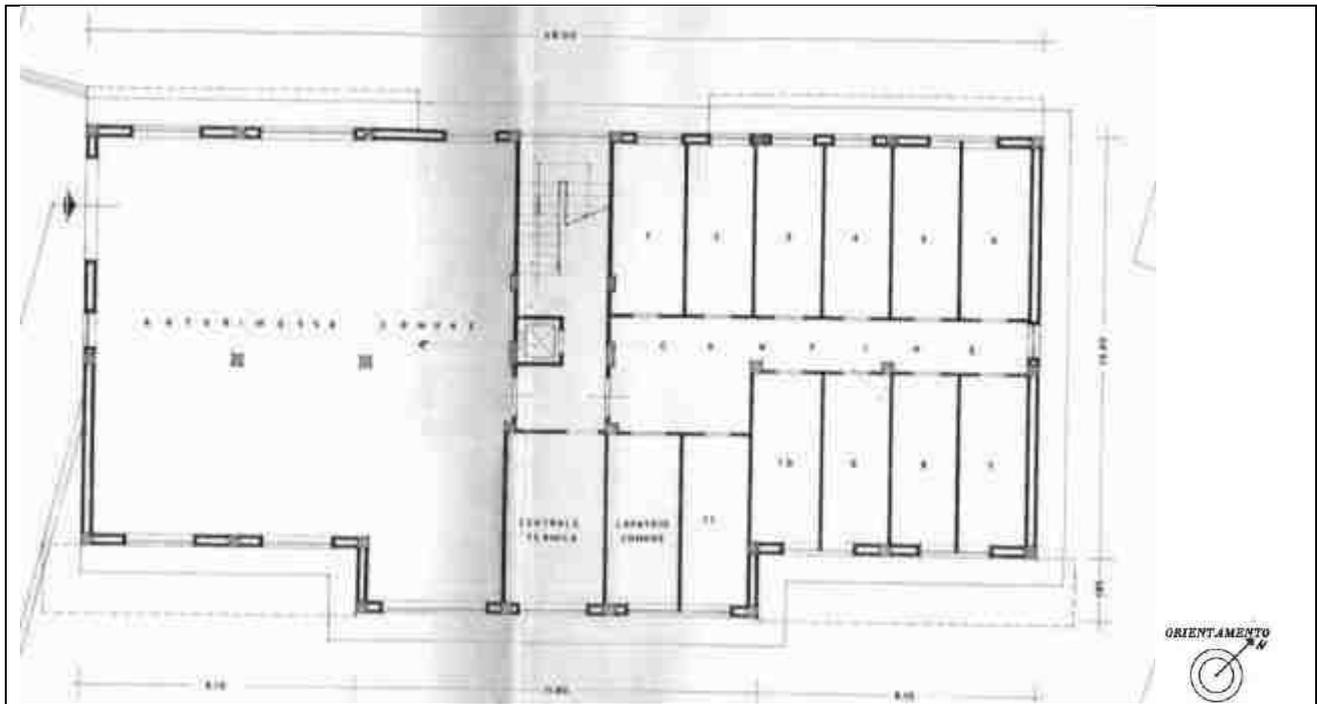
Le planimetrie acquisite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari sono difformi dallo stato rilevato. Le difformità rispetto allo stato rilevato e alla planimetria agli atti catastali sono:

- diversa distribuzione/organizzazione dell'ingresso, con conseguente diversa posizione dei vani di accesso alle stanze che si affacciano sull'ingresso e diversa posizione di alcuni tramezzi (*riquadro blu*);
- lo spazio aperto (*riquadro giallo*) è in realtà chiuso. La parete di fondo, sul fronte nordovest si trova dunque su un unico allineamento;
- Il balcone del fronte nord è riportato allineato con il filo esterno dell'edificio (*riquadro viola*), quando in realtà questo presenta stesso allineamento del balcone posto sul fronte sud.
- diversa distribuzione/collocazione/organizzazione dell'intero primo livello realizzato (piano seminterrato) destinato a cantine.





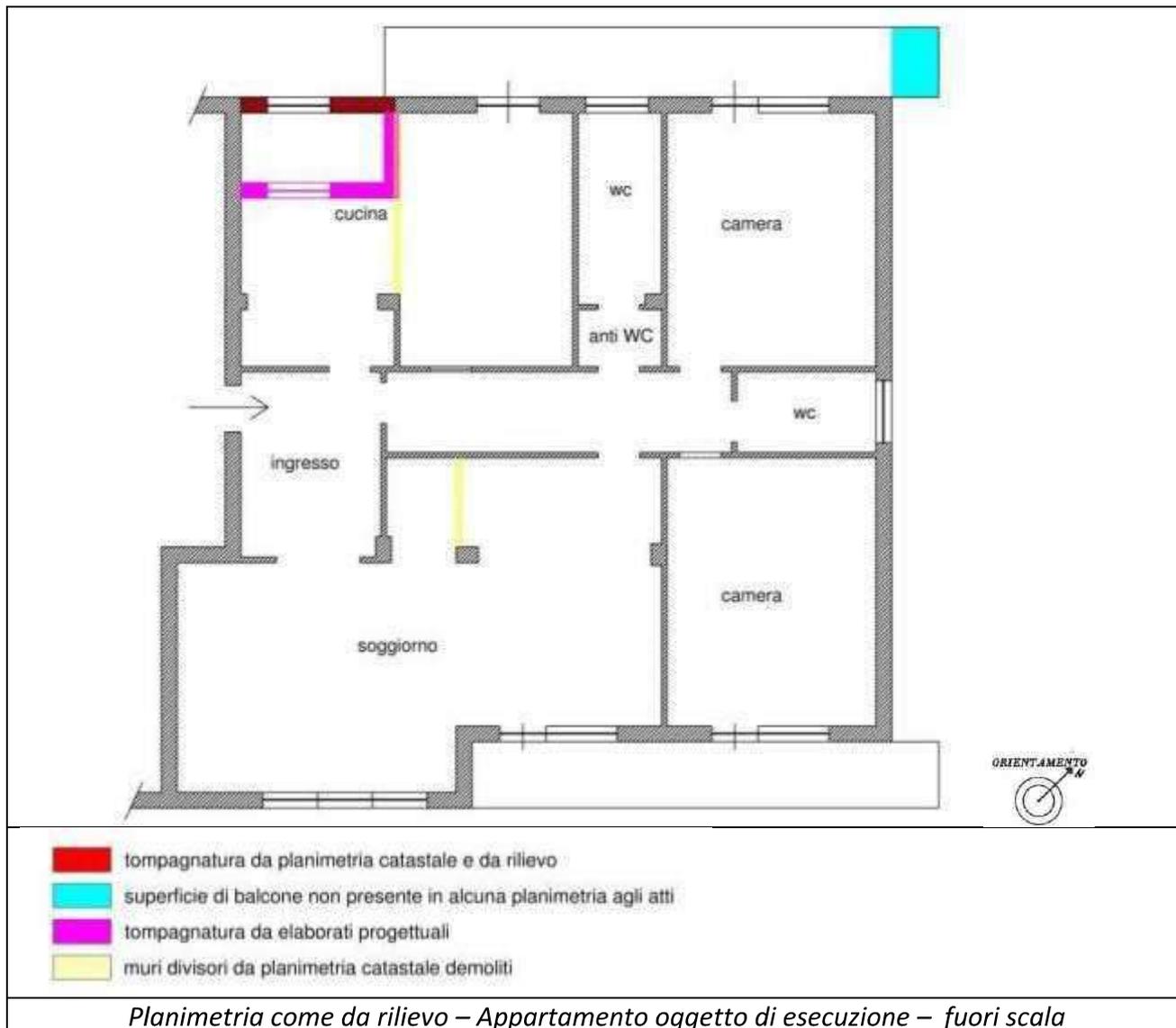
*"Elaborazione" Stralcio Planimetria piano tipo acquisita c/o il Comune di Castrovillari
Appartamento tipo del Fig. 27 P.IIa 603 – piano 1,2,3,4 – fuori scala*



*"Elaborazione" Stralcio Planimetria 1° livello (seminterrato) acquisita c/o il Comune di Castrovillari
Cantina = unica consistenza con appartamento tipo del Fig. 27 P.IIa 603 – piano 1,2,3,4 – fuori scala*

Si segnala inoltre, che la posizione dell'ascensore, per come mostrata nella figura sopra , non è allineata con lo stato dei fatti. L'ascensore è esterno al vano scala (*questo aspetto è in linea con le planimetrie catastali*).

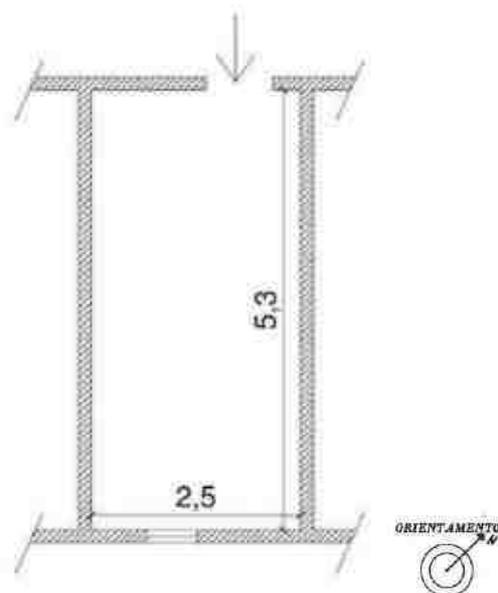
Si riporta di seguito la planimetria per come rilevata, evidenziando (*con colori diversi dal nero*) gli elementi di raffronto/diversità con la planimetria catastale e con la planimetria reperita presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Castrovillari:



Per una più approfondita descrizione dell'appartamento si rimanda alla "SCHEDA 3 Descrizione analitica dell'appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4 (U.I.C)".

Le particolarità riguardanti la legittimità della costruzione, il rispetto delle norme urbanistiche e del titolo abilitativo, verranno approfonditamente trattate nel successivo capitolo "6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C".





Planimetria come da rilievo – Cantina associata all’Appartamento oggetto di esecuzione – primo livello (Seminterrato) - fuori scala

5. Certificazione storica ventennale (ex art.567 2° comma c.p.c.)

L’eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- L’avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- La sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell’atto di pignoramento
(atto di pignoramento del 27/07/2012 rep. n. 1000, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Cosenza in data 25/09/2012 ai nn. 24024 R.G. e 19945 R.P.);
- La regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

5.1 PROVENIENZE – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fig. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

Sulla scorta dei dati desunti dalla Relazione Notarile presente nel fascicolo di causa, redatta dalla Dott.ssa Anna Calvelli in data 27 novembre 2012, sulla scorta delle acquisite visure ipocatastali, nonché dagli atti a rogito Notaio Giovanna Di Chiara (acquisiti), si afferma che il cespite in esame è pervenuto alla debitrice società _____ da _____ nato a _____, con atto di compravendita a rogito Notaio _____ del _____ (Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente);



il terreno su cui l'unità immobiliare sopra citata insiste, è riportato in catasto con la particella 615 ente urbano di mq 1.640 del Fg. 24, derivante da frazionamento della particella 114, quest'ultima è pervenuta a

(Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente);

il citato terreno è pervenuto alla società "_____. (Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente); in questo atto si specifica che la società "_____, trasferisce a titolo di permuta alla sig.ra _____, le porzioni di fabbricato (da costruire) oggetto di permuta in cambio del terreno su cui il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito;

Il terreno era pervenuto a

_____;

A seguito delle visure Ipocatastali aggiornate al 24/11/2016, richieste ed ottenute direttamente dal sottoscritto C.T.U., non sono emerse formalità successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare a cui la presente è riferita, per cui, si conferma la proprietà dell'unità immobiliare in esame in capo alla debitrice società _____.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ: (Ispezione del 24/11/2016 periodo analizzato dal 18/12/1990 al 23/11/2016):

• **TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2002** – Registro Particolare 10982 Registro Generale 14048 Pubblico Ufficiale DI _____; 0

• **ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2012** – Registro Particolare 1628 Registro Generale 14049 Pubblico Ufficiale LA MANNA GIORGIO Repertorio 45223 del 24/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONECSSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n.3787 del 15/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/11/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 20/12/2010 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

• **ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2010** – Registro Particolare 4773 Registro Generale 23926 Pubblico Ufficiale VITERITTI LUIGI Repertorio 7573/2923 del 19/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;



• **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2012** – Registro Particolare 19945 Registro Generale 24024 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1000 del 27/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.2 PROVENIENZE – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI: U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

Sulla scorta dei dati desunti dalla Relazione Notarile presente nel fascicolo di causa, redatta dalla Dott.ssa Anna Calvelli in data 27 novembre 2012, sulla scorta delle acquisite visure ipocatastali, nonché dagli atti a rogito Notaio _____ (acquisiti), si afferma che il cespite in esame è pervenuto alla debitrice società

_____ (Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente);

il terreno su cui l'unità immobiliare sopra citata insiste, è riportato in catasto con la particella 615 ente urbano di mq 1.640 del Fg. 24, derivante da frazionamento della particella 114, quest'ultima è pervenuta a

_____ (Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente);

il citato terreno è pervenuto alla società

“ _____ (Atto acquisito c/o Notaio _____ in copia autentica ed allegato alla presente); in questo atto si specifica che la società

“ _____, le porzioni di fabbricato (da costruire) oggetto di permuta in cambio del terreno su cui il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito;

Il terreno era pervenuto a _____;

A seguito delle visure Ipocatastali aggiornate al 24/11/2016, richieste ed ottenute direttamente dal sottoscritto C.T.U., non sono emerse formalità successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare a cui la presente è riferita, per cui, si conferma la proprietà dell'unità immobiliare in esame in capo alla debitrice società _____.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ (Ispezione del 24/11/2016 periodo analizzato dal 18/12/1990 al 23/11/2016):

• **ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2009** – Registro Particolare 5694 Registro Generale 30743 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 6594/34 del 02/10/2009 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3057 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



- **ISCRIZIONE CONTRO del 06/10/2009** – Registro Particolare 3898 Registro Generale 19330 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 4778/34 del 10/06/2010 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 3054 del 08/09/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2010** – Registro Particolare 4773 Registro Generale 23926 Pubblico Ufficiale VITERITTI LUIGI Repertorio 7573/2923 del 19/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2012** – Registro Particolare 19945 Registro Generale 24024 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1000 del 27/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.3 PROVENIENZE – TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

Sulla scorta dei dati desunti dalla Relazione Notarile presente nel fascicolo di causa, redatta dalla Dott.ssa Anna Calvelli in data 27 novembre 2012, e sulla scorta delle acquisite visure ipocatastali, si afferma che l'unità immobiliare in esame è pervenuta al debitore sig.

_____ (Atto acquisito c/o Notaio _____ in formato pdf ed allegato alla presente).

A seguito delle visure Ipocatastali aggiornate al 24/11/2016, richieste ed ottenute direttamente dal sottoscritto C.T.U., non sono emerse formalità successive alla trascrizione del pignoramento immobiliare a cui la presente è riferita, per cui, si conferma la proprietà dell'unità immobiliare in esame in capo al debitore Sig. _____.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ (Ispezione del 24/11/2016 periodo analizzato dal 18/12/1990 al 23/11/2016):

- **ISCRIZIONE CONTRO del 22/06/2017** – Registro Particolare 5884 Registro Generale 24313 Pubblico Ufficiale E.TR. S.P.A. Repertorio 10620/34 del 18/06/2007 derivante da IPOTECA LEGALE ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602;

Annotazione n. 343 del 21/01/2008 (Cancellazione Totale)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/07/2010** – Registro Particolare 16398 Registro Generale 23438 Pubblico Ufficiale VITERITTI LUIGI Repertorio 7562/2912 del 15/07/2010 ATTO TRA VIVI – ATTO DI RETTIFICA CATASTALE.



Formalità di riferimento: Trascrizione n. 133401 del 1969. Immobili attuali

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/07/2010** – Registro Particolare 4773 Registro Generale 23926 Pubblico Ufficiale VITERITTI LUIGI Repertorio 7573/2923 del 19/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2012** – Registro Particolare 19945 Registro Generale 24024 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Repertorio 1000 del 27/07/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5.4 COSTI DI CANCELLAZIONE PER ESTINZIONE FORMALITÀ

Con l'emissione del Decreto di Trasferimento, il G.E. ordina al Dirigente dell'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare, di eseguire la trascrizione del decreto stesso, nonché la cancellazione delle iscrizioni e delle trascrizioni relative al bene trasferito.

I costi delle cancellazioni, divisi per tipologia, vengono riassunti nella tabella che segue:

FORMALITÀ DA CANCELLARE	A FAVORE	CONTRO	COSTO	TOTALE	Immobili Interessati
ISCRIZIONE del 21/07/2010 – Registro Particolare 4773 Registro Generale 23926: IPOTECA VOLONTARIA	BANCA DEI DUE MARI DI CALABRIA CREDITO COOPERATIVO SCARL		35,00 € di tassa ipotecaria	35,00 €	Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29 Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34
TRASCRIZIONE del 25/09/2012 – Registro Particolare 19945 Registro Generale 24024: PIGNORAMENTO			200,00 € di imposta; 59,00 € di bollo; 35,00 € di tassa	294,00 €	Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4
TOTALE				329,00 €	

6 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica

6.1 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.A e U.I.B

A seguito di specifica richiesta, presentata dal sottoscritto C.T.U. a mezzo PEC al competente Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari, il predetto ufficio mi consegnava la documentazione in suo possesso e relativa all'attività edilizia afferente l'immobile oggetto di relazione.

Di seguito la sequenza degli eventi, desunti dalla documentazione ricevuta, che hanno interessato la costruzione:



- Le opere sono state denunciate, nonché depositati i relativi elaborati progettuali all'Ufficio del Genio Civile di Cosenza in data **10/07/1998, prot. n. 11138, pratica n. 9801559**;
- In data **10/07/1998** il sig. _____, amministratore unico della società " _____", ha sottoscritto, alla presenza del dr. Elio Schettini, Segretario generale del Comune di Castrovillari, un ATTO D'OBBLIGO UNILATERALE relativo a costi di vendita o locazioni in luogo del contributo dovuto al Comune.
- L'edificio è stato realizzato mediante Concessione Edilizia n. **1142 del 15/07/1998**. Con riferimento al titolo abilitativo si riporta quanto riscontrato negli atti notarili acquisiti:
 - Sulla base di quanto già riportato ai paragrafi 5.1 e 5.2, si specifica che nell'atto di permuta a rogito Notaio Giovanna Di Chiara, dell'**11/06/1998** rep. n. 25512, trascritto in data 26 giugno 1998 ai nn. 12922 R.G. e 10345 R.P. (*Atto acquisito c/o Notaio Giovanna Di Chiara in copia autentica ed allegato alla presente*), oltre all'affermazione che la società " _____", trasferisce a titolo di permuta alla _____ le porzioni di fabbricato (da costruire) oggetto di permuta in cambio del terreno su cui il cespite oggetto di pignoramento è stato costruito, è anche riportato che "~~[...] tali porzioni di fabbricato saranno da edificarsi facendo espresso riferimento per tutte le misure, i calcoli, le superfici e quant'altro, al progetto redatto dall'arch. Aldo De Rose, allegato alla pratica edilizia n. 462/97, di cui all'assenso preventivo al rilascio della concessione edilizia in data 21 gennaio 1998, parere 2 della Commissione Edilizia Comunale [...]~~".
 - con il successivo atto di cessione di contratto di permuta a rogito Notaio Giovanna Di Chiara del **7 dicembre 1998** rep. N. 26176, trascritto in data 2 gennaio 1999 ai nn. 7 R.G. e 5 R.P. (*Atto acquisito c/o Notaio Giovanna Di Chiara in copia autentica ed allegato alla presente*), con il quale il terreno su cui insistono i cespiti in esame è pervenuto a _____", la società " _____." ha acconsentito che la concessione edilizia a lei rilasciata dal Comune di Castrovillari il **15 luglio 1998 n. 1142** fosse volturata in favore di _____.
- Lavori concernenti le strutture in cemento armato iniziati il **27/07/1998**;
- In data **01/03/1999**, con nota prot. 05705, il sig. _____ ha richiesto la voltura della Concessione Edilizia n. 1142/1998
- Lavori concernenti le strutture in cemento armato ultimati il **07/01/2000** (*informazione desunta dal certificato di collaudo riportato fra gli allegati*);
- Deposito della relazione a strutture ultimate, redatta dal Direttore dei Lavori arch. avvenuto in data **22/03/2000** presso il Genio Civile Cosenza con **prot. n. 2054** (*informazione desunta dal certificato di collaudo riportato fra gli allegati*);
- Collaudo statico strutturale di conglomerato cementizio armato redatto dall'ing. _____, iscritto all'albo degli ingegneri di Cosenza al n.1373 dal 08/07/1986, in data **12/09/2000**
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alle regole dell'arte (art. 9 della L. n. 46 del 05/03/1990) rilasciata in data **31/01/2001**.
- Nella relazione al progetto in sanatoria viene riportato che "~~[...] In data **19/06/2001** – prima del termine di validità della Concessione Edilizia - è stata presentata una variante in~~



*corso d'opera concernente 2 aspetti: 1)variazione di divisioni interne e conseguenti aperture esterne; 2) previsione di aumento di 11,13 mq di superficie utile, per un incremento di cubatura di 33.39 mc che su un totale di 4100 mc rappresentava un irrilevante incremento del 0,81 %. Nelle more d'istruzione e definizione della pratica in oggetto, l'impresa ha autonomamente eseguito i lavori previsti dal progetto di variante, per cui, a seguito del provvedimento di diniego comunicato in data **01/10/2001**, i suddetti lavori risultano difformi dalla Concessione Edilizia [...]"*

- In data **11/02/2002** con prot. gen. n. 3951 è stata presentata dal sig. _____ in qualità di titolare dell'impresa omonima, la richiesta di sanatoria delle opere realizzate in difformità dalla Concessione Edilizia n. 1142 del 15/07/1998, concernente il fabbricato per civile abitazione con annessi garages e magazzini commerciali siti in Catasto al fg. 24, particella 114 (da cui è derivata la particella 615); nel progetto di cui al prot. 3951 si denunciava: la realizzazione in difformità di 33,39 mc su di una cubatura ammessa di 4100 mc.; variazioni distributive (modifica già richiesta in data 19/06/2001 con esito istruttorio di diniego); la realizzazione di una intercapedine al piano seminterrato – dal lato verso la strada di accesso interna – con previsione di finestre a “bocca di lupo”; la creazione di due balconi; la chiusura di un cavedio all'ultimo piano e lieve avanzamento di alcune tompagnature, con un irrilevante aumento di cubatura; la sostituzione, al seminterrato, della vetrata su strada con due ampie porte e 3 cantine e garage, sul retro, con un ampio locale di deposito; la variazione, al piano rialzato, della distribuzione interna dell'appartamento fronte strada, con l'apertura di una nuova finestra sul prospetto sud;
- In data **20/03/2002** l'ASL n° 2 – Castrovillari – Ufficio di Igiene e Sanità, visto il progetto presentato in data 11/02/2002 prot. gen. n. 3951 in ditta _____ ha espresso parere favorevole dal punto di vista igienico-sanitario.
- In data **10/04/2002** viene presentata la nota a prot. gen. n. 10127 a firma dell'Arch. _____, progettista e direttore dei lavori, ad integrazione della richiesta di sanatoria di cui al punto precedente;
- In data **16/04/2002** il Servizio Edilizia Pubblica e Privata ha espresso parere favorevole, previo applicazione dovuta sanzione, ai lavori in variante alla C.E. n. 1142/98 (originaria). Come da integrazione prot. 10127 del 10/04/2002. Nel documento citato si fa anche riferimento al parere della C.U.E. n. 8 espresso nella seduta del 20/03/2002 ma soprattutto si riporta “[...] preso atto della successiva richiesta integrativa prot. 10127/02; rilevato che a seguito del chiarimento-integrazione di cui prima, l'intervento rientra nella sanatoria di cui all'art. 13 legge 47/85. Si esprime parere favorevole [...]”
- In data **23/04/2002** viene rilasciata, a firma del responsabile del servizio, Ing. _____, la Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 legge 47/85 **n. 408 anno 2002**
- In data **28/10/2002** l'ing. _____ certifica l'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità delle abitazioni, la conformità del fabbricato al progetto approvato;
- In data **29/10/2002** il Sig. _____ chiede con documento prot. 30443 il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato sito in via Polisportivo, Castrovillari (CS) cui fa riferimento la C.E. 408 del 23/04/2002;
- In data **31/10/2002** viene dichiarato agibile il piano seminterrato e abitabili i piani rialzato, primo e secondo.



Quanto sopra è stato dedotto dalla documentazione reperita presso il Comune di Castrovillari (riportata in Allegato).

Sulla scorta dell'acquisizione della predetta documentazione, comprensiva di elaborati grafici, confrontando gli elaborati grafici progettuali con quelli redatti dal sottoscritto in virtù delle indagini visive e delle misurazioni effettuate alla data del sopralluogo, si evincono alcune difformità al titolo abilitativo nella distribuzione degli spazi interni, ma soprattutto una destinazione d'uso differente (aspetto meglio espresso nei paragrafi successivi).

6.1.1. U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29

Per l'unità immobiliare catastalmente identificata al fg. 24 P.IIa 615 Subb. 28, 29 si sono rilevate le seguenti difformità tra le planimetrie agli atti e lo stato rilevato:

Diffformità rispetto alla planimetria catastale	Diffformità rispetto alla planimetria reperita c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari
<ol style="list-style-type: none">1. È presente un riempimento murario in corrispondenza dei tre pilastri posti sul fronte Sudest di ingresso (<i>riquadri verdi</i>);2. È presente un piccolo ambiente attrezzato con lavatoio (<i>riquadro giallo</i>);3. Le finestre a "bocca di lupo" poste sul lato Sudovest risultano avere una collocazione differente rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale.	<ol style="list-style-type: none">4. Assenza di finestre, in planimetria, sul fronte Sudovet (<i>riquadro arancio</i>);5. Minor numero, in planimetria, di pilastri in corrispondenza della campata centrale (<i>riquadro blu</i>) e comunque dimensioni e/o orientamento differente dei pilastri;6. Presenza, in planimetria, di divisori utili a creare intercapedini (<i>cerchi rossi</i>).

Le difformità di cui sopra sono state già riportate al paragrafo "4.1 Planimetria: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29", a cui si fa rimando per le rappresentazioni grafiche.

In merito ai punti 4 e 6, il sottoscritto C.T.U. intende precisare che le difformità in oggetto, si evincono esclusivamente dall'elaborato grafico estrapolato dal progetto, in quanto, con la certificazione di avvenuta prosciugatura dei muri, di salubrità delle abitazioni e della conformità al progetto approvato, presentata al comune in data 28/10/2002 dall'ing. _____, si è asseverata la conformità al progetto presentato.

Occorre inoltre evidenziare che la planimetria catastale, che non riporta queste incongruenze con lo stato rilevato, è riferita alla "dichiarazione catastale avente prot. 145692 del 06/05/2002". Data antecedente alla:

- certificazione di avvenuta prosciugatura dei muri, della salubrità delle abitazioni e della conformità al progetto approvato, presentata in data 28/10/2002 dall'ing. ;
- richiesta del certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato presentata dal Sig. _____ in data 29/10/2002.



- dichiarazione di agibilità del piano seminterrato e di abitabilità dei piani rialzato, primo e secondo rilasciata in data 31/10/2002.

dimostrando pertanto, che l'assenza dei vani-intercapedini e la presenza delle finestrate erano comunque già noti alla data di rilascio del predetto certificato di agibilità.

Sulla scorta delle considerazioni di cui sopra (date di certificato di agibilità e planimetria catastale), scaturisce in automatico il dubbio sulla possibile esistenza di ulteriore documentazione progettuale (in variante), che probabilmente attualmente non è stata fornita per irreperibilità della stessa;

Per il punto 5 , oltre quanto detto per i punti 4 e 6, è necessario considerare che il certificato di collaudo statico strutturale redatto dall'ing. Daniele Lo Giudice in data 12/09/2000 riporta: "**D) ANDAMENTO DEI LAVORI** I lavori relativi alle strutture in c.a. si sono svolti, per la quasi totalità, secondo il relativo progetto, seguendo gli ordini e le disposizioni impartite dal Direttore dei Lavori, tranne la realizzazione di un aggetto in c.a. (balcone) al primo piano e la copertura con solaio del cavedio posto sul alto ovest del fabbricato, i quali non erano previsti nel progetto depositato"; "**G) VERIFICA DEI CALCOLI E DELLE OPERE ESEGUITE** [OMISSIS] al fine di tener conto anche delle modeste variazioni strutturali dovute alla realizzazione delle opere in c.a. non previste nel progetto depositato e precedentemente descritte, il sottoscritto Collaudatore ha provveduto a eseguire nuovamente i calcoli statici del fabbricato e le relative verifiche, riscontrando che, ai fini delle sollecitazioni, le variazioni risultano di lieve entità [...]"; "**H) VERBALE DI VISITA** [OMISSIS] durante il corso della visita si è rilevato che erano stati quasi completati i lavori di rifinitura e quindi, per quanto si è potuto accertare, si è avuto modo di constatare la rispondenza delle opere realizzate a quelle del progetto strutturale, tranne le due opere precedentemente descritte (aggetto primo piano e copertura cavedio) [...]".

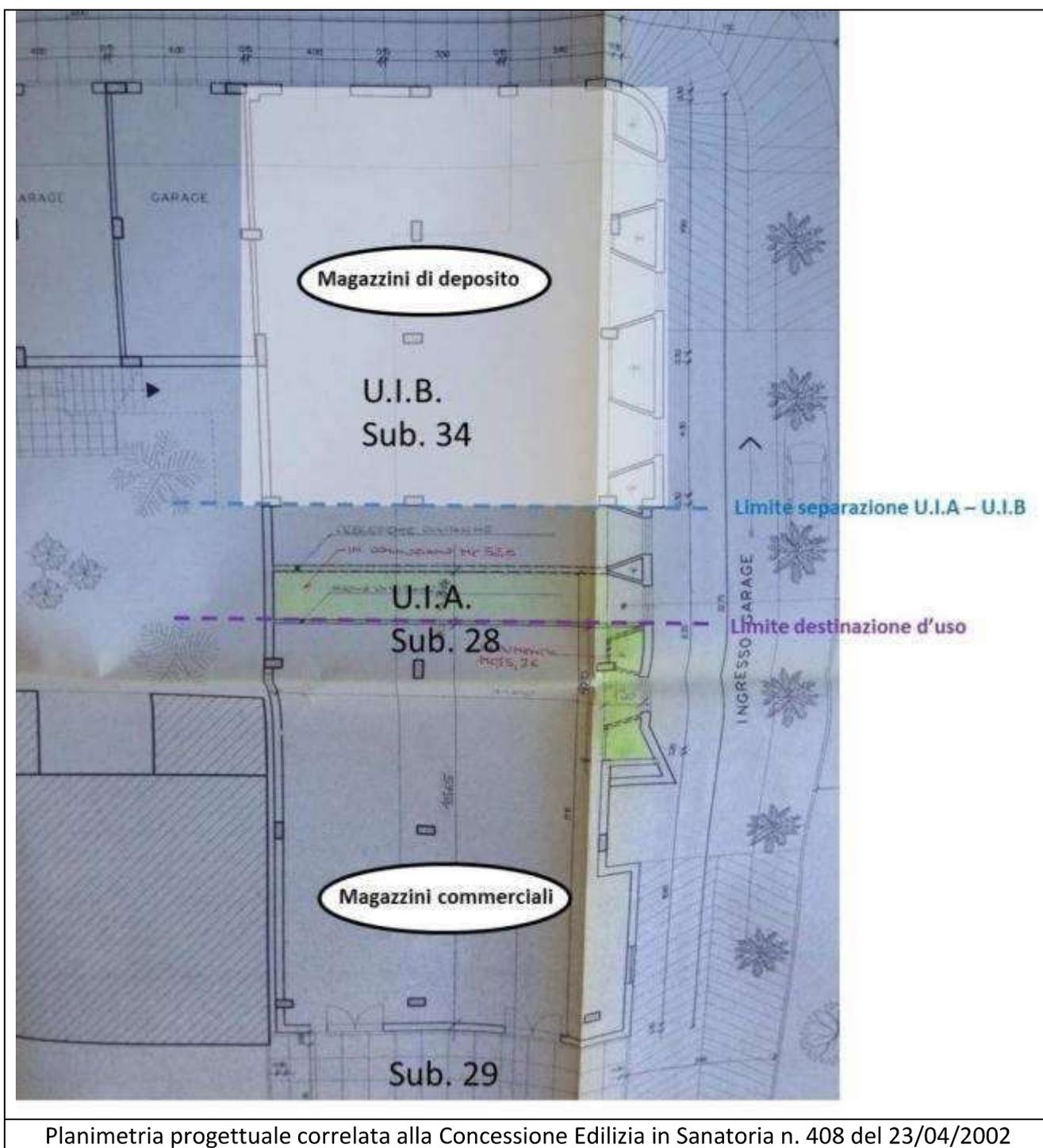
Sulla scorta di quanto sopra, considerato che le planimetrie acquisite c/o il comune sono di definizione architettonica e non strutturale e visto il certificato di collaudo depositato, si può pensare che l'opera collaudata dall'ing. _____ sia conforme al progetto strutturale approvato dal Genio Civile; progetto strutturale attualmente non presente fra la documentazione tecnica fornita allo scrivente dall'ufficio tecnico comunale, probabilmente per irreperibilità dello stesso;

Per quanto riguarda i punti 1, 2, 3 è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale e alla presentazione di una SCIA in sanatoria per quanto realizzato in assenza di titolo ed indicato ai punti 1 e 2. In alternativa, per i punti 1 e 2, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi per come legittimato.

Aspetto di rilevanza, che interessa anche il punto 6 delle difformità sopra riportate in tabella, è la destinazione d'uso dell'Unità Immobiliare in oggetto.

Dall'analisi della documentazione depositata c/o il Comune di Castrovillari è possibile evincere che con il rilascio, a firma del responsabile del servizio, Ing. Luigi Chiurco, della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 legge 47/85 n. 408 anno 2002 del 23/04/2002 si è definita la seguente destinazione d'uso:





Planimetria progettuale correlata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002

In viola la delimitazione delle aree a diversa destinazione d'uso: commerciale la parte sottostante e di deposito quella sovrastante. Limite di destinazione d'uso variato proprio con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002, in quanto lo spostamento del confine di destinazione d'uso verso il basso (nella configurazione mostrata in figura) ha permesso di sanare l'abuso di maggior volumetria realizzata rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 1142/1998. Visto il limite dell'U.I.A. (particella 615 sub. 28 e 29) indicato con la linea azzurra, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002, visto il mancato reperimento c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di istanze di variazione di destinazione d'uso successive alla C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002, è necessario che si presenti apposita istanza al competente



Ufficio Tecnico Comunale, affinché si verifichi la possibilità di mantenere l'attuale destinazione d'uso (commerciale per tutta l'unità immobiliare in oggetto). In caso di esito negativo, probabile visto l'oggetto della C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002, bisognerà procedere ad un frazionamento del sub. 28 e ad un ripristino delle destinazioni d'uso legittimate.

Si fa notare che il muro a divisione fra le due diverse destinazioni d'uso è stato solo riportato in pianta, non è stato mai realizzato, così come specificato nei documenti presenti c/o l'Ufficio Tecnico Comunale e allegati alla presente e così come confermato verbalmente dal sig. _____ durante le operazioni di sopralluogo. Si fa notare inoltre che i subb. 28 e 29 sono stati generati dai subb. 2, 3, 25, 26, 27.

6.1.2 U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

Per l'unità immobiliare catastalmente identificata al fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34 si sono rilevate le seguenti difformità tra le planimetrie agli atti e lo stato rilevato:

Difformità rispetto alla planimetria catastale	Difformità rispetto alla planimetria reperita c/o il l'ufficio tecnico del Comune di Castrovillari
1. Minor numero, in planimetria, di pilastri in corrispondenza della campata centrale (riquadro blu)	4. Assenza di finestre, in planimetria, sul lato Sudovet (riquadro arancio)
2. È presente un piccolo ambiente, antibagno, non riportato in planimetria (riquadro giallo)	5. Presenza, in planimetria, di divisori utili a creare intercapedini (cerchi rossi)
3. Sono presenti delle partizioni in cartongesso non riportate in planimetria (schematizzate con linee marroni)	

Le difformità di cui sopra sono state già riportate al paragrafo "4.2 Planimetria: U.I.B. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34", a cui si fa rimando per le rappresentazioni grafiche.

In merito al punto 4, il sottoscritto C.T.U. intende precisare che la difformità in oggetto, si evince esclusivamente dall'elaborato grafico progettuale estrapolato dal progetto, in quanto, con la certificazione di avvenuta prosciugatura dei muri, di salubrità delle abitazioni e della conformità al progetto approvato, presentata al comune in data 28/10/2002 dall'ing. Alfonso Lavia, si è asseverata la conformità al progetto presentato.

Per il punto 1, oltre quanto detto per il punto 4, è necessario specificare che lo stato dei luoghi è rappresentato dalla planimetria allegata al progetto depositato in comune e che il certificato di collaudo statico strutturale redatto dall'ing. Daniele Lo Giudice in data 12/09/2000 riporta: "**D** **ANDAMENTO DEI LAVORI** I lavori relativi alle strutture in c.a. si sono svolti, per la quasi totalità, secondo il relativo progetto, seguendo gli ordini e le disposizioni impartite dal Direttore dei Lavori, tranne la realizzazione di un aggetto in c.a. (balcone) al primo piano e la copertura con solaio del cavedio posto sul alto ovest del fabbricato, i quali non erano previsti nel progetto depositato"; "**G** **VERIFICA DEI CALCOLI E DELLE OPERE ESEGUITE** [OMISSIS] al fine di tener conto anche delle modeste variazioni strutturali dovute alla realizzazione delle opere in c.a. non previste nel progetto



*depositato e precedentemente descritte, il sottoscritto Collaudatore ha provveduto a eseguire nuovamente i calcoli statici del fabbricato e le relative verifiche, riscontrando che, ai fini delle sollecitazioni, le variazioni risultano di lieve entità [...]”; “**H) VERBALE DI VISITA** [OMISSIS] durante il corso della visita si è rilevato che erano stati quasi completati i lavori di rifinitura e quindi, per quanto si è potuto accertare, si è avuto modo di constatare la rispondenza delle opere realizzate a quelle del progetto strutturale, tranne le due opere precedentemente descritte (aggetto primo piano e copertura cavedio) [...]”.*

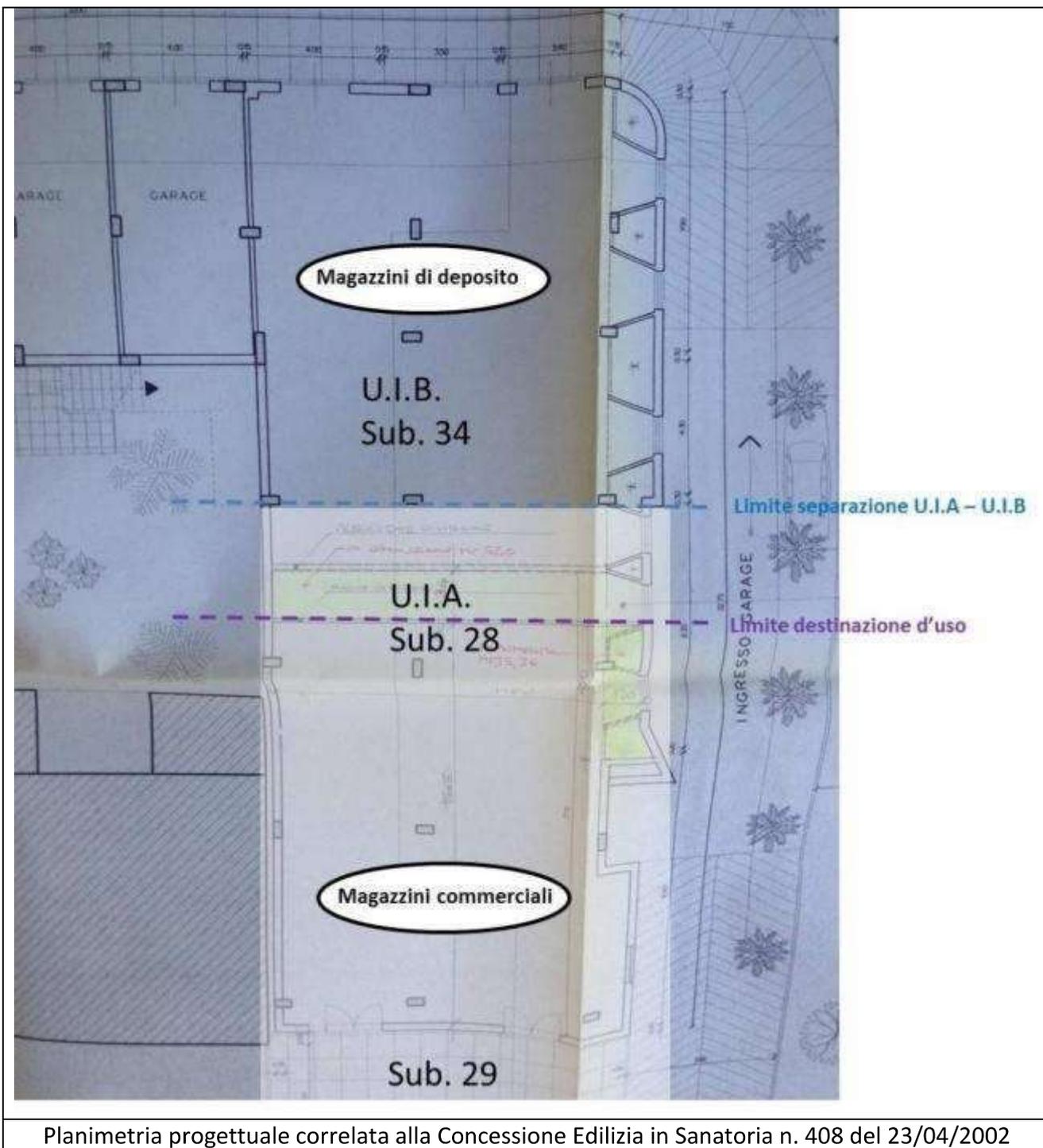
Sulla scorta di quanto sopra, considerato che la difformità di cui al punto 1 è relativa alla sola rappresentazione grafica catastale, è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale;

Per quanto riguarda i punti 2, 3 è necessario procedere ad un aggiornamento della planimetria catastale previa presentazione di una SCIA in sanatoria per quanto realizzato, in assenza di titolo, a sostituzione delle pareti di cui al punto 5 e ad integrazione degli spazi (punti 2 e 3). In alternativa si dovrà ripristinare, anche con riferimento al punto 5, lo stato dei luoghi per come legittimato.

Aspetto di rilevanza, che interessa anche il punto 5 delle difformità sopra riportate in tabella, è la destinazione d’uso dell’Unità Immobiliare in oggetto.

Dall’analisi della documentazione depositata c/o il Comune di Castrovillari è possibile evincere che con il rilascio, a firma del responsabile del servizio, Ing. Luigi Chiurco, della Concessione Edilizia in Sanatoria ex art. 13 legge 47/85 n. 408 anno 2002 del 23/04/2002 si è definita la seguente destinazione d’uso:





Planimetria progettuale correlata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002

In viola la delimitazione delle aree a diversa destinazione d'uso: commerciale la parte sottostante e di deposito quella sovrastante. Limite di destinazione d'uso variato proprio con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002, in quanto lo spostamento del confine di destinazione d'uso verso il basso (nella configurazione mostrata in figura) ha permesso di sanare l'abuso di maggior volumetria realizzata rispetto al progetto assentito con la Concessione Edilizia n. 1142/1998. Visto il limite dell'U.I.B (particella 615 sub. 34) indicato con la linea azzurra, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 408 del 23/04/2002, visto il mancato reperimento c/o l'Ufficio Tecnico Comunale di istanze di variazione di destinazione d'uso successive alla C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002, è necessario che si presenti apposita istanza al competente Ufficio Tecnico



Comunale, affinché si verifichi la possibilità di mantenere l'attuale destinazione d'uso (commerciale per tutta l'unità immobiliare in oggetto). In caso di esito negativo, probabile visto l'oggetto della C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002, bisognerà procedere ad un ripristino delle destinazioni d'uso legittimate (anche catastalmente).

Si fa notare che il muro a divisione fra le due diverse destinazioni d'uso è stato solo riportato in pianta, non è stato mai realizzato, così come specificato nei documenti presenti c/o l'Ufficio Tecnico Comunale e allegati alla presente e così come confermato verbalmente dal sig. _____ durante le operazioni di sopralluogo. Si fa notare inoltre che il sub. 34 con categoria catastale C/1 è stato generato in data 10/05/2007 dal sub. 30 che presentava categoria catastale C/2 (questa allineata con le disposizioni della C.E. in sanatoria n. 408 del 23/04/2002), che a sua volta è stato generato dai subb. 2, 3, 25, 26, 27.

6.2 Conformità alla normativa edilizia ed urbanistica: U.I.C

A seguito di specifica richiesta, presentata dal sottoscritto C.T.U. a mezzo PEC al competente Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari, il predetto ufficio mi consegnava la documentazione in suo possesso e relativa all'attività edilizia afferente l'immobile oggetto di relazione.

Di seguito la sequenza degli eventi, desunti dalla documentazione ricevuta, che hanno interessato la costruzione:

- In data 16/02/1963 la Commissione Edilizia Comunale ha approvato, per quanto di sua competenza, il progetto delle opere di "costruzione palazzina uso abitazione in Rione Bagnano", tanto si può desumere dal documento del 19.02.1963 N. 993 avente ad oggetto: Nulla osta costruzione palazzina uso abitazione in Rione Bagnano;
- il Ministero dei lavori Pubblici – Ufficio del genio Civile- Cosenza rilascia in data 08/08/1963, sezione 1° bis Prot. N. 19366, alla _____ autorizzazione a costruire (art. 26 Legge 25.11.1962 n. 1684) nel comune di Castrovillari un fabbricato a sei piani oltre il seminterrato, con strutture portanti in c.a. ad uso civile;
- Il Ministero dei lavori Pubblici – Ufficio del genio Civile- Cosenza trasmette in data 08/08/1963, sezione 1° bis Prot. N. 19366, al comune di Castrovillari e per conoscenza alla Prefettura e alla ditta " _____ " il progetto e il relativo nulla osta;
- Il sindaco del comune di Castrovillari in data 23/06/1966 certifica che i lavori di costruzione della palazzina sociale "cooperativa del Pollino" sita alla via Bagnano, autorizzati dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/02/1963 sono stati iniziati in data 28/06/1963 e sono stati ultimati in data 16/10/1964;
- L'ufficio del Genio Civile ha rilasciato in data 01/02/1969 sez. 1^Bis Prot. 2281 il Certificato di conformità alle norme di edilizia antisismica di cui all'art.37 della legge 25/11/1962, n. 1684, salvo le risultanze del collaudo dell'opera;
- In data 03/02/1969 l'Ufficiale Sanitario, dott. _____, sulle risultanze di un sopralluogo, esprime parere favorevole per il richiesto permesso di abitabilità dello stabile di proprietà della _____, sito in via Bagnano. Il documento viene recepito in comune in data 03/02/1969 con il Prot. 1332;
- Viene rilasciata l'abitabilità dal sindaco di Castrovillari in data 4/02/1969.



Quanto sopra è stato dedotto dalla documentazione reperita presso il Comune di Castrovillari (riportata in Allegato).

Sulla scorta dell'acquisizione della predetta documentazione, comprensiva di elaborati grafici, confrontando gli elaborati grafici progettuali con quelli redatti dal sottoscritto in virtù delle indagini visive e delle misurazioni effettuate alla data del sopralluogo, si evincono difformità al titolo abilitativo nella distribuzione degli spazi interni, ma soprattutto: una maggiore volumetria realizzata, questa consistente nella chiusura di un'area esterna che in progetto era destinata a terrazzo/balcone; un ampliamento del balcone sul fronte nordovest.

Il tutto per come rappresentato ed indicato al paragrafo "4.3 Planimetria: U.I.C. - Appartamento Fig. 27 P.IIa 603 Sub. 4".

Le modifiche interne, realizzate in epoca successiva alla stipula del rogito di acquisto dell'immobile, per come dichiarato dal Sig. _____, mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (S.C.I.A.).

L'aumento della superficie del balcone e l'aumento volumetrico, quest'ultimo consistente architettonicamente nello spostamento del muro di tamponamento esterno, a vantaggio di una maggiore superficie destinata oggi a cucina, ed urbanisticamente nel trasformare una superficie accessoria (Sa) in superficie utile (Su), hanno comportato un aumento della superficie totale (St) dell'appartamento. $St=Su+60\%Sa$. Lo scostamento in termini di superficie totale, fra progetto e rilevato è pari a circa 2%. L'attuale Testo Unico dell'edilizia all'art. 34 co. 2-ter dispone formalmente che *"ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali"*.

Considerato che il comma 2-ter dell'art.34 DPR 380/2001 è stato introdotto dall'art.5, comma 2, lettera a), Legge n. 106 del 2011, in un periodo posteriore alla realizzazione dell'unità immobiliare in questione, è necessario che si presenti apposita istanza al competente Ufficio Tecnico comunale, affinché si verifichi la possibilità di considerare la modifica riscontrata come "tolleranza" del 2% o comunque come sanabile in virtù di una doppia conformità agli strumenti urbanistici (da riscontrare ad oggi ed alla data della costruzione).

In caso di esito negativo dell'iter istruttorio svolto dal competente Ufficio Tecnico Comunale, bisognerà considerare la modifica del prospetto (spostamento del muro di tamponamento e aumento della superficie del balcone) come difformità non sanabile e prevederne la rimozione.

In merito, il sottoscritto C.T.U. intende precisare che la difformità in oggetto si evince esclusivamente dall'elaborato grafico estrapolato dal progetto (pianta di piano), in quanto, il Certificato di Abitabilità rilasciato in data 04/02/1969, fornito sempre dal Comune di Castrovillari, in contrasto agli elaborati grafici, fa riferimento ad un verbale di ispezione, sulla scorta del quale viene asseverata la conformità al progetto presentato; occorre inoltre evidenziare che la planimetria catastale originaria, corrispondente a quella attualmente in atti, redatta dal Geometra _____, collima, ad eccezione dell'attuale diversa distribuzione interna e della superficie del balcone posto a nordovest, con lo stato di fatto riscontrato alla data del sopralluogo, dimostrando pertanto, _____ che la volumetria lorda attuale era comunque già presente, realizzata e nota alla data di rilascio del predetto certificato di abitabilità.



Sulla scorta delle considerazioni di cui sopra (date di certificato di abitabilità e planimetria catastale), scaturisce in automatico il dubbio sulla possibile esistenza di ulteriore documentazione progettuale (in variante), che probabilmente attualmente non è stata fornita per irreperibilità della stessa; ciò, si presume, in considerazione del fatto che in data 04/02/1969, nota la volumetria dell'abitazione per com'è attualmente, è stata asseverata la conformità al progetto presentato.

Si fa presente che fra la documentazione messa a disposizione dello scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castrovillari, il sottoscritto non ha trovato riscontro del Collaudo dell'Opera e di copia del rilascio da parte del prefetto della licenza d'uso per gli edifici costruiti in cemento armato (questo previsto dall'art.37 della L. 1684 del 25/11/1962).

7 Occupazione/Locazioni immobili

7.1 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.A. - Negozio/Bottega - Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28-29

L'unità immobiliare in esame, alla data del sopralluogo, risulta essere utilizzata da parte della _____ quale punto vendita commerciale, in virtù di un comodato d'uso gratuito non registrato.

7.2 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.B. - Negozio/Bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 34

L'unità immobiliare in esame, alla data del sopralluogo, risulta essere utilizzata da parte della _____ quale punto vendita commerciale, in virtù di un comodato d'uso gratuito non registrato.

7.3 Occupazione/Locazioni immobili: U.I.C. - Appartamento Fg. 27 P.IIa 603 Sub. 4

L'unità immobiliare in esame, alla data del sopralluogo, risulta essere utilizzata quale abitazione primaria dalla sig.ra _____.

8 Descrizione/Criteri di stima/Valutazione immobile

8.1 Descrizione e valutazione delle unità immobiliari

Di seguito si riportano tante schede quante sono le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare. In ogni scheda si riportano le descrizioni e le valutazioni condotte per l'unità immobiliare interessata.



SCHEDA 1:

- **Descrizione dell'edificio**

Il bene immobile oggetto di stima, è un negozio ubicato al piano terra (seminterrato) di un fabbricato di complessivi quattro livelli. Il fabbricato è ubicato in via degli Polisportivo, a circa 600 m dallo Stadio e a circa 150 m da Corso Calabria.

Come da documentazione acquisita, l'immobile in oggetto è stato edificato ed ultimato nel periodo compreso tra l'anno 1998 ed il 2002. L'edificazione è avvenuta su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva pari a mq 1.640; detta superficie è attualmente occupata, oltre che dall'area di sedime del fabbricato, dall'area di corte lungo il perimetro che si configura come spazio comune a fronte di un condominio di fatto, non costituito.

All'area esterna si accede mediante due ingressi, uno carrabile e l'altro pedonale, posti sul fronte prospiciente via Polisportivo.

Le pareti esterne del fabbricato, caratterizzate da un rivestimento in mattoncini rossi e da fasce di intonaco tinteggiato di bianco in corrispondenza dei parapetti dei balconi/terrazzi, sono in buone condizioni generali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata in calcestruzzo armato, i solai sono in latero cemento. Sono presenti inoltre muri di sostegno per la parte del primo livello costruita contro terra.

- **Descrizione analitica del negozio/bottega Fg. 24 P.IIa 615 Sub. 28 e 29 (U.I.A)**

Il bene immobile oggetto di stima, ubicato nel Comune di Castrovillari (CS) in via Polisportivo e facente parte di un complesso edilizio a carattere prevalentemente residenziale, è costituito da una unità immobiliare a destinazione commerciale.

L'unità commerciale, identificata al N.C.E.U FG. 24 Mapp. 615 Sub. 28, è posta a livello strada (piano terra-seminterrato) e ad essa si accede direttamente da via Polisportivo mediante una apertura a due ante scorrevoli automaticamente (rilevatore di persone). Sono presenti due ampie vetrate (una comprensiva del citato ingresso), sempre su via Polisportivo, che assieme ad aperture a "bocca di lupo" poste su due lati contrapposti ed ortogonali alla parete di ingresso, garantiscono una sufficiente areazione ed illuminazione di tutto l'ambiente. Le vetrate principali sono protette da serrante, mentre gli infissi a bocca di lupo sono protetti, dall'esterno da inferriate. L'unità commerciale presenta una forma pressoché rettangolare, con lato maggiore ortogonale a via Polisportivo. Di pertinenza esclusiva è lo spazio antistante le vetrine (sub. 29).

