



STUDIO TECNICO

ing. Antonio Cioni

via Arieste,78 - 87020 Maierà (Cs)
tel./fax 0985.889292 - Mobile: 366.3058477
e-mail: a.cioni14@gmail.com - PEC: antonio.cioni@ingpec.eu

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PAOLA (CS)
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. n. 79/2017 R.G.Esec.

Creditore: UBI BANCA SPA

Creditore intervenuto: Agenzia delle Entrate

Surrogante/sostituto: Prelios Credit Servicing SPA

Debitore: -----

Giudice dott.ssa Federica LAINO

Data

Maierà li 04/04/2022

Il C.T.U.

ing. Antonio Cioni





Premessa

Il sottoscritto ing. Antonio Cioni con studio in Maierà, via Arieste n.78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5997 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Paola - categoria Ingegneri n. 231, nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 29/07/2019.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto - n. 2017/79 R.G.Esec., non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 31/07/2019, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

➤ **A**

- **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*
- 2) *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:*
 - a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*
 - b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*
- 4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti .*

➤ **B**

- **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*
 - *la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);*



- *i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;*
- *la superficie commerciale ed utile;*
- *la loro tipologia e natura, reale e catastale;*
- *tutti i riferimenti catastali attuali;*
- *almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;*
descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*

3) *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

- Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti .*

Ai fini di cui sopra, allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.*



Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

➤ **C**

- **Stato di possesso**

- 1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legitimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*
- 2) *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.*
- 3) *Determini il valore locativo del bene.*
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

➤ **D**

- **Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

- 1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :*
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;



- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

- 2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

➤ **E**

- **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;
- indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;
- accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.



- 2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.*
- 4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*



➤ **F**

- **Formazione dei lotti**

- 1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.*
- 2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

➤ **G**

- **Valore del bene e dei costi**

- 1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*
Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente : il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*
Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*



Il Giudice dott.ssa Federica Laino, **dispone:**

*che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

*l'udienza del **03.04.2020 ore 9:00**, per la comparizione delle parti, degli eventuali comproprietari e creditori iscritti e sequestranti non intervenuti, nonché per l'esame della regolarità degli atti e per la determinazione delle modalità della vendita*

Per tali motivi, le date relative al deposito ed all'invio alle parti sono:

- a) invio alle parti entro il 03/02/2020
- b) deposito il 04/03/2020

In data 20/01/2020 il sottoscritto ha inviato richiesta di proroga (allegato 3.5.1.7) per l'invio alle parti e per il deposito della presente documentazione in quanto i tempi essenziali all'ottenimento della documentazione necessaria all'espletamento del proprio mandato richiesta al Genio Civile non potevano essere tali da consentire il rispetto della data stabilita.

In data 21/01/2020 il Giudice dott.ssa Federica Laino ha rinviato l'udienza al 09.10.2020 ore 10.00 (allegato 3.5.1.8).

A seguito di successivi rinvii, la nuova data d'udienza è stata fissata al 06/05/2022

Per cui la data del deposito e dell'invio alle parti è il **04/04/2022**

1 ESAME DOCUMENTI

Esame dei documenti depositati dalla parte ricorrente e della documentazione catastale.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica);
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- ricerca documentazione progettuale non presente negli archivi comunali
- ritiro presso l'ufficio tecnico del comune di Lago di parte della documentazione progettuale



Al fine di facilitare la lettura della relazione, i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare saranno così identificati:

IMMOBILE 1	Via Leonardo Cupelli – Lago (CS)	Foglio 21 – p.lla 376 – sub. 1,13,14 – 6 – 9
IMMOBILE 2	C.da Margi – Lago (CS)	Foglio 33 – p.lla 819 – sub. 1,4 – 2,5,6 – 3,7

2.1 SOPRALLUOGO

In data 04 Ottobre 2019 alle ore 10:30, lo scrivente ha iniziato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti in via Leopoldo Cupello n.23 ed in c.da Margi nel Comune di Lago (CS). Sul posto erano presenti, inoltre:

- dott. Pasqualino Saragò, in qualità di custode immobiliare;
- sig. -----, in qualità di esecutato (C.d.I. n° AR5247496 – Com. di Lago);
- sig.ra -----, in qualità di esecutata (C.d.I n° AR5247497 – Com. di Lago);
- geom. Dario Abate, in qualità di tecnico di parte (C.d.I. n° AT2138971 – Comune di Longobardi).

come da "Verbale di inizio operazioni peritali" (Allegato 2.1.1) sottoscritto dalle parti presenti al termine del sopralluogo alle ore 14:10.

3 ESPLETAMENTO DELL' INCARICO

3.1 PUNTO A

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

3.1.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

La documentazione allegata agli atti, relativa all'art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati, essendo presenti gli estratti del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.



3.1.2

Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Immobile 1

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, in data 07/01/2020, è stata acquisita copia dell'atto di vendita (Allegato 3.1.2.1), redatto dal Notaio dott. Mario De Santo in data 04/12/1991 in Amantea, repertorio n. 26379 raccolta n. 12.003, e trascritto a Cosenza in data 27/12/1991 al n. 27177.

Nel presente atto, il notaio premette:

- che con atto del 05.07.1982 del notaio Eleonora d'Aqui registrato in Paola il 22/07/1982 n.1562, il sig. ----- acquistava dalla sig.ra ----- un terreno sito nel Comune di Lago in via Monte Grappa riportato al foglio 21 p.lle 376 e 377;
- che con rogito del 17.03.1990 del notaio Mario De Santo rep. n. 25.700 il sig. ----- vendeva sul detto immobile le seguenti quote: 21/100 ai coniugi -----; 22/100 al sig. - ----- CF: -----;
- 26/100 ai coniugi ----- e la sig.ra -----, conservando per se diritti pari a 31/100;
- che sul precitato terreno i comproprietari elencati in precedenza hanno costruito un fabbricato di civile abitazione riportato in catasto fabbricati di Lago alla partita n. 1049 in ditta ----- per 310/1000; ----- per 210/1000; ----- per 220/1000; -----per 260/1000, foglio 21 p.la 376

Con il presente atto, il sig. -----, i coniugi -----, il sig. ----- ed i coniugi ----- concordemente si sono attribuiti le varie quote. La quota adottata dal sig. ----- è una porzione di fabbricato per civile abitazione, sito in Lago (CS), vico Leopoldo Cupelli-via Pucchie composto da due vani e accessori a piano terra e tre vani ed accessori al primo piano. È annesso al tutto un garage al piano seminterrato non collegato con il fabbricato, un posto auto scoperto e due cortili di uso esclusivo di mq. 15,60 e mq 25,00. I dati catastali sono: partita 1049, foglio 21 p.la 376 sub.1, sub.13 (corte esclusiva), sub. 19 (corte esclusiva) , sub. 6 (garage) e sub. 9 (posto auto). Valore quota £ 22.000.000.



Immobile 2

Agli atti è presente l'Atto di vendita (Allegato 3.1.2.2), redatto dal Notaio dott. Antonio Montesano in Paola, repertorio n. 8986 raccolta n. 3229.

In data 13 agosto 2003 il signor ----- per conto proprio e quale procuratore speciale del sig. ----
----- cedono e vendono ai coniugi (in regime di comunione legale dei beni) ----- (CF: -
-----) e ----- (CF: -----) che accettano ed acquistano la piena proprietà del
terreno edificabile ubicato in Lago (CS), località Margi, esteso 2.046 (duemilaquarantasei) metri
quadri. Confini: strada di piano di lottizzazione da due lati, Palermo Angelo e Chiatto Sergio. In
catasto terreni del predetto Comune con i seguenti dati: foglio n. 33, p.lla 563, Ha 0.20.46,
seminativo, cl.2, R.D.E. 5,81 R.A.E. 2,64. Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in
complessivi euro 26.000,00 (ventiseimila virgola zero zero). Le parti dichiarano e convengono:
nella determinazione del prezzo si è tenuto conto della circostanza che il terreno venduto è
attraversato da un tubo dell'acquedotto che conduce l'acqua ad Amantea.

3.1.3

Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:

a) *estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;*

Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lago è stato acquisito l'Estratto per riassunto di atto di matrimonio (Allegato 3.1.3.1). Il sig. ----- e la sig.ra ----- hanno contratto matrimonio il ----- a in ----- con atto nr. 3 – Parte: II – Serie: B – Anno 1994. I coniugi risultano in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile 1 è stato acquistato dal sig. ----- prima di sposarsi (atto del 04/12/1991).

b) *visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica .*

Non è stato necessario acquisire visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene non è una persona giuridica.



3.1.4

Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti

Non essendo presente agli atti la certificazione notarile, di seguito si riporta l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire dal primo titolo anteriore al ventennio.

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Partic.
TRASCRIZIONE	ENTRAMBE	27/12/1991	27177	23009
TRASCRIZIONE	FAVORE	10/09/2003	22653	16921
ISCRIZIONE	CONTRO	04/10/2005	38042	14323
ISCRIZIONE	CONTRO	16/12/2010	40173	7349
ISCRIZIONE	CONTRO	14/04/2017	12144	1117
TRASCRIZIONE	CONTRO	10/07/2017	19255	15857

Nota	F/C	Data presentazione	Reg. Generale	Reg. Partic.
TRASCRIZIONE	FAVORE	10/09/2003	22653	16921
ISCRIZIONE	CONTRO	14/04/2017	12144	1117
TRASCRIZIONE	CONTRO	10/07/2017	19255	15857

1) Trascrizione (Favore e Contro - -----) del 27/12/1991 – Registro generale 27177

Atto Notarile pubblico del 04.12.1991 repertorio n. 23679 – Notaio Mario De Santo
Divisione
Immobile ubicato in vicolo L. Cupelli/via Monte Grappa – Lago (CS)
Foglio 21 p.lla 376 sub. 1 graf. 13,19 – 6 – 9 (*Immobile 1*)

2) Trascrizione (Favore – -----) del 10/09/2003 – Registro generale 22653

Atto Notarile pubblico del 13.08.2003 repertorio n. 8986 – Notaio Antonio Montesano
Compravendita
Terreno ubicato in località Margi – Comune di Lago (CS)
Catasto Terreni – Foglio 33 p.lla 563 (*Immobile 2*)

3) Iscrizione (Contro - -----) del 04/10/2005 – Registro generale 38042

Atto Notarile pubblico del 03.10.2005 repertorio n. 15821/6377 – Notaio Antonio Montesano
Ipoteca volontaria – derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Banca Carime
Fabbricato ubicato in via Pucchie – Lago (CS)
N.C.E.U. del Comune di Lago – Foglio 21 p.lla 376 sub. 1 – 13 – 19 – 6 – 9 (*Immobile 1*)



4) Iscrizione (Contro – -----) del 16/12/2010 – Registro generale 40173

Atto pubblico amministrativo del 03.12.2010 repertorio n. 9/34 – EQUITALIA ETR SPA – CS
Ipoteca legale

- 1) Fabbricato ubicato in c.da Margi – Lago (CS)
N.C.E.U. foglio 33 p.lla 819 sub. 1 – 4 – 2 – 5 – 6 – 3 – 7 (**Immobile 2**)
Quota 1/2 del diritto di proprietà del sig. -----
- 2) Fabbricato ubicato in via L. Cupelli - via Pucchie – via Monte Grappa
N.C.E.U. foglio 21 p.lla 376 sub. 9 – 1 – 13 – 19 – 6 (**Immobile 1**)
Quota 1/1 del diritto di proprietà sig. -----

5) Iscrizione (Contro – -----) del 14/04/2017 – Registro generale 12144

Atto giudiziario del 03/02/2016 repertorio n. 298 – TRIBUNALE di COSENZA
Ipoteca giudiziaria derivante da sentenza di condanna a favore di Unione di Banche Italiane

- 1) Fabbricato ubicato in c.da Margi – Lago (CS)
N.C.E.U. foglio 33 p.lla 819 sub. 1 – 4 – 2 – 5 – 6 – 3 – 7 (**Immobile 2**)
Quota 1/2 del diritto di proprietà del sig. ----- e quota 1/2 della sig.ra -----

- 2) Fabbricato ubicato in via L. Cupelli - via Pucchie – via Monte Grappa
N.C.E.U. foglio 21 p.lla 376 sub. 9 – 1 – 13 – 19 – 6 (**Immobile 1**)
Quota 1/1 del diritto di proprietà sig. -----

6) Trascrizione (Contro – -----) del 10/07/2017 – Registro generale 19255

Atto giudiziario del 05/06/2017 repertorio n. 639 – TRIBUNALE di PAOLA
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili UBI SPA

- 1) Fabbricato ubicato in c.da Margi – Lago (CS)
N.C.E.U. foglio 33 p.lla 819 sub. 1 – 4 – 2 – 5 – 6 – 3 – 7 (**Immobile 2**)
Quota 1/2 del diritto di proprietà del sig. ----- e quota 1/2 della sig.ra -----
- 2) Fabbricato ubicato in via L. Cupelli - via Pucchie – via Monte Grappa
N.C.E.U. foglio 21 p.lla 376 sub. 9 – 1 – 13 – 19 – 6 (**Immobile 1**)
Quota 1/1 del diritto di proprietà sig. -----



3.2 PUNTO B

Identificazione e descrizione attuale dei beni

3.2.1

Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:

- la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
- i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c. , le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica ;
- la superficie commerciale ed utile;
- la loro tipologia e natura, reale e catastale;
- tutti i riferimenti catastali attuali;
- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

I beni in esame sono ubicati entrambi nel Comune di Lago (CS), l'immobile riportato al N.C.E.U. del Comune di Lago foglio 21 p.lla 376 (identificato con la dicitura **immobile 1**) è sito in via Leopoldo Cupello n.23 (zona centrale), quello riportato al foglio 33 p.lla 819 (identificato con la dicitura **immobile 2**) è sito in c.da Margi (zona periferica).



Immagine 3.2.1_1 – Ortofoto tratta da Google con indicazione di massima dei beni in esame

L'**immobile 1** è ubicato nel centro urbano di Lago; l'**immobile 2**, invece, dista dal centro circa 2 km. Nel centro urbano di Lago sono presenti i maggiori servizi (Banca, Ufficio Postale, Supermercati, Farmacia, Scuole, Municipio, ...). Dal centro di Lago, per raggiungere l'arteria principale di collegamento, che permette di arrivare all'A2 con uscita Falerna, si percorre per 11 km la SP257. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Amantea che dista 12 km dal centro urbano, invece l'aeroporto più vicino è l' "Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme" che dista 46 km.

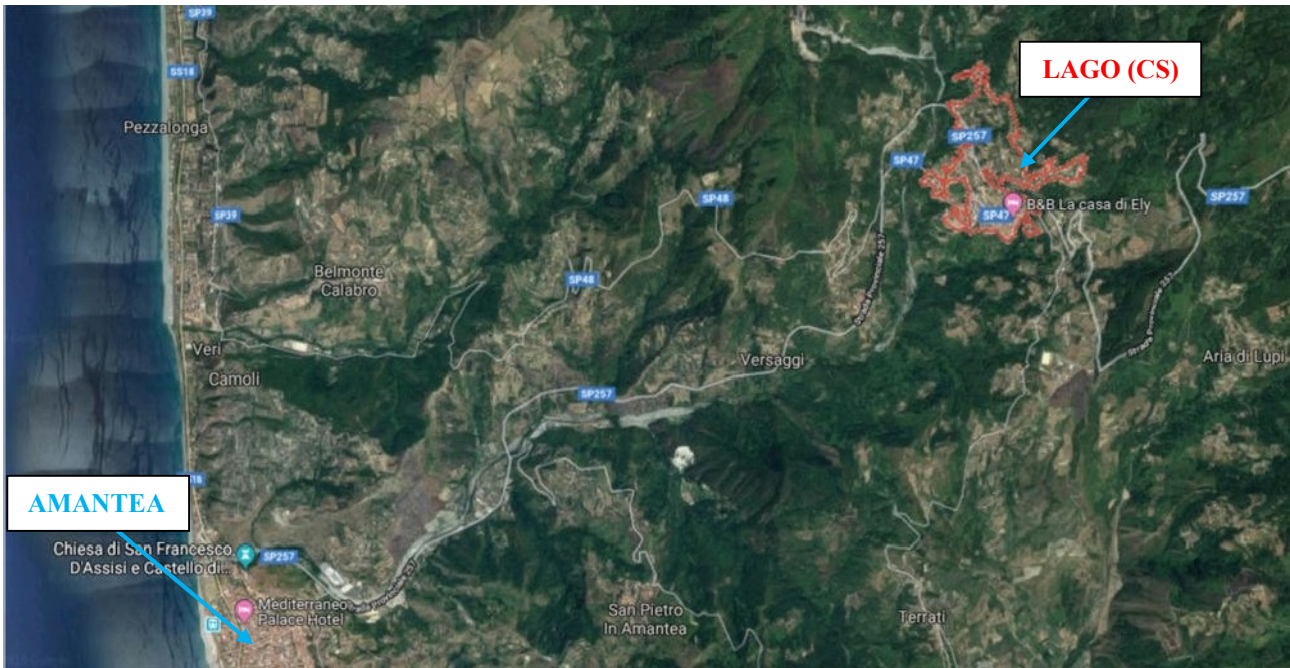


Immagine 3.2.1_2 – Ortofoto tratta da Google per identificazione immobile sul territorio

(IMMOBILE 1): FOGLIO 21 – P.LLA 376 – SUB. 1, 13, 19 e 6

L'**immobile 1** è un'abitazione di tipo civile (sub. 1, 13 e 19) con garage (sub. 6) facente parte di un maggiore immobile (quadrifamiliare) con 4 unità abitative e altrettanti garage e, come detto, ubicato nel comune di Lago in via Leopoldo Cupelli n.23. L'accesso all'abitazione è consentito unicamente da via Cupelli attraverso la corte comune (sub.20) con gli altri 3 immobili; l'accesso unico al garage (n. civico 5) avviene da via Monte Grappa.

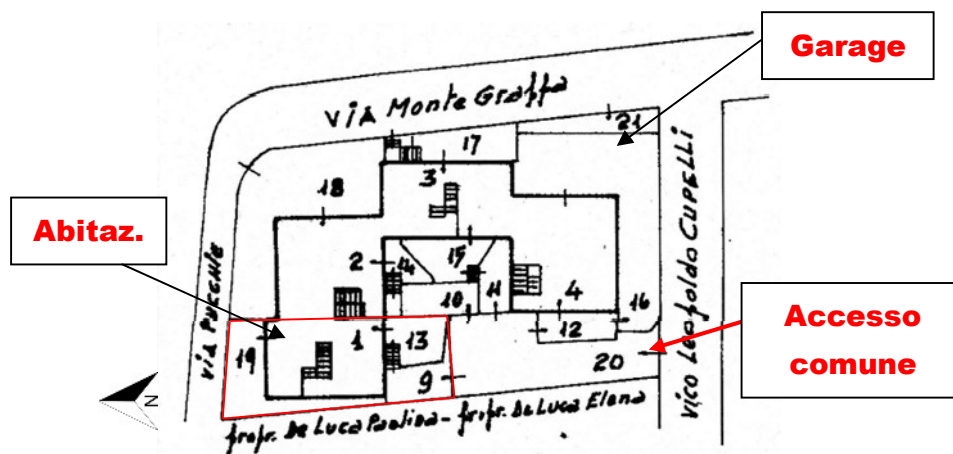


Immagine 3.2.1_3 – Estratto di Mappa – Comune di Lago Foglio 21 p.lla 376

L'**abitazione** confina a Nord-Est con via Pucchie, a Est con i sub. 2, 14 e 18, a Sud-Ovest con la corte comune (sub.20) alla quale si accede da via Cupelli e ad Ovest con le p.lle 924 e 612. Invece, il **garage** (sub. 6) confina a Nord con il sub. 7, a Ovest con il sub. 4, a Sud con il sub. 5 e ad Est con via Monte Grappa. Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato "Elaborato Planimetrico" (Allegato 3.2.4.1)



a)



b)



c)



d)

Foto 3.2.1_4 (a, b, c, d) – Facciata lato Sud – Ovest – Nord/Ovest - Est (garage)

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO:

ANNO DI COSTRUZIONE:	1990 – 1991
STRUTTURA IN ELEVAZIONE:	Struttura in cemento armato
SOLAI:	Orizzontamenti in latero-cemento
MURATURE PERIMETRALI:	Blocchi in laterizio rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura con idropittura per esterni di colore bianco
COPERTURA:	A falde, realizzata con tegole portoghesi
IMPIANTO DI RACCOLTA ACQUA PIOVANA:	Grondaie e pluviali in alluminio color testa di moro
DIVISORI INTERNI:	Elementi forati in laterizio rivestiti con intonaco civile
INFISSI INTERNI E ESTERNI:	In alluminio con vetrocamera
PORTE INTERNE:	In legno
IMPIANTO RISCALDAMENTO:	Presente ma non in uso secondo quanto riferito.



IMPIANTO IDRO-SANITARIO: Impianto sottotraccia allacciato alla rete comunale
IMPIANTO ELETTRICO: Impianto sottotraccia a norma
PRODUZIONE ACQUA CALDA: Scaldino marca Hermann
ALLACCIO IN FOGNA: Direttamente collegata alla rete di scarico comunale
ALLACCIO RETE TELEFONICA: Presente
PAVIMENTAZIONE: Piastrelle in gres per interni

DESCRIZIONE/CONSISTENZA:

Dall'area di corte esclusiva (sub.9) si accede, mediante una scala formata da pochi gradini, al terrazzo antistante la porta d'ingresso dell'appartamento, interamente pavimentato con piastrelle in ceramica effetto cotto con stangone (parte terminale della pavimentazione) in marmo e protetto mediante balaustra in ferro a sezione circolare. Anche la scala anzidetta è pavimentata e la muratura laterale rivestita in pietra. Nella parte sottostante il terrazzo vi è una piccola legnaia la cui muratura esterna è rivestita in pietra.

Dalla porta d'ingresso (piano Terra) si entra al vano salone, dal quale si può accedere al bagno (non finestrato), alla cucina ed alla scala che conduce al 1° piano adibito a zona notte con 3 stanze da letto ed un bagno (finestrato).

SITUAZIONE CATASTALE:

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Lago al foglio 21 p.lla 376 :

- sub. **1 graffato 13,19**, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), Classe U (Unica), Consistenza **7 vani**, Superficie Catastale Totale **125 mq**, Rendita € **632,66**, Proprietà **1000/1000** -----.
- sub. **6**, categoria C/6 (Rimesse, autorimesse), Classe 7, Consistenza **22 mq**, Superficie Catastale Totale **25 mq**, Rendita € **63,63**, Proprietà **1000/1000** -----.
- sub. **9**, categoria C/7 (Tettoie), Classe 7, Consistenza **13 mq**, Superficie Catastale Totale **13 mq**, Rendita € **7,39**, Proprietà **1000/1000** -----.

La tipologia catastale corrisponde con quella reale, ad eccezione del sub.9 che dovrebbe essere classificato come C/6 essendo un posto auto all'aperto privo di tettoia.

Descrizione	Superficie Commerciale		Superficie Utile	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Superficie Principale	1,00	140,00	1,00	110,46
Terrazzo	0,35	6,30	0,35	6,125
Box (non collegato)	0,50	11,70	0,50	10,97
TOTALE		158		127,55



(IMMOBILE 2): FOGLIO 33 – P.LLA 819 – SUB. da 1 a 7

L'immobile 2 è una costruzione di tipo civile in fase di realizzazione ed è ubicato nel comune di Lago in località Margi. L'accesso alla proprietà è consentito unicamente dalla strada di lottizzazione posta a Sud-Ovest.



Immagine 3.2.1_5 – Estratto di Mappa – Comune di Lago Foglio 33 p.la 819

L'*immobile 2* confina a Sud-Ovest e a Est con strada di piano di lottizzazione, a Nord-Ovest con la p.la 724 e a Nord con la p.la 560.



Foto 3.2.1_6 – Facciata lato Sud-Ovest, Ovest e Nord-Ovest

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO:

ANNO DI COSTRUZIONE:	2003
STRUTTURA IN ELEVAZIONE:	Struttura in cemento armato
SOLAI:	Orizzontamenti in latero-cemento
MURATURE PERIMETRALI:	Blocchi in laterizio non intonacati



La struttura è ancora in fase di costruzione ed è costituita da un locale attualmente adibito a garage/deposito al piano seminterrato con chiusure perimetrali in blocchi di laterizio e privo di pavimentazione (allo stato è rustica con cemento) e intonaco. L'accesso pedonale e carrabile è consentito mediante una porta di tipo industriale a due ante scorrevoli, con telaio in ferro e pannello anteriore, ed una serranda in acciaio. Da questo piano si accede, attraverso una scala in cemento armato interna, al piano superiore che è in parte occupato da una struttura in cemento armato priva di tamponatura e qualsiasi altra finitura che si eleva in continuazione del piano sottostante, e in parte da un lastrico solare non rifinito, con ferri di attesa in corrispondenza dei pilastri sottostanti.

SITUAZIONE CATASTALE:

È identificato, come detto, al N.C.E.U. del Comune di Lago al foglio **33 p.lla 819** :

- sub. **1** graffato **4**, categoria **C/6** (Rimesse, autorimesse), Classe **1**, Consistenza **248 mq**, Superficie Catastale Totale **125 mq**, Rendita € **268,97**, Proprietà **500/1000** ----- e **500/1000** -----.
- sub. **2** graffato **5, 6**, categoria **in costruzione** Proprietà **500/1000** ----- e **500/1000** -----.
- sub. **3** graffato **7**, categoria **lastrico solare** Proprietà **500/1000** ----- e **500/1000** -----

Descrizione	Superf. Commerciale [mq]	Superficie Utile [mq]
Garage/deposito	389,00	360,00
Struttura in c.a. – piano terra	122,00	119,00
TOTALE	511,00	479,00

N.B.: per la struttura in c.a. la superficie utile è la superficie del solaio di calpestio meno la sup. dei pilastri.

La tipologia catastale corrisponde con quella reale ad eccezione del sub. 3 che è riportato interamente come lastrico solare ma, in realtà, una parte risulta elevata ed in fase di costruzione.

3.2.2

Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

(IMMOBILE 1)

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 3.2.4.1) e dal sopralluogo, si rilevano:

PERTINENZE

- **Sub. 13** – Corte di uso esclusivo del sub. 1
- **Sub. 9** – Posto auto scoperto
- **Sub. 19** – Corte esclusiva del sub. 1 (allo stato l'area occupata dalla corte risulta edificata per l'ampliamento della cucina posta al piano terra).

BENI COMUNI

- **Sub. 20** - Bene comune non censibile (corte) ai sub. dall'1 al 4 e dal 9 al 12

Non risulta costituito alcun condominio.



(IMMOBILE 2)

Dall'elaborato planimetrico (Allegato 3.2.4.2) e dal sopralluogo, si rilevano:

PERTINENZE

- **Sub. 4** – Corte di uso esclusivo del sub. 1
- **Sub. 5 e 6** – Corte di uso esclusivo del sub. 2
- **Sub. 7** – Corte esclusiva del sub. 3

BENI COMUNI

- **Sub. 8** – Bene comune non censibile

Per entrambi gli immobili si allegano:

- Planimetrie stato dei luoghi (Allegato 3.2.2.1_1 e 3.2.2.1_2)
- Documentazione fotografica (Allegato 3.2.2.2_1 e 3.2.2.2_2)

3.2.3

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

I beni pignorati sono immobili completamente identificati e con una propria consistenza. Non si tratta di terreni.

Identificazione progressa dei beni

3.2.4

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- *i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c. ;
dal confronto non emergono difformità.*
- *i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
dal confronto non emergono difformità.*
- *i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
dal confronto non emergono difformità.*
- *i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.
non sono presenti precedenti pignoramenti.*



Ai fini di cui sopra, allegati :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

- Visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (Allegato 3.2.4.1_1; 3.2.4.1 e 3.2.4.2_1; 3.2.4.2)

3.2.5

Segnala ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario.

Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

IMMOBILE 1

In seguito al sopralluogo è stato possibile, per i motivi riportati al paragrafo 3.5.1, confrontare lo stato di fatto degli immobili oggetto di causa solo con le planimetrie catastali depositate in data 21 febbraio 1991 presso il Catasto della Provincia di Cosenza (Allegato 3.2.4.1).



Immagine 3.2.5.1 – Confronto piano terra planimetria catastale depositata nel 1991 e stato di fatto



Dal confronto emergono le seguenti difformità:

- nella parte Nord dell'area di corte (identificata in catasto come sub. 19) è stata realizzata una volumetria pari a circa 50 mc mediante la costruzione di una parete con mattoni portanti sul lato Ovest ed un solaio in legno con soprastante copertura in lamiera coibentata. L'illuminazione naturale è garantita da due lucernari e due finestre in alluminio poste rispettivamente sulla parete Ovest e su quella Est.

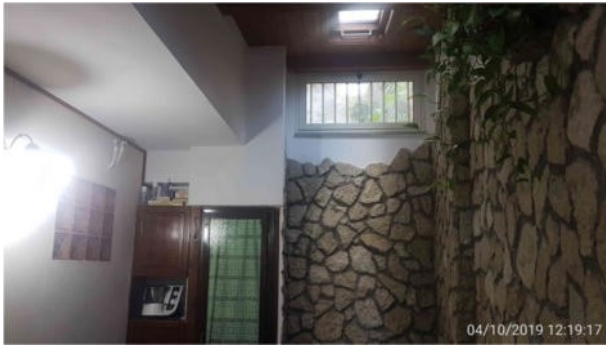


Immagine 3.2.5.2 – Vista interna ed esterna volumetria aggiuntiva

- per consentire la comunicazione tra il nuovo vano e la cucina è stato aperto un varco nella tamponatura che, rispetto al progetto risulta spostata di 30 cm circa verso la cucina.

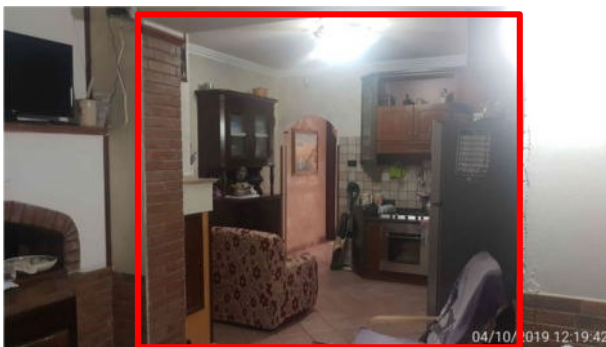


Immagine 3.2.5.3 – Comunicazione tra la parte aggiuntiva e la cucina



- la porta di accesso al bagno, secondo la planimetria catastale, era posta nella cucina; oggi questo accesso risulta murato e l'accesso al bagno avviene dal salone. Per accedere nel bagno è stato eliminato il ripostiglio e, in particolare, demolita la parete che divideva quest'ultimo dal salone. Inoltre, al posto della finestra del bagno è stata realizzata una parete in mattoni forati e vetrocemento.

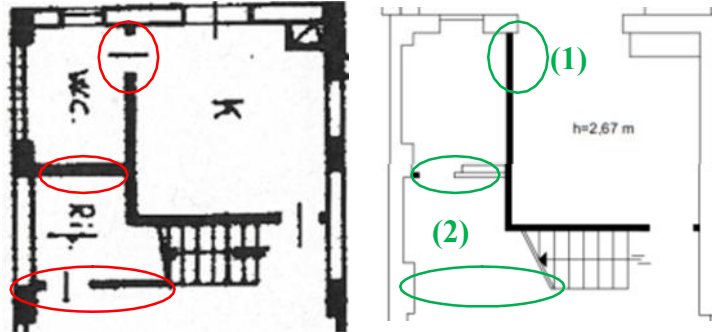


Immagine 3.2.5.4 – Confronto piano terra planimetria catastale depositata nel 1991 e stato di fatto

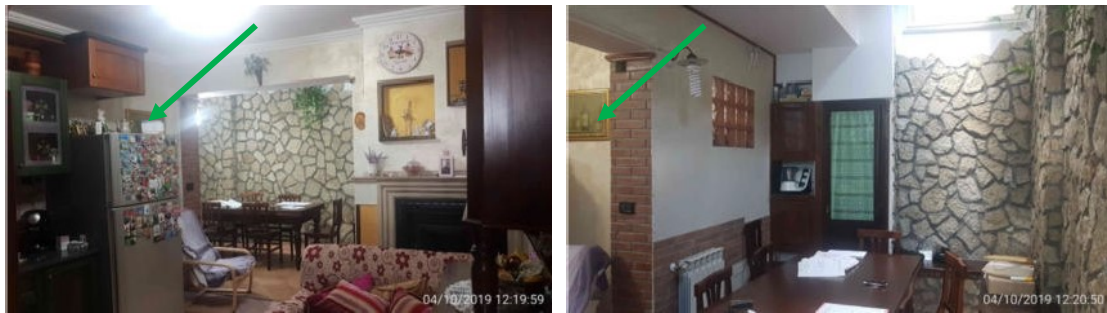


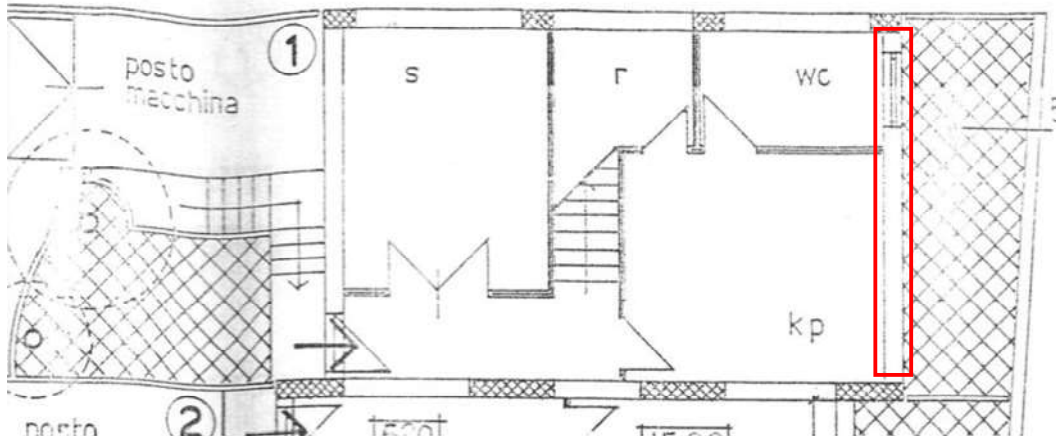
Immagine 3.2.5.5 – (1) Parete per chiudere l'accesso al bagno



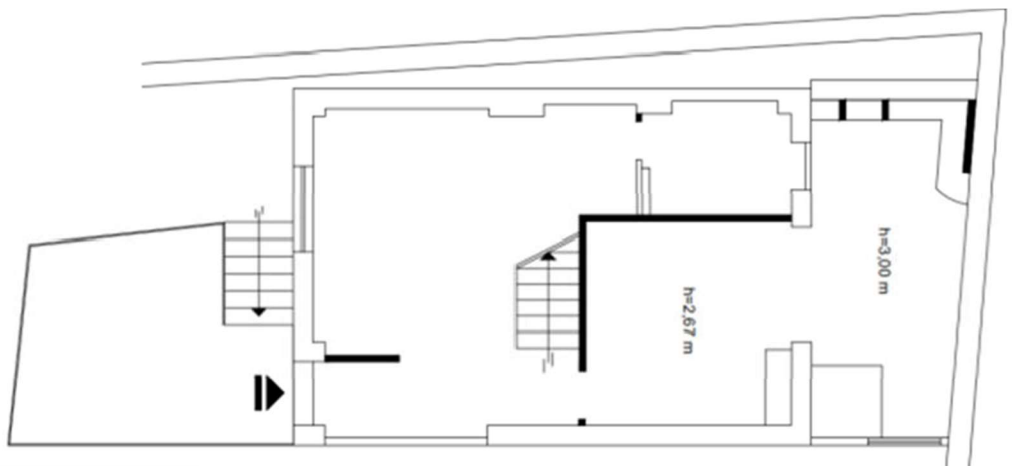
Immagine 3.2.5.6 – (2) Accesso al bagno



In data 02/09/2021, come meglio specificato al successivo paragrafo 3.5.1, è stata acquisita copia degli elaborati grafici (non definitivi) per la realizzazione di 5 villette. Confrontando lo stato di fatto con lo stato di progetto dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, si riscontrano le difformità rilevate nel precedente confronto con la planimetria catastale oltre all'arretramento della muratura (di tamponatura nel progetto) verso l'interno di circa 30 cm.



Planimetria stato di progetto



Planimetria stato di fatto

Immagine 3.2.5.7 – Confronto piano terra planimetria stato di progetto e stato di fatto

Con riferimento al piano terra, visionando la planimetria di progetto, la planimetria catastale e lo stato di fatto, sembrerebbe che nel 1990/1991 sia stato realizzato senza questo corpo aggiuntivo della cucina e, negli anni successivi, è stato realizzato questo nuovo vano, comunicante con la cucina, nell'area di corte (cubatura aggiuntiva rispetto al progetto 46 mc).

Il vano aggiuntivo è stato costruito realizzando le due pareti laterali in muratura con un solaio di copertura in legno e pannelli di lamiera coibentata.



IMMOBILE 2

In seguito al sopralluogo è stato possibile, per gli analoghi motivi dell'immobile 1, confrontare lo stato di fatto degli immobili oggetto di causa solo con le planimetrie catastali depositate nel 2008 presso il Catasto della Provincia di Cosenza (Allegato 3.2.4.2).

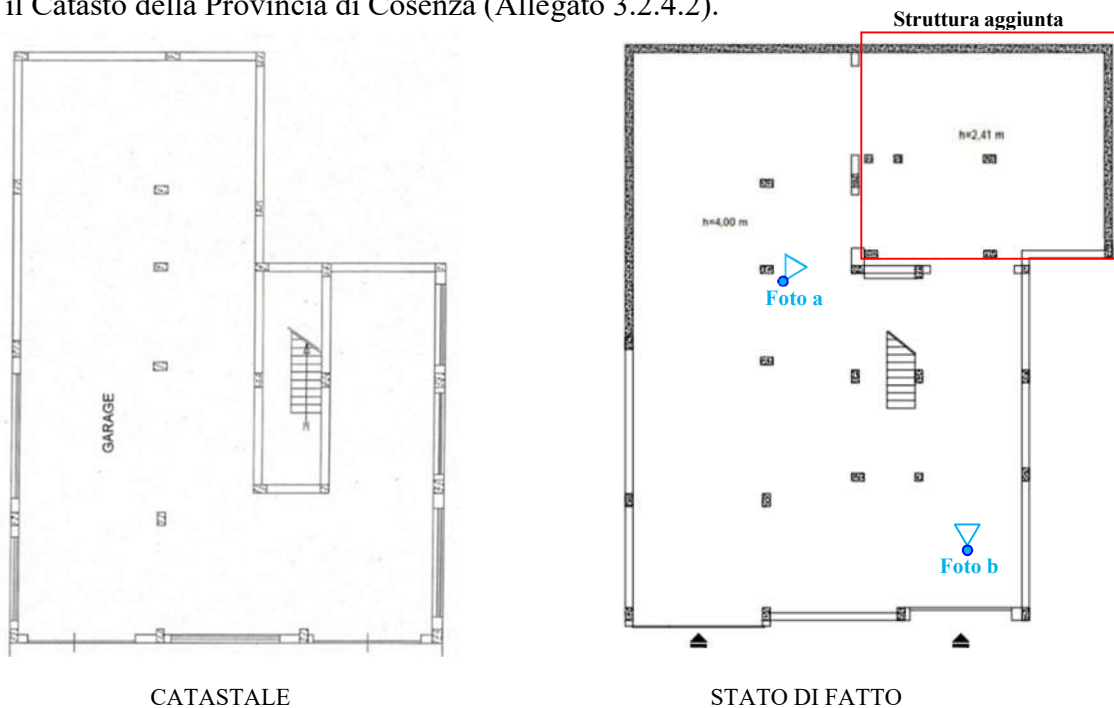


Immagine 3.2.5.7 – Confronto piano seminterrato planimetria catastale depositata nel 2008 e stato di fatto

Dal confronto tra la parte di struttura riportata nella planimetria catastale e lo stato di fatto risulta difforme la posizione di alcuni pilastri; inoltre, allo stato, non è presente una parte di muratura di tamponatura per collegare le due strutture e non esistono le pareti divisorie del vano scala.



Immagine 3.2.5.8 – Interno garage (foto a) e (foto b)



Non è riportata in catasto la parte indicata come “struttura aggiuntiva” sia al piano seminterrato sia al piano terra.



Immagine 3.2.5.9 – Struttura non presente nelle planimetrie catastali (piano terra)

Non avendo gli elaborati progettuali non è possibile stabilire se la struttura è conforme urbanisticamente.

Dopo aver ottenuto, in data 02/09/2021, le planimetrie del progetto depositato al comune è stato possibile verificare la corrispondenza urbanistica.

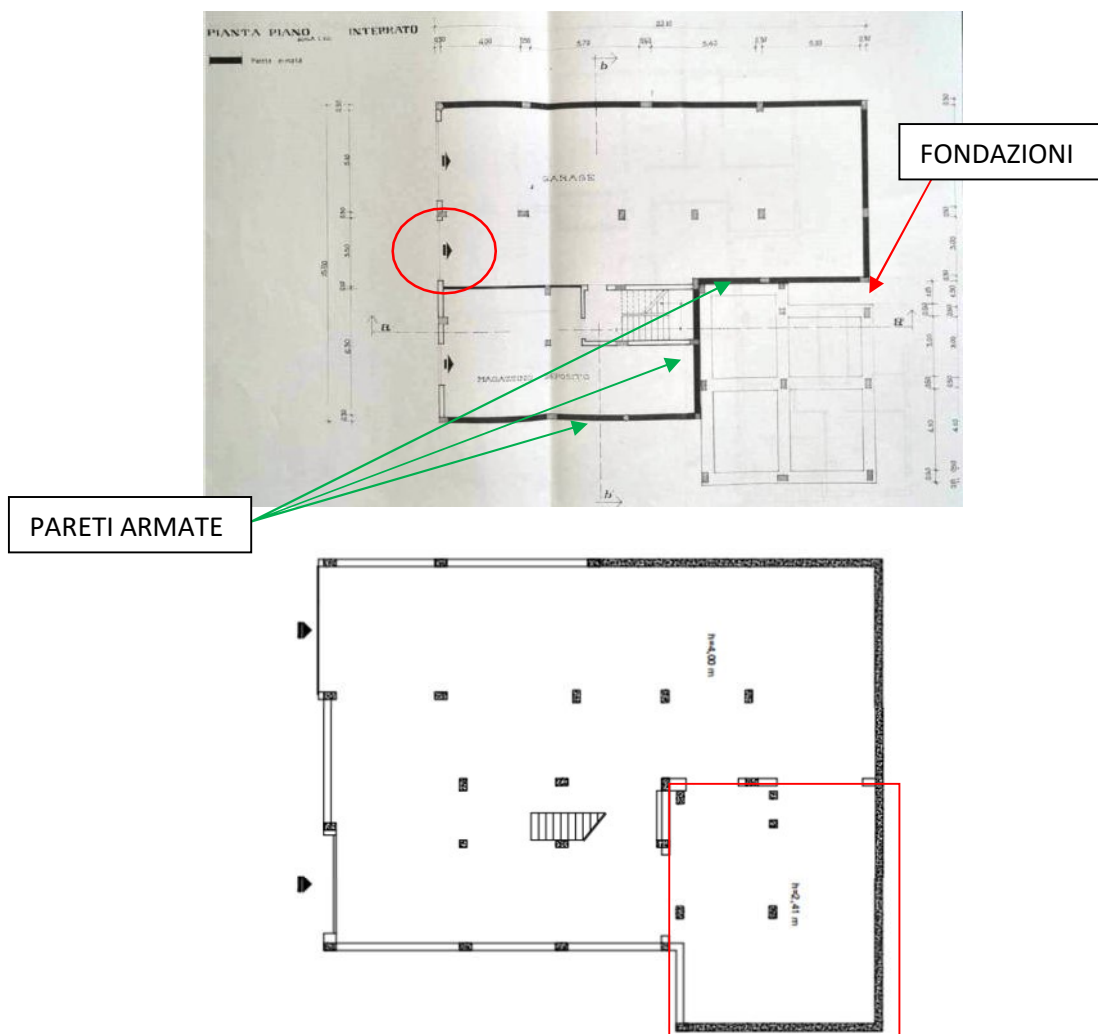


Immagine 3.2.5.10 e 11 – Confronto stato di progetto e di fatto piano seminterrato



Dal confronto emerge che:

- 1) la parte evidenziata col rettangolo rosso nell'immagine 3.2.5.11 in fase di progetto non era prevista;
- 2) le pareti indicate con le frecce verdi nell'immagine 3.2.5.10 dovevano essere armate per contenere, probabilmente la spinta del terreno ma, data la realizzazione dell'altro corpo, sono state costruite con mattoni forati;
- 3) non è stato realizzato l'accesso carrabile cerchiato in rosso nell'immagine 3.2.5.10

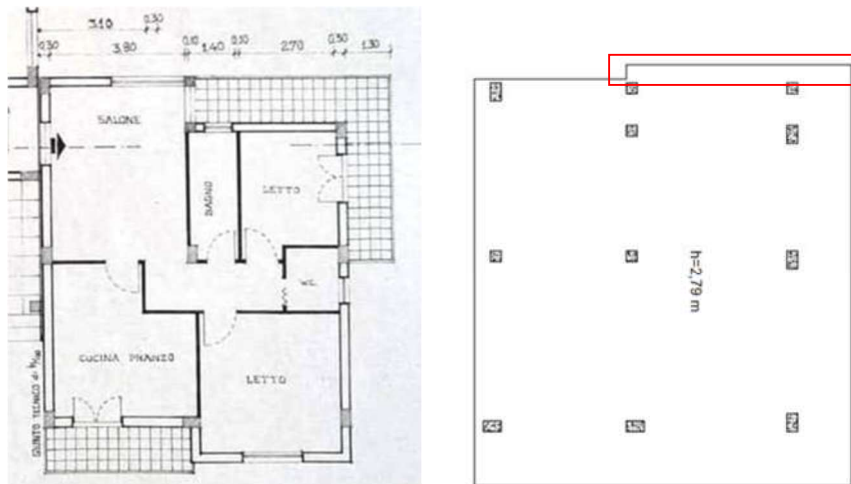


Immagine 3.2.5.12 e 13 – Confronto stato di progetto e di fatto piano rialzato

Come illustrato in precedenza, allo stato risulta realizzata solo la struttura in cemento armato, il cui confronto tra stato di fatto e di progetto è riportato nell'immagine 3.2.5.12 e 13. Non si rilevano difformità ad eccezione delle dimensioni di alcuni pilastri ed una piccola sporgenza del solaio (rettangolo rosso).

COSTI PER VARIAZIONI CATASTALI

IMMOBILE 1

Inserimento su mappale (spese e onorario del tecnico) € 600,00

Esatta rappresentazione (spese e onorario del tecnico) € 400,00

TOTALE SPESE € 1.000,00

IMMOBILE 2

Esatta rappresentazione (spese e onorario del tecnico) € 400,00

TOTALE SPESE € 400,00



3.3 PUNTO C

Stato di possesso

3.3.1

Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono occupati dal sig. -----
----- In particolare, l'**immobile 1** è utilizzato come dimora abituale dalla famiglia ----- e
l'**immobile 2** (piano seminterrato) come garage/deposito.

3.3.2

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Non risultano registrati atti di locazione.

3.3.3

Determini il valore locativo del bene.

Premesso:

- che Lago è un comune tra quelli che sta subendo una riduzione della popolazione a favore dei limitrofi comuni costieri;
- che il mercato immobiliare risulta quasi fermo;
- che dell'**immobile 2** potrebbe essere concessa in locazione come deposito di materiali edili (probabilmente previa posa in opera delle finestre) solo la parte posta al piano seminterrato (superficie utile 360 mq), non rifinita come detto in precedenza;

da indagini eseguite in loco, presso agenzie immobiliari e siti web per la vendita/locazione di immobili e visionando anche i valori presenti nella banca dati dell'OMI in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, pur tenendo presente che essi dati OMI non risultano probatori, il valore locativo dei beni, che allo stato possono essere utilizzati, è:

- Abitazione con garage (*Immobilie 1*): 250,00 €/mese
- Garage/Deposito (*Immobilie 2*): 500,00 €/mese

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Non sussistono condizioni di separazione ovvero divorzi tra i coniugi -----.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Vale quanto detto al punto 3.3.1, l'immobile non risulta occupato da terzi.



3.4 PUNTO D

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

3.4.1

Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo :

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie , enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione ;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dall'attestato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lago (Allegato 3.4.1.1) si evince che, relativamente ai terreni siti nel comune di Lago, in vico I Leopoldo Cupelli censito al N.C.E.U. al foglio 21 p.lla 376 ed in località Piano Margi ex lottizzazione Falsetti, censito al N.C.E.U. al foglio 33 p.lla 819, non sussistono vincoli inibitori relativi ad:

- *aree protette ai sensi dell'art. 4 della l.r. n°10/03;*
- *aree di cui al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;*
- *vincoli inibitori e tutori ai sensi del d.lgs 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio);*
- *vincoli tutori/inibitori individuati dalla l.r. n. 19/2002 e dagli strumenti di pianificazione comunali e sovracomunali ivi previsti;*
- *aree gravate da usi civici ai sensi della L.1766/27.*

Sempre con lo stesso attestato, l'ufficio tecnico precisa che:

- *la p.lla 376 ricade in zona B.2.1 con destinazione funzionale "Zona di completamento"*
- *la p.lla 819 ricade in zona "T" con destinazione funzionale "Insediamenti turistici"*

e che non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieto di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

A seguito della lettura dell'atto di compravendita del terreno sito in località Margi (Allegato n. 3.1.2.2), lo scrivente è venuto a conoscenza della presenza di una **servitù di acquedotto** (si legge a pagina 2 dell'atto: *"nella determinazione del prezzo si è tenuto conto della circostanza che il terreno venduto è attraversato da un tubo dell'acquedotto che conduce l'acqua ad Amantea"*).

A tal riguardo sono stati chiesti chiarimenti al responsabile dell'ufficio Tecnico del Comune di Lago che riferiva di non essere a conoscenza di tale condotta adduttrice.



Per tale motivo veniva inviata una richiesta alla SORICAL (Società Risorse Idriche CALabria) che forniva una planimetria con il tracciato dell'adduttrice ricadente nel comune di Lago (Allegato 3.4.1.2). Il tracciato riportato in planimetria non attraversa la proprietà del sig. -----.

Successivamente è stato contattato l'ing. Stellato responsabile dell'Ufficio Tecnico di Amantea, il quale confermava che l'adduttrice è di proprietà del Comune di Amantea.

Durante il sopralluogo il sig. ----- riferiva che originariamente la tubazione attraversava il terreno lì dove ora sono presenti le fondazioni della costruzione di sua proprietà. Attualmente, secondo quanto indicato dal sig. -----, l'adduttrice è stata deviata durante i lavori di realizzazione della struttura di sua proprietà, e passa (interrata) in prossimità della facciata Nord-Ovest come indicato dalle frecce nella seguente figura.



Foto 3.4.1.1 – Passaggio condotta adduttrice interrata

3.4.2

Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Non si riscontrano spese fisse di gestione e manutenzione perché non risulta costituito un condominio.

3.5 PUNTO E

Regolarità edilizia ed urbanistica

3.5.1

Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

In data 21 settembre 2019 all'indirizzo PEC: urbanistica@pec.comune.lago.cs.it è stata inviata dallo scrivente "istanza per l'accesso formale ai documenti amministrativi" (Allegato 3.5.1.1) con la quale, tra le altre cose, per gli immobili de quo, si richiedeva:

- copia approvazione del progetto della costruzione originaria con relativa documentazione grafica ed eventuali successive variazioni intervenute;



- copia licenza e concessione edilizia (e delle eventuali varianti) ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- copia agibilità e/o abitabilità.

Dopo diversi incontri presso il Comune di Lago e conversazioni telefoniche con l'architetto Mazzotta (Responsabile dell'ufficio tecnico) allo scopo di sollecitare l'invio della documentazione richiesta, in data 13 gennaio 2020 via PEC (Allegato 3.5.1.2) l'architetto Mazzotta trasmetteva copia della Concessione Edilizia n.10 del 07.04.1991 (Allegato 3.5.1.3) e della Concessione Edilizia n.4 del 14/10/2003 (Allegato 3.5.1.4), precisando che gli originali controfirmati dal richiedente dovrebbero essere nei progetti che, causa i recenti spostamenti dell'archivio comunale, non sono stati ancora ritrovati.

Preso atto di quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Lago, lo scrivente portava a conoscenza l'ill.mo Giudice (Allegato 3.5.1.5) di quanto comunicato e chiedeva di poter inviare istanza al Genio Civile di Cosenza per ricevere copia della documentazione progettuale.

In data 14.01.2020 (Allegato 3.5.1.6) il Giudice autorizzava l'esperto all'invio della richiesta degli elaborati al Genio Civile.

In data 17.01.2020 è stata inviata richiesta di accesso agli atti al Genio Civile di Cosenza per il rilascio della copia del progetto strutturale degli immobili di proprietà del sig. ----- allegando quanto in possesso dello scrivente (Concessioni Edilizie di cui sopra).

In data 20.01.2020 lo scrivente inviava richiesta di proroga per la consegna della relazione tecnica (Allegato 3.5.1.7) ed in data 21.01.2020 il Giudice concedeva la proroga e rinviava l'udienza al 09.10.2020 alle ore 10:00 (allegato 3.5.1.8).

In data 03.02.2020 il responsabile del procedimento del settore n°2 "Vigilanza normativa tecnica sulle costruzioni e supporto tecnico area settentrionale – Cosenza" comunicava (Allegato 3.5.1.9) che *"l'istanza di accesso ai documenti amministrativi da Lei avanzata non può essere accolta perché i soli dati relativi alla concessione edilizia (atto proprio del comune) non sono sufficienti ad avviare una ricerca in archivio, è infatti indispensabile indicare il numero di pratica di deposito presso il Genio Civile o almeno il protocollo dell'atto richiesto"*.

Appreso ciò, è stato contattato nuovamente l'architetto Mazzotta al quale veniva chiesto se nei registri comunali era presente il numero di pratica di deposito presso il Genio Civile. Lo stesso riferiva che anche i registri risultano smarriti e quelli in suo possesso non riportano tali dati.

Nei mesi successivi diversi sono stati i tentativi di ricerca degli elaborati progettuali da parte del C.T.U., tra questi è stato contattato anche il tecnico che ha redatto il progetto dell'*immobile 1* nel 1990, il quale riferiva di non avere più in archivio gli elaborati essendo trascorsi 30 anni.



In data 27.07.2020 veniva inviata nuovamente una PEC (Allegato 3.5.1.10) all'ufficio tecnico del Comune di Lago chiedendo se, a seguito di ulteriori ricerche, fosse stata trovata la documentazione richiesta in data 21/09/2019. Allo stato, nonostante i diversi solleciti telefonici all'arch. Mazzotta (durante i quali riferiva di non aver trovato alcun documento oltre a quelli già forniti), non è pervenuta allo scrivente alcuna risposta ufficiale da parte dell'Ufficio Tecnico.

Si precisa che la **dichiarazione di abitabilità/agibilità** dell'immobile 1 è tra i documenti smarriti (se rilasciata) dall'ufficio tecnico del Comune; l'immobile 2, invece, risulta ancora in costruzione.

In data 01/09/2021, l'architetto Mazzotta (responsabile Ufficio Tecnico Comune di Lago) comunicava a mezzo PEC (allegato a.) di aver rinvenuto alcuni documenti relativi alle pratiche -----, richieste a suo tempo.

In data 02/09/2021, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lago per ritirare copia dei documenti rinvenuti in archivio, in particolare:

IMMOBILE 1 (allegato b)

- Elaborati planimetrici “progetto di cinque villette unifamiliari duplex a schiera...” del Novembre 1987.

IMMOBILE 2 (allegato c)

- Elaborati planimetrici;
- Tav. 1 – Relazione tecnica;
- Domanda di concessione edilizia;
- Domanda del permesso a costruire;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili;
- Relazione dell'ufficio tecnico.

CONFORMITA' URBANISTICA

Si richiama quanto detto al precedente punto 3.2.5. Si precisa, in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lago, che non sono presenti successive richieste di sanatoria e/o variazioni urbanistiche.



indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

Le “Norme Tecniche di Attuazione” dello strumento urbanistico comunale vigente “Piano Regolatore Generale” (Allegato 3.5.1.11) prevedono:

- per le zone “B2” (di completamento edilizio) di intervenire direttamente per completamento, con l’osservazione delle seguenti prescrizioni:
 - Superficie minima sottozona B2.1 = 300 mq
 - Altezze medie massime delle costruzioni nella sottozona B2.1 \leq 8,50 metri
 - Superficie coperta massima = 35% del lotto
 - Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 2,50
- per le zone “T” (Insediamenti turistici) la destinazione ad attrezzature ricettive e ricreative. L’intervento avverrà in forma unitaria previa realizzazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione, che preveda l’utilizzazione genio e la sistemazione generale secondo le direttive seguenti. Il Piano Particolareggiato potrà prendere in esame non solo la zona T indicata graficamente nelle tavole di P.R.G., ma anche le zone per la viabilità, parcheggi, verde attrezzato e per parco, ubicate in adiacenza onde darne una soluzione unitaria: in tal caso potranno anche essere spostate le ubicazioni di Piano previste sulle tavole di P.R.G. purché si abbiano parità di superfici con le destinazioni d’uso indicate.
 - Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 0,50 mc/mq;
 - H per tipologie costruttive diverse da quella alberghiera = 7,50 mt
 - non meno del 20% della volumetria da destinare ad alberghi, residence, ristoranti o altre attrezzature d’uso pubblico;
 - non meno del 30% della volumetria per alloggi plurifamiliari utilizzabili come dependance o villaggi turistici;
 - non più del 30% per case unifamiliari a schiera o aggregazioni similari;
 - non più del 20% per ville singole

La **DESTINAZIONE D’USO DELL’ IMMOBILE 1** (civile abitazione) risulta COMPATIBILE CON LO STRUMENTO URBANISTICO.

L’IMMOBILE 2 è in fase di costruzione, ma la **destinazione d’uso da progetto** è compatibile con lo strumento urbanistico

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare).

Anno di costruzione:

- **Immobilie 1:** 1990
- **Immobilie 2:** 2003

Quindi, entrambi gli immobili sono stati costruiti dopo l’ 1 settembre 1967.



Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

IMMOBILE 1

I signori -----, hanno ottenuto, in esecuzione del progetto redatto dall'arch. Pietro Caruso, la **concessione edilizia n.10 del 07.04.1990** (Allegato 3.5.1.3) per eseguire, nel Comune di Lago, sul terreno distinto al catasto al foglio 21 mappale n. 377 – 376, i lavori di costruzione di quattro villette unifamiliari a schiera.

IMMOBILE 2

Il sig. ----- ha ottenuto il rilascio della **concessione edilizia n. 4 del 14.10.2003** (Allegato 3.5.1.4) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Lago alla località Margi (piano di lottizzazione Margi). Al punto 17); viene precisato che **“i lavori dovranno avere inizio dopo la trasmissione al Comune dell’venuto deposito presso il Genio Civile di Cosenza del progetto e della Relazione Geologica, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, e comunque, entro un anno dalla data della presente Concessione”**.

3.5.2

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

IMMOBILE 1

Le variazioni riscontrate nell'immobile 1 sono state realizzate probabilmente dopo la completa costruzione delle villette a schiera (dopo il 1990).

Si evidenzia che non risulta esserci corrispondenza tra la concessione edilizia (4 villette) e gli elaborati planimetrici (5 villette). Risultano, quindi, mancanti gli elaborati planimetrici relativi alla concessione edilizia che rappresentano il progetto definitivo.

Secondo quanto riferito dal tecnico comunale, per mancanza di spazio è stato eliminato l'immobile indicato con il numero 4 sulla planimetria (allegato b). Ciò è riscontrabile anche dall'immagine aerea di google.



Per verificare la possibilità di sanatoria del vano realizzato per ampliare la cucina, è stato necessario il calcolo della cubatura dell'intera costruzione ricadente sul terreno riportato al N.C.E.U. del Comune di Lago, foglio 21 p.lla 376 avente superficie pari a 627 mq.

Premesso che:

- 1) non è stato possibile rilevare la cubatura degli altri 3 immobili, in quanto non facenti parte del pignoramento;
- 2) sugli elaborati planimetrici forniti risultano 5 unità immobiliari e non 4 u.i. come nella realtà e, pertanto, la cubatura reale è sicuramente inferiore a quella determinabile dagli elaborati progettuali;
- 3) l'unico strumento per poter risalire alla cubatura (anche se non precisa) totale è google earth (che permette la misurazione della superficie);
- 4) le misurazioni effettuate su google earth sono state confrontate con le misure delle planimetrie di progetto;
- 5) sugli elaborati di progetto è presente la superficie (51,93 mq + 33,68 mq = 85,61 mq) ma non l'altezza degli immobili demoliti per realizzare le 4 villette a schiera, ciò non permette di sapere con esattezza la volumetria utilizzabile in aggiunta a quella ricavabile dall'indice di fabbricabilità;
- 6) la superficie misurabile con google è riferita al 1° piano che, come verificabile dalle foto realizzate durante il sopralluogo e, dalle planimetrie in possesso dello scrivente, il 1° piano risulta avere una dimensione più grande rispetto al piano terra di tutti gli immobili;
- 7) l'altezza del 1° piano, misurata dalla sezione presente negli elaborati di progetto, è pari a 2,90 metri, mentre quella del piano terra è pari a 2,70 metri;
- 8) che la volumetria dei box viene considerata al 60% del volume effettivo.

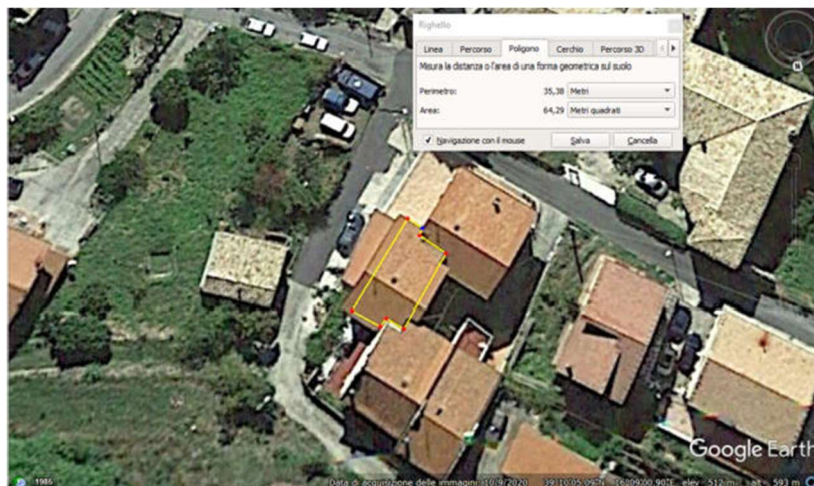


Tanto premesso, è stata così ricavata la possibile volumetria dello stato attuale:

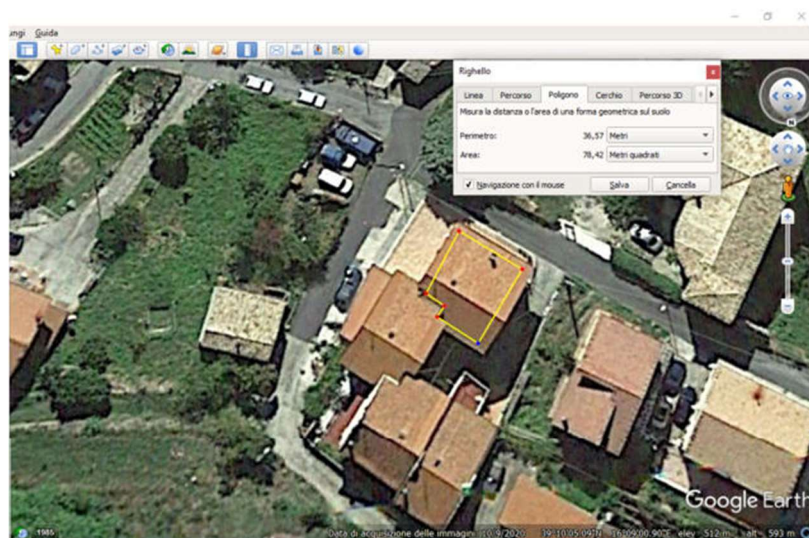
Superficie abitazioni 1 e 2 (numerazioni riportate sulla planimetria di progetto) = 140 mq



Superficie abitazione 4 (numerazione riportata sulla planimetria di progetto) = 64 mq



Superficie abitazione 5 (numerazione riportata sulla planimetria di progetto) = 78,42 mq





Volumetria attuale ricavata col metodo appena esposto, che tiene conto dei box auto ma non tiene conto del volume del vano ricavato in aggiunta alla cucina del sig. Preseede = **1.518 mc**

Volumetria consentita (da indice di fabbricabilità) = 2,50 mc/mq x 627 mq = **1.567,50 mc**

Ipotizzando che gli immobili demoliti prima della realizzazione delle villette fossero ad un solo piano alto 3m, la volumetria utilizzabile sarebbe = 85,61 mq x 3 m = 256,83 mc

Volumetria totale realizzabile = 1.567,50 mc + 256,83 mc = **1.824,33 mc > 1.518 mc**

Da questo calcolo (**non rappresentativo della realtà al 100%**) sembrerebbe esistere volumetria per la realizzazione dei 46 mc del vano in aggiunta alla cucina.

Quindi, il vano attualmente abusivo risulterebbe **sanabile** mediante la presentazione di una SCIA IN SANATORIA che permetterebbe di sanare anche le difformità interne.

Costi SCIA in Sanatoria

VOCI	IMPORTO
a) Diritti di segreteria	€ 155,00
b) Oneri	€ 265,51
c) Sanzione pecuniaria per SCIA in Sanatoria	€ 516,00
TOTALE	€ 936,51

IMMOBILE 2

Si premette ed evidenzia che:

1. la **concessione edilizia n. 4 del 14.10.2003** (Allegato 3.5.1.4) per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sito in Lago alla località Margi (piano di lottizzazione Margi), è stata rilasciata con la nota riportata al punto 17) della concessione, dove viene precisato che **“i lavori dovranno avere inizio dopo la trasmissione al Comune dell’avvenuto deposito presso il Genio Civile di Cosenza del progetto e della Relazione Geologica, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, e comunque, entro un anno dalla data della presente Concessione”**;
2. l’attestazione dell’avvenuto deposito non è in possesso dell’Ufficio Tecnico Comunale di Lago e, come detto, dai dati in possesso dello scrivente, non è stato possibile effettuare la verifica presso l’ex Genio Civile di Cosenza. Pertanto non è dato sapere se è avvenuto tale deposito che risulta fondamentale per la validità della concessione edilizia.

In virtù di quanto premesso ed evidenziato, **nel caso in cui venga confermato il mancato deposito presso l’ex Genio Civile di Cosenza del Progetto e della Relazione Geologica**, la concessione edilizia (scaduta nel 2006, ultimazione dei lavori entro 3 anni dalla concessione del 2003) è da ritenersi nulla e, quindi, **l’intera struttura abusiva**.



In assenza di alcun titolo abilitativo, in base al testo unico sull'edilizia (DPR 380/01), l'edificio è abusivo, ma può essere sanato con un **Permesso di Costruire in Sanatoria** dato che l'immobile, con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Lago, era conforme alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione dello stesso e al momento della presentazione della domanda.

Costi Permesso di Costruire in Sanatoria – Per la volumetria già realizzata

VOCI	IMPORTO
a) Diritti di segreteria	€ 600,00
b) Oneri urbanistici + costo di costruzione	
- Oneri Urbanizzazione	€ 5.233,09
- Costo di costruzione	€ 4.324,68
- Costo di costruzione (raddoppio per sanzione)	€ 4.324,68
c) Prove geologiche e relazione	€ 1.500,00
d) Onorario Tecnico per istruttoria pratica	€ 800,00
	TOTALE <u><u>€ 16.782,45</u></u>

Oltre alla sanatoria urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso l'ex Genio Civile (settore sismica), sempre secondo l'art. 36 del Testo unico sull'edilizia. Quindi, l'intervento posto in essere senza autorizzazione, dovrà rispettare le norme vigenti al momento della realizzazione (NTC del 1996) e quelle attuali (NTC 2018).

Procedura per Sanatoria progetto strutturale:

- a) saggi sulle strutture, quali travi, pilastri, solai, per valutare le consistenze e la qualità della posa in opera. In base alla Tabella C8.5V del paragrafo 8.5.4.2 delle NTC 2018, per edifici in cemento armato, per avere un **livello di indagini e prove "esteso" – LC2** bisogna estrarre 2 provini di calcestruzzo per ogni elemento primario (trave, pilastro) per 300 mq di piano dell'edificio e 2 campioni di armatura per piano dell'edificio. Cioè per ogni 300 mq di piano, bisogna estrarre due provini di cls da due travi e da due pilastri a scelta. Essendo presente anche un muro di sostegno al piano terra, si dovranno effettuare n. 4 carote anche dal muro in c.a.. Costo per estrazione carote, prove e rilascio certificazione pari a circa 6.000,00 euro;
- b) fatte le prove, il tecnico incaricato dovrà effettuare la verifica statica della struttura in base alla normativa vigente al tempo ed a quella attuale. Potrebbero prospettarsi due casi:
 1. l'intervento non è a norma. Bisogna adeguare le strutture e presentare un progetto delle opere da sanare. Costo per le spese tecniche pari a circa € 2.500,00;
 2. se la struttura risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti. Costo per le spese tecniche pari a circa € 1.800,00;
- c) eseguita la verifica statica:
 - se ricadiamo nel caso b.1 sarà effettuato il collaudo da un tecnico nominato dal proprietario. Costo € 1.500,00 circa;



- se ricadiamo nel caso b.2 sarà nominata una terna di ingegneri dall'ordine degli ingegneri e tra questi dovrà essere individuato il collaudatore. Costo € 1.500,00 circa;

Ricapitolando, le probabili spese (massime) da sostenere per presentare la **pratica sismica in sanatoria**, sono le seguenti:

VOCI PRATICA SISMICA IN SANATORIA	IMPORTO
a) Certificazione materiali utilizzati	€ 6.000,00
- Prelievo materiali (n.10 carote cls e n. 10 estraz. barre di acciaio)	
- Prove di laboratorio	
- Rilascio certificazione	
b) Onorario Tecnico per istruttoria pratica	€ 2.500,00
c) Costi presentazione pratica (Tariffario – Allegato 1)	
- Tipologia A4 – Classe d'uso II (cubatura 1.500 – 3.000)	€ 300,00
- Tipologia B4 – Classe d'uso II (cubatura 1.500 – 3.000)	€ 250,00
d) Onorario Tecnico per collaudo	€ 1.800,00
TOTALE	€ 10.850,00

3.5.3

Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Successivamente all'acquisizione della documentazione (parziale) presso l'ufficio tecnico comunale gli abusi edilizi rilevati, come detto, risultano sanabili sia per l'immobile 1 che per l'immobile 2.

3.5.4

Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Non si tratta di terreni ma di immobili riportati al catasto urbano.



3.6 PUNTO F

Formazione dei lotti

3.6.1

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

IMMOBILE 1

L'immobile 1 costituisce un unico lotto trattandosi di una sola unità abitativa.

IMMOBILE 2

L'immobile 2, in corso di costruzione, non può essere diviso in lotti tra piano seminterrato e piano rialzato in quanto costruito in base alla legge Tognoli n.122 del 1989, secondo la quale i proprietari di immobili hanno la possibilità di realizzare nel sottosuolo o nei locali al piano terra dei parcheggi che devono essere destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari degli edifici. Nelle **nuove costruzioni** e nelle aree di pertinenza delle stesse costruzioni devono essere riservati degli spazi per parcheggi. Questi spazi devono essere non inferiori ad un metro quadro ogni dieci metri cubi di costruzione (ogni 10 mc di costruzione, 1 mq deve essere destinato a parcheggio).

Anche l'immobile 2 sarà considerato unico lotto.

3.6.2

Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;
proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

Dal certificato notarile presente in atti e dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto di pignoramento risultano di piena proprietà dei debitori esecutato e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari.



3.7 PUNTO G

Valore del bene e dei costi

3.7.1

Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

IMMOBILE 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti è un'abitazione che si sviluppa su 2 piani fuori terra, facente parte di 4 villette a schiera.

Per la stima si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile ed è stata effettuata un'indagine di mercato al fine di individuare unità di riferimento nello stesso segmento di mercato.

Ricordiamo che le superfici commerciali dell'immobile sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

Descrizione	Superficie Commerciale		Superficie Utile	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Superficie Principale	1,00	140,00	1,00	110,46
Terrazzo	0,35	6,30	0,35	6,125
Box (non collegato)	0,50	11,70	0,50	10,97
TOTALE		158		127,55

Si definiscono e dettagliano di seguito tutte le valutazioni effettuate.

VALUTAZIONI

L'immobile oggetto di stima viene ad insediarsi in un contesto di tipo residenziale nel Comune di Lago, cittadina del Basso Tirreno Cosentino a bassa attrazione turistica e commerciale. L'appartamento è ubicato nella zona centro storico.

L'identificazione dell'immobile attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale dello stesso sono ampiamente trattati nei punti precedentemente argomentati.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato del bene in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali del bene.

Dalle indagini condotte è emerso che la zona ove è ubicato l'immobile è caratterizzata da unità abitative utilizzate come prima casa, ciò comporta una presenza quasi nulla di compravendite e di annunci di vendita/locazione.



INDAGINI DI MERCATO

Agli studi notarili, operanti sul territorio, sono stati richiesti eventuali atti di compravendita di immobili rientranti nel segmento di mercato dell'immobile de quo. Veniva riferito che non erano in possesso di compravendite per immobili simili nel comune di Lago.

Sono state effettuate ricerche anche presso le agenzie immobiliari di Amantea e dei comuni limitrofi. Gli agenti hanno riferito che la zona ove ricade l'immobile non dispone di immobili in vendita rientranti nel segmento di mercato.

Anche sui maggiori siti internet dedicati alle compravendite immobiliari non sono presenti immobili in vendita da utilizzare come comparabili.

Per i motivi appena elencati non sarà possibile utilizzare il metodo del Market Comparison Approach per l'individuazione del più probabile valore di mercato.

VALORE DI MERCATO

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato dei beni in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

Dalle indagini di mercato svolte, sono stati trovati:

- **valori di mercato** compresi tra € 400,00 e € 600,00 per metro quadro per l'usato;
- **valori di locazione** compresi tra € 230,00 e € 350,00 in base alle finiture, all'ubicazione, all'anno di costruzione/ristrutturazione dell'immobile.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ai fabbricati simili, si è inserito in tale scala il fabbricato in argomento, individuando il suo valore medio, ovvero il prezzo medio di mercato pari a € 510,00 per metro quadro.

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
VETUSTA'	1,00
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,99
<i>STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i>	
PAVIMENTI	1,00
PARETI E SOFFITTI	1,00
INFISSI	1,00
IMPIANTO ELETTRICO	1,00
IMPIANTO IDRICO	1,00
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	1,00
FACCIAE	0,99
COPERTURE	1,00
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,998



Si ottiene:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 510,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \cdot 158 \text{ mq} = \text{€ } 80.580,00$$

Trattandosi di un immobile la cui appetibilità è significativa con riferimento alla locazione, si può utilizzare la stima per capitalizzazione del reddito, che si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita e sul postulato di equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il valore dei redditi futuri, netti, ordinari, costanti, continuativi e medi che il bene stesso potrà conseguire.

METODO ANALITICO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Di seguito si effettua la stima attraverso il metodo analitico della *capitalizzazione del reddito* che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

$$\text{per } n \rightarrow \infty \text{ (caso rendita illimitata)} \quad \lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n /r' = (R_l - S) /r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Oltre al valore medio di mercato si è trovato anche il valore commerciale con metodo analitico.

Tale calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI e del sito "borsino immobiliare" in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, pur tenendo presente che essi dati dei borsini immobiliari non risultano probatori:



OMI: Anno 2021 – Semestre 1 – Fascia: Centrale/Centro storico – Zone Limitrofe

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	410	580	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	360	485	L	1,5	2,1	L
Box	Normale	265	360	L	1,5	2,1	L

Abitazione di tipo civile. Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente “civile” (vedi: fabbricato di tipologia civile). Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

BORSINO IMMOBILIARE - Zona: Centro storico – zone limitrofe

	Quotazioni per la VENDITA [€/mq]		Quotazioni per la LOCAZIONE [€/mq x mese]	
	MIN	MAX	MIN	MAX
1 ^a Fascia	€ 486,00	€ 743,00	€ 1,98	€ 3,07
Fascia Media	€ 372,00	€ 475,00	€ 1,56	€ 2,45
2 ^a Fascia	€ 336,00	€ 445,00	€ 1,37	€ 2,00

Note

1° Fascia: quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media della zona

Fascia media: quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media della zona

2° Fascia: quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media della zona

Il nostro immobile, date le caratteristiche costruttive e le rifiniture interne ed esterne, ricade nella fascia media.

VALORI RIFERITI DALLE AGENZIE IMMOBILIARI

VALORE VENDITA [€/mq] USATO		VALORE LOCAZIONE [€/mq]	
MIN	MAX	MIN	MAX
€ 400,00	€ 800,00	€ 200,00	€ 350,00



I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI, del borsino immobiliare e da indagini di mercato, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi. Moltiplicando questi ultimi tra loro è stato determinato il coefficiente di ragguglio complessivo che è servito per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
VETUSTA'	1,00
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,99
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	1,00
PARETI E SOFFITTI	1,00
INFISSI	1,00
IMPIANTO ELETTRICO	1,00
IMPIANTO IDRICO	1,00
SERVIZI IGIENICO-SANITARI	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	1,00
FACCIAE	0,99
COPERTURE	1,00
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,998

Prendendo come riferimento il valore massimo riportato sul borsino immobiliare per i fabbricati rientranti in 1° fascia e applicando il coefficiente di ragguglio si ottiene:

$$\text{Valore di locazione raggugliato: } 2,1 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 0,998 = 2,095 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}}$$

$$\text{Valore di locazione: } 2,095 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 158 \text{ mq} \cong 331 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_1 = 2,095 \frac{\text{€}}{\text{mq x mese}} \times 158 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 3.972,12 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 35%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 3.972,12 \text{ €} - (3.972,12 \text{ €} \times 35\%) = 2.581,87 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Per i centri di media dimensione il saggio varia tra 1,50% e 5,50%.

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{2.581,87 \text{ €}}{0,032} = 80.683,00 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_{m1} = (\text{€ } 80.683,00 + \text{€ } 80.580,00)/2 = \text{€ } \underline{\underline{80.630,00}}$$



IMMOBILE 2

L'immobile in questione risulta in corso di costruzione, per tale motivo il calcolo del valore commerciale sarà determinato con il Metodo del costo (Cost Approach). Questo procedimento mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato.

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

La **stima del valore dell'area** è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato.

La **stima del costo di costruzione a nuovo** va calcolata analizzando gli attuali costi per la completa costruzione dell'immobile.

La **stima del deprezzamento maturato** riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione.

Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire.

Il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc..

VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE

Da indagini di mercato effettuate nel Comune di Lago, con riferimento al costo a metro quadro di un terreno edificabile con caratteristiche analoghe a quello oggetto di perizia, è stato possibile definire un range tra 40 e 50 €/mq.

Data la presenza di una servitù (condotta idrica pubblica nel sottosuolo), è stato applicato una percentuale di riduzione pari al 25% dato che, come riferito dal sig. ----- la tubazione è posta nel sottosuolo nella parte di terreno antistante l'abitazione e, precisamente, lungo la strada che collega l'ingresso alle entrate del garage.

Per tanto si ottiene: $45 \text{ €/mq} - 25\% = 33,75 \text{ €/mq}$

Quindi, il costo del terreno edificabile, avente superficie pari a 2.046 mq, è:

$$\text{Valore terreno [Vt]} = 2.046 \text{ mq} \times 33,75 \text{ €/mq} = \mathbf{69.052 \text{ €}}$$



COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Costo di costruzione dell'immobile allo stato in cui si trova attuale (Stima - allegato d):

CC	COSTO DI COSTRUZIONE	€ 230.064,23
ST	SPESE TECNICHE	€ 24.973,30
OC	ONERI COMUNALI	€ 10.073,77
	TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE	€ 265.111,30

DEPREZZAMENTO

Deperimento fisico, ciò si ottiene considerando la vita utile della struttura, gli anni di vetustà e tenendo conto dello stato in cui versa la struttura (medio-alta esposizione alla carbonatazione del calcestruzzo che comporta una riduzione della durata della struttura. Ciò è dovuto all'assenza di protezione dei ferri di armatura di attesa e delle finiture con conseguenti infiltrazioni di acqua piovana che vanno ad ossidare le barre di armatura con espulsione del calcestruzzo superficiale di protezione):

VITA UTILE STRUTTURA: 40 anni (tenendo conto dello stato in cui versa)

ANNI DI VETUSTA': 19 anni

DEPREZZAMENTO = 47,50 % del CC (€ 109.280,50)

Obsolescenza funzionale, si tiene conto delle delle migliori caratteristiche che un fabbricato di nuova costruzione avrebbe rispetto al fabbricato esistente pur ristrutturato, in termini di adeguamento sismico (struttura realizzata con NTC 1996, oggi NTC 2018), isolamento termico, durabilità e migliore resistenza dei materiali da costruzione. In funzione di quanto detto, ed in particolare dell'adeguamento strutturale NTC 2018, si considera una percentuale di obsolescenza funzionale pari al 10%.

DEPREZZAMENTO = 10,00 % del CC (€ 23.006,42)

Sottraendo si ottiene:

$$DPf = € 265.111,30 - € 109.280,50 - € 23.006,42 = € 132.824,38$$

Obsolescenza economica, l'attuale situazione economica generale determina una modesta domanda in relazione ad un'ampia offerta, in particolare per questa tipologia immobiliare. Pertanto si applica una percentuale pari al 5% (10.093,81 € pari al 5% di DPf+Vt)

Applicando l'ulteriore riduzione per l' obsolescenza economica:

$$€ 132.824,38 + € 69.052,00 - € 10.093,81 = € 191.782,57$$

VALORE DI COSTO DEPREZZATO = 191.782,57 €



Tabella riepilogativa

	<u>IMMOBILE 1</u>	<u>IMMOBILE 2</u>
Valore commerciale	€ 80.630,00	€ 191.782,57
Costi variazioni catastali	- € 1.000,00	- € 400,00
Costi SCIA in Sanatoria	- € 936,51	
Permesso di Costruire in Sanatoria		- € 16.782,45
Sanatoria strutturale		- € 10.850,00
TOTALE	€ 78.693,49	€ 163.750,12

VALORE A BASE D'ASTA = € 78.693,49 + € 163.750,12 = 242.443,61

€ 242.400,00 (in c.t.)

3.7.2

Nel caso di costruzioni abusive determini , indicandoli singolarmente :

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Non siamo in presenza di costruzioni abusive non sanabili.

3.7.3

Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Gli immobili non risultano pignorati pro quota.



4 CONCLUSIONI

Come già comunicato all'ill.mo Giudice dott.ssa Federica Laino e, minuziosamente descritto nei paragrafi precedenti, in data 02/09/20221, l'ufficio tecnico del Comune di Lago ha fornito solo parte della documentazione richiesta a causa dello smarrimento, presso gli archivi del Comune di Lago (e presso il Genio Civile di Cosenza per mancanza di dati utili alla ricerca) dell'intera documentazione degli immobili pignorati.

Inoltre, non avendo il numero di protocollo presso l'ex Genio Civile di Cosenza, non è stato possibile accertare, per l'immobile 2 l'avvenuto deposito dei calcoli strutturali e della relazione geologica.

Si ribadisce che l'architetto Francesco Mazzotta (responsabile dell'ufficio tecnico), ha fornito la seguente documentazione:

Immobile 1

- Concessione edilizia n.10 del 07.04.1990 rilasciata per eseguire i lavori di costruzione di quattro villette unifamiliari a schiera aventi destinazione d'uso: civile abitazione. I richiedenti hanno versato:
 - **Contributo per spese di urbanizzazione:** £ 1.868.980
 - **Contributo per costo di costruzione:** £ 3.631.998
- Elaborati di progetto per la realizzazione di 5 villette unifamiliari duplex a schiera. Come detto, non c'è corrispondenza tra gli elaborati e la concessione edilizia. Secondo quanto potuto constatare dal sopralluogo e dall'analisi delle planimetrie e, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico, in fase di costruzione non è stata realizzata la villetta indicata nelle planimetrie con il n. 4.

Immobile 2

- Domanda di concessione edilizia del 28/09/2000;
- Domanda del permesso di costruire del 26/09/2003, con la quale il sig. Preseede chiede *“il rilascio del permesso a costruire secondo il progetto allegato alla richiesta di concessione edilizia presentata qualche anno addietro e non avendola ritirata per motivi economici. Precisa che il progetto era stato approvato dalla allora Commissione edilizia e regolarmente depositato presso Genio Civile di Cosenza”*;
- Concessione edilizia n.04 del 14.10.2003 rilasciata per eseguire i lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione. Il richiedente ha versato:
 - **Contributo per costo di costruzione:** € 1.215,61e, alla data del rilascio della concessione edilizia, si impegnava a corrispondere le rimanenti 3 rate.



Al punto 17) della Concessione Edilizia, si fa presente che: *“i lavori dovranno avere inizio dopo la trasmissione al Comune dell’avvenuto deposito presso il Genio Civile di Cosenza del progetto e della Relazione Geologica, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, e comunque, entro un anno dalla data della presente Concessione, ed essere portati a termine, in modo che l’opera sia abitabile o agibile entro tre anni dalla data della stessa”*.

Dalla documentazione rilasciata dall’U.T.C., si evince che in data 26.09.2003 il sig. ----- inviava domanda del permesso di costruire riferendo di aver depositato il progetto presso l’ex Genio Civile di Cosenza ma, in data 14.10.2003 la Concessione edilizia veniva rilasciata con la precisazione riportata al punto 17) che lascia intendere l’assenza del deposito presso l’ex Genio Civile. Pertanto, se ciò dovesse essere confermato, l’abitazione è da intendersi abusiva dato che l’inizio dei lavori poteva avvenire solo a seguito di trasmissione dell’avvenuto deposito presso l’ex Genio Civile di Cosenza del progetto e della Relazione Geologica.

REGOLARITA’ URBANISTICA

Immobile 1

Dal confronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale ed il progetto (planimetrie in possesso del Comune) è stata rilevata una difformità nella divisione interna del piano terra e l’aggiunta di un vano, al fine di aumentare la superficie utile della cucina, realizzato nella retrostante area di corte.

Premesso che:

- non è stato possibile, per i motivi precisati nei paragrafi precedenti, verificare con misurazioni sul posto l’intera volumetria delle 4 villette a schiera;
- il calcolo della volumetria totale è stato eseguito utilizzando google earth e le planimetrie rilasciate dal Comune di Lago che non riproducono lo stato di fatto;
- dai documenti rilasciati non si evince la volumetria dei fabbricati demoliti per costruire le villette a schiera ma solo la superficie; per tale motivo, a vantaggio di sicurezza, sono stati considerati ad un solo piano fuori terra.

Tanto premesso, il vano realizzato in aggiunta a quanto previsto dal progetto risulta sanabile in base al calcolo volumetrico effettuato con i criteri sopra descritti.

La SCIA in Sanatoria permette di sanare anche le difformità interne.

Immobile 2

L’immobile si presenta allo stato rustico ed in fase di costruzione.

Rispetto a quanto riportato sul progetto rilasciato dall’Ufficio Tecnico di Lago è stata realizzata la struttura in c.a. del garage e di parte del piano superiore. Il garage, inoltre, risulta chiuso con tamponatura e l’ingresso avviene mediante una porta scorrevole a due ante ed una serranda.

E’ stata, inoltre, aumentata la volumetria del piano seminterrato mediante l’aggiunta della parte sottostante il piano terra.

Evidenziando ancora una volta che la concessione edilizia risulta regolare solo se è stato presentato il progetto al Genio Civile di Cosenza con la relazione Geologica e che, anche in caso di regolarità, risulta comunque scaduta nel 2006. Anche questo immobile risulta sanabile.



VALORE A BASE D'ASTA

Tabella riepilogativa

	<u>IMMOBILE 1</u>	<u>IMMOBILE 2</u>
Valore commerciale	€ 80.630,00	€ 191.782,57
Costi variazioni catastali	- € 1.000,00	- € 400,00
Costi SCIA in Sanatoria	- € 936,51	
Permesso di Costruire in Sanatoria		- € 16.782,45
Sanatoria strutturale		- € 10.850,00
TOTALE	€ 78.693,49	€ 163.750,12

VALORE A BASE D'ASTA = € 78.693,49 + € 163.750,12 = 242.443,61

€ 242.400,00 (in c.t.)

ELENCO DEGLI ALLEGATI GIA' INVIATI

- Allegato 2.1.1:** Verbale inizio operazioni peritali
- Allegato 3.1.2.1:** Atto notarile n. 26379 del 04.12.1991
- Allegato 3.1.2.2:** Atto di compravendita rep. n. 8986 del 13.08.2003
- Allegato 3.1.3.1:** Estratto di matrimonio
- Allegato 3.2.2.1_1:** Planimetrie stato dei luoghi – immobile 1
- Allegato 3.2.2.1_2:** Planimetrie stato dei luoghi – immobile 2
- Allegato 3.2.2.2_1:** Fotografie stato dei luoghi – immobile 1
- Allegato 3.2.2.2_2:** Fotografie stato dei luoghi – immobile 2
- Allegato 3.2.4.1:** Mappale – Elab. Planim. – Visura planim. –foglio 21 p.lla 376
- Allegato 3.2.4.1_1:** Visura catastale storica – foglio 21 p.lla 376
- Allegato 3.2.4.2:** Mappale – Elab. Planim. – Visura planim. –foglio 33 p.lla 819
- Allegato 3.2.4.2_1:** Visura catastale storica – foglio 33 p.lla 819
- Allegato 3.4.1.1:** Attestato Ufficio Tecnico Comune di Lago
- Allegato 3.4.1.2:** Tracciato condotta SORICAL
- Allegato 3.5.1.1:** Istanza accesso formale ai documenti amministrativi
- Allegato 3.5.1.2:** PEC di risposta Ufficio Tecnico Comune di Lago
- Allegato 3.5.1.3:** Concessione Edilizia n.10 del 07.04.1991
- Allegato 3.5.1.4:** Concessione Edilizia n.04 del 14.10.2003
- Allegato 3.5.1.5:** Istanza al giudice dott.ssa Federica Laino
- Allegato 3.5.1.6:** Autorizzazione del Giudice
- Allegato 3.5.1.7:** Richiesta proroga consegna relazione CTU
- Allegato 3.5.1.8:** Accettazione proroga e rinvio udienza
- Allegato 3.5.1.9:** Risposta Genio Civile
- Allegato 3.5.1.10:** PEC inviata all'Uff. Tecn. del Comune di Lago 27.07.2020



Allegato 3.5.1.11: Norme tecniche attuazione PRG – PRG – Reg. Edilizio – Lottiz.

Allegato 3.5.1.12: Osservazioni avv. Alfano

Allegato 6.1: Dichiarazione Ufficio Tecnico Comune di Lago del 07/09/2020

ELENCO NUOVI ALLEGATI

Di seguito si riportano i nuovi allegati che devono intendersi come integrazione ai precedenti, depositati in data 08.09.2020. Si precisa che l'**allegato 3.2.2.1_2** viene nuovamente fornito in quanto il precedente riportava un errore grafico nella planimetria del piano terra.

Allegato a: Comunicazione ufficio tecnico Comune di Lago

Allegato b: Documenti rilasciati dall'UTC – Elaborati planimetrici – Immobile 1

Allegato c: Documenti rilasciati dall'UTC – Progetto – Immobile 2

Allegato d: Computo metrico costo di costruzione Immobile 2

Allegato e: Rinvio udienza

Allegato 3.2.2.1_2: Planimetrie stato dei luoghi – immobile 2

La presente relazione tecnica è costituita da 51 pagine e 32 allegati (di cui 6 nuovi che si allegano).

Maierà li 04/04/2022

