

Tribunale Ordinario di Cosenza
Giudice Istruttore Dott.ssa Francesca Goggiamani
II Sezione Civile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento n. 333/2014 R.G.E.

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.

(parte attrice rappresentata e difesa dall'Avv.

c/o

Il CTU
Ing. Santo Serra

Cosenza, 10/10/2016



Santo Serra
Ingegnere

INDICE:

PREMESSA	pag. 3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 7
CONCLUSIONI	pag. 19



PREMESSA

Premesso che:

- con Provvedimento del 15/03/2016, a firma della Dott.ssa Francesca Goggimani, il sottoscritto ing. Santo Serra è stato nominato C.T.U. nell'ambito della Procedura n° 333/2014 R.G.E. "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. c/o

- in occasione del giuramento svoltosi in data 03/05/2016, le è stato chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registi immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti alla G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni la cui documentazione sia valida e completa;*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabile per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 308 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio); alla distanza dal centro di città e dalle principali vie di collegamento verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati identificati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel*



- pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
 - 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, l'esperto, dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al cambiato disposto degli art. 46, quinto comma del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, e 40, sesto comma della L.28/02/1985, n.47;
 In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai sensi della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
 - 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice Esecutore) all'identificazione di nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione di eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 03/06/1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
 - 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se essa ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultano contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell' occupante determinerà il valore locativo del bene.



- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;
- 15) riporti, in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita; la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base, per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base.
 Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti 1) e 14).

Il giudice dispone inoltre che l'esperto:

- 1) riferisca i risultati delle indagini in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in forma telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);



Santo Serra
Ingegnere

- 3) invii nello stesso termine, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni dalla prima udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che non nessuna nota gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. Civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copie del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatizzata");
- 8) segnali tempestivamente al giudice (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.



QUESITO N.1

Poiché i beni pignorati sono identificabili distintamente nel N.C.E.U. si è pensato di individuarli nel seguito della relazione in lotti, in tal modo da rendere più chiaro e facile ogni valutazione e risposta ai quesiti:

- Lotto 1** – appartamento e cantinola Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3;
Lotto 2 – garage Fg 14 p.lla 1049 sub 16 - provv. Fg 14 p.lla 1050 sub 3;
Lotto 3 – appezzamento di terreno Fg 28 p.la 291.

LOTTO 1

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde all'u.i., dislocata al **Piano T-2**, censiti nel N.C.E.U.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
1	14	1049	17			A/2	U	7 vani		Euro 632,66

Con Atto di Compravendita del 28/12/1999 n. Rep. 5979, a rogito del Notaio Luigi De Santis di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 18/01/2000 ai nn°. 1047/829, seguito con atto di identificazione catastale in data 19/02/2003 con repertorio n.14430 dottor Luigi De Santisi, Notaio in Spezzano della Sila, e trascritto in data 27/02/2003 ai n.ri 5543/43120 (*All.to F*), il sig. _____ ha acquistato dalla sig.ra _____ la piena proprietà di un appartamento con pertinenza di una cantinola ad uso esclusivo dell'u.i e un garage.

Da quanto emerso da ulteriore documentazione catastale, acquisito dal sottoscritto, a seguito di **Visura Catastale n.CS00662886 del 06/05/2016, (All.to D)**, il sub 3 Fg 14 p.la 1049 successivamente è stato soppresso e derivata rispettivamente:

Fg 14 p.la 1049 sub 17 (provv. Fg 14 p.la 1049 sub 3) – u.i. con cantinola; ciò poiché è stato frazionato catastalmente il garage, generando la cantinola che è diventata una servitù ad uso esclusivo dell'appartamento e il garage. Il frazionamento è avvenuto come già detto solo catastalmente ma non è stato richiesto il titolo abilitativo presso il Comune, pertanto andrebbe effettuata una sanatoria.

LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde all'u.i., dislocata al **Piano T**, censiti nel N.C.E.U.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
	Fg	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Cat.	Rendita
2	14	1049	16			C/6	3	20 mq		Euro 50,61

7 di 19



Santo Serra
Ingegnere

Con Atto di Compravendita del 28/12/1999 n. Rep. 5979, a rogito del Notaio Luigi De Santis di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 18/01/2000 ai nn°. 1047/829, seguito con atto di identificazione catastale in data 19/02/2003 con repertorio n.14430 dottor Luigi De Santisi, Notaio in Spezzano della Sila, e trascritto in data 27/02/2003 ai n.ri 5543/43120 (*All.to F*), il sig. _____ ha acquistato dalla sig.ra _____ la piena proprietà di un appartamento con pertinenza di una cantinola ad uso esclusivo dell'u.i e un garage.

Da quanto emerso da ulteriore documentazione catastale, acquisito dal sottoscritto, a seguito di **Visura Catastale n.CS00662886 del 06/05/2016, (All.to D)**

Il s sub 3 Fg 14 p.Illa 1050 successivamente è stato soppresso e derivata rispettivamente: Fg 14 p.Illa 1049 sub 16 (prov. Fg 14 p.Illa 1050 sub 3) – garage; come detto ad uopo la particella è stata generata a seguito di un frazionamento avvenuto catastalmente, ma senza titolo abilitativo concesso dal Comune, pertanto è necessario una richiesta in sanatoria.

LOTTO 3

Il bene oggetto di pignoramento corrisponde ad un terreno, censito nel N.C.E.U.

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Fg	P.Illa	Sub	Q.tà Classe	Superficie (m ²) ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
3	28	291		Seminativo 3	66 00		Euro 22,16	Euro 10,23

Con Atto di Donazione del 30/10/1998 n. Rep. 3639, a rogito del Notaio Luigi De Santis di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 24/11/1998 ai nn°. 23860/18530 (*All.to F*), il sig. _____, ha ricevuto in donazione dal sig. _____ la piena proprietà di un terreno.

Si allega ulteriore documentazione catastale, acquisito dal sottoscritto, ossia, **Visura Catastale n.CS00662887 del 06/05/2016 e Tipo Mappale n.CS00662889/2016, (All.to E)**.

QUESITO N.2

Sulla base della documentazione presente agli atti, nonché delle ricerche effettuate personalmente presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Cosenza nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto, per i lotti in questione ad uopo citati non risultano trascrizioni, si rimanda alle Ispezioni Ipotecarie allegata alla presente relazione (*All.to F*):



QUESITO N.3

Al fine di consentire la corretta identificazione del bene, il sottoscritto ha acquisito, presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, le visure storiche per immobile delle u.i e del terreno, l'elaborato planimetrico, le planimetrie e l'estratto di mappa del terreno. *(All.to D e All.to E).*

Il sottoscritto ha inoltre acquisito tutte le informazioni sulla destinazione urbanistica del Lotto di Terreno e sull'agibilità del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari. *(All.to G)*

Si è rilevato che il fabbricato **non è dotato di agibilità**, così come ha evidenziato il Comune con una sua missiva di risposta ad alcuni proprietari in data 28/07/2008 prot.7197. Si sottolinei come dall'ora i proprietari non abbiano fatto nulla, secondo quanto previsto nel D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, per acquisirla e regolarizzare le u.i.

QUESITO N.4

Il sottoscritto ha compiuto i necessari sopralluoghi nei beni oggetto di pignoramento, come da verbali di seguito allegati *(All.to B)*, ed ha rinvenuto quanto segue.

I beni identificati ad upo come **Lotto 1 (appartamento e cantinola - Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3) e Lotto 2 (garage - Fg 14 p.lla 1049 sub 16 - provv. Fg 14 p.lla 1050 sub 3)** sono ubicati in Via San. Francesco n. 18, in una zona centrale del paese, che dista rispettivamente:

- circa 1,28 Km dal Municipio di Spezzano della Sila,
- circa 14,01 Km dal centro del capoluogo di provincia - Cosenza;

L'area è dotata delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade a servizio degli insediamenti compresi gli allacci alla viabilità principale,
- allacci alle reti dei servizi *(idriche, fognarie, elettriche per uso domestico, pubblica illuminazione, gas e telefoniche).*

In prossimità dell'area vi sono le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- Farmacia a 330 m
- Casa di Riposo per Anziani a 1,30 Km
- Poste Italiane a 1,01 km
- Sede del Municipio circa 1,30 Km;
- e alcuni servizi primari e di pubblica utilità *(supermercato a 270m, negozi al dettaglio, attività Bar e ristorazione.)*

Descrizione Appartamento e Cantinola - Lotto 1:

L'unità immobiliare è inserita in un fabbricato realizzato in c.a. costituito da cinque piani fuori terra, dove al Piano Terra si sviluppano i garage e le cantinole di pertinenza agli appartamenti, e poi quattro piani, su ogni pianerottolo vi sono due appartamenti.

L'appartamento in oggetto, è sito al **Piano Secondo** ed è così suddiviso: Soggiorno, Cucina, 1 Camera da letto matrimoniale, 2 Camere da letto singole, 1 ripostiglio, 1 Bagno, 1 Bagno di servizio.

La struttura portante è in c.a. e i solai sono latero cementizio.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

La copertura è del tipo a tetto a 2 falde con sovrastante coppi posate su solaio. Su tutto il perimetro della copertura è stato installato una scossalina in lamiera.



Santo Serra

Ingegnere

Il fabbricato, dall'esame a vista, si presenta realizzato con intonaco tradizionale e tinteggiato di colore bianco e alcuni disegni sulle facciate di colore grigio.

L'appartamento si presenta in ottimo stato, è dotato di portoncino d'ingresso che d'accesso al disimpegno collegato direttamente con il soggiorno e da cui si può accedere sia ad una camera da letto singola o al corridoio che porta al resto delle stanze dell'appartamento.

Gli infissi esterni sono di recente installazione, realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera. La pavimentazione è in gres porcellanato. Anche i bagni sono dotati di pavimentazione e piastrelle in gres porcellanato; nel bagno principale vi è una vasca, i sanitari (WC e Bidet) e lavabo, mentre, nel bagno di servizio vi è una lavatoio e gli attacchi per la lavatrice.

Gli infissi interni sono realizzati in legno di colore tipo noce chiaro.

L'impianto elettrico si presenta realizzato incassato nella muratura, in alcuni punti si è rilevato l'aggiunta di cassette esterne, in particolare in prossimità del corridoio, così come non vi siano presenti alcuni coperchi delle cassette di derivazioni poste in alcune delle stanze.

Impianto termico è realizzato ad elementi posti a parete alimentati ad acqua con caldaia a gas installata all'esterno. Si precisa che l'impianto è collegato anche ad un termocamino posto nel soggiorno.

Il piano è dotato di **impianto idrico e fognario**, direttamente collegati alla rete comunale.

Lo stato di manutenzione è normale.

L'u.i. ha ad uso esclusivo una **Cantonola**, che si presenta dotata di impianto elettrico ma ancora in uno stato rustico, ossia, senza intonaco e porte, vi è solo la serranda avvolgibile esterna. L'accesso alla cantinola può avvenire solo dall'esterno perché posta in una corte condominiale. Alla corte condominiale si può accedere dalla strada comunale, da una scala esterna o dalle scale interne condominiali.

I tre balconi, pavimentati anch'essi con gres porcellanato e con i paramenti in muratura, sono accessibili: uno dal soggiorno con una superficie di circa 16,40m²; uno dalla camera singola posta all'ingresso con una superficie di circa 3,52m²; l'altro accessibile dalla seconda camera singola con una superficie di circa 2,80m²;

Nome Stanza	Superficie Calpestabile m ²
Soggiorno	23,20
Cucina	6,8
Camera Matrimoniale	14,08
Camera Singola 1	12,16
Camera Singola 2	8,16
Bagno	6,00
Bagno di Servizio	2,00
Ripostiglio	1,80
Disimpegno e Corridoio	11,48
Cantinola	31,20
Totale	116,88



Descrizione Garage – Lotto 2:

Il Garage è inserito nello stesso fabbricato del lotto 1, realizzato in c.a. costituito da cinque piani fuori terra, dove al Piano Terra si sviluppano i garage e le cantinola di pertinenza agli appartamenti, e poi quattro piani, su ogni pianerottolo vi sono due appartamenti.

Il garage, risulta essere ceduto ad altra condomino con un Contratto Preliminare di Vendita, allegato 1 del Verbale n.1 di sopralluogo (All.to B). L'accesso al garage può avvenire solo dall'esterno perché posta in una corte condominiale. Alla corte condominiale si può accedere dalla strada comunale, da una scala esterna o dalle scale interne condominiali. Il garage come infisso esterno è dotato di serranda avvolgibile.

Il magazzino, come riportato nella planimetria catastali (All.to D), ha un impianto planimetrico rettangolare costituito da un unico vano, di superficie utile di circa 17,00 mq, avente altezza netta pari a 3.25m, le sue parati si presentano intonacate e tinteggiate, mentre non è presente impianto elettrico.

Descrizione Appezamento Terreno – Lotto 3:

Il bene identificati ad uopo come Lotto 3 - Fg 28 p.lla 291, è un appezzamento di terra sito nella Condada Colle Lungo, posto a fronte strada. Il terreno si presenta pianeggiante e attualmente coltivato. Solo da lato fronte strada è posta una recinzione, mentre per i lati confinanti con le altre proprietà non vi sono delineati i confini con staccionate o altro (All.to E). Si estende per un'area di 6600m² tutti coltivati con piantaggioni di patate.

QUESITO N.5

La descrizione attuale dei beni coincidono con quelle dell'unità negoziale, riportate nella trascrizione del pignoramento (All.to F).

QUESITO N.6

LOTTO 1 e LOTTO 2

Da un raffronto fra quanto accertato in sito, la planimetria catastale (All.to D), il progetto allegato (All.to M) alla richiesta Concessione Edilizia n.35 del 29/04/91 e Variante n.5 del 15/04/1993 (All.to H) e la planimetria allegata ai rogiti:

- il garage **Lotto 2** è nato a seguito di un frazionamento che ha generato la cantinola che è diventata ad uso esclusivo dell'appartamento e appunto il garage, tale frazionamento è stato effettuato solo catastalmente, e in mancanza di titolo abilitativo da parte del Comune, pertanto si richiede una richiesta in sanatoria per uniformare quanto detto;
- l'u.i. **Lotto 1** risulta che ha subito variazioni, emergendo quanto segue in particolare:
 1. diversa distribuzione Interna, ossia una difformità tra quella in progetto depositata in Comune e quanto riportato nella planimetria catastale;
 2. aumento di volumetria, poiché è stato chiuso una porzione di un balcone ricavandone il bagno di servizio;



Santo Serra
Ingegnere

LOTTO 3

Per ciò che riguarda il terreno – **Lotto 3** effettuando la sovrapposizione fra estratto di mappa e ortofoto dell'area (*All.to E*) è emerso che il terreno è coltivato insieme ai terreni contigui, pertanto non sono ben definiti i confini con recinzioni o altre strutture, per cui si dovrebbe effettuare un rilievo dei confini con relativo picchettamento per meglio identificare il lotto oggetto del pignoramento, ciò, implica un costo che, comprensivo delle spese e per prestazioni professionali, che può essere stimato pari circa a **1.500,00€**, comprensivi di iva e cassa come previsti per legge.

QUESITO N.7

Il Terreno, identificato nella seguente relazione come **Lotto 3**, come riportato nella certificazione Reg. Prot. 22 emessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila in data 18/05/2016 (*All.to G*), ricade interamente in Zona E (Zona agricola Vincolo edilizio: Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in nessuna area, così come individuato nel Piano Stralcio di Assesamento Idrologico – PAI.

QUESITO N.8

Da quanto emerso, a seguito dell'accesso agli atti depositati presso gli uffici di competenza comunale, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi all'edificazione, Concessione Edilizia n.35 del 29/04/91 e Variante n.5 del 15/04/1993 (*All.to H*), u.i. in questione **Lotto 1** e **Lotto 2**. Si precisa, inoltre, per ciò che riguarda l'appartamento, vi è una difformità nella distribuzione interna e un aumento di volumetria (**vedi ripsota quesito 6**).

Premesso che:

- l'assenza del titolo di agibilità costituisce illegittimità e circostanza pregiudizievole ai fini della sua commerciabilità, poiché, l'interventi di realizzazione del fabbricato, essendo di epoca successiva al 01/09/1967, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, giacché interessano anche la struttura portante e non sono assimilabili tra le opere "minore" per come definite nella Deliberazione n.330 del 22/07/2011 della Regione Calabria - Dipartimento LL.PP., dovevano essere assoggettate alle procedure previste dalle norme in materia di edilizia sismica (deposito e autorizzazione presso il servizio Regionale Ufficio Genio Civile);
- La diversa distribuzione e un aumento di volumetria richiede la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico;
- **Poiché l'aumento di volumetria è inferiore al 2%**, ai sensi dell'art. 34 comma 2ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. **"Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"**, **si può ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;**

12 di 19



Santo Serra
Ingegnere

- che per gli interventi sopra citati, è possibile ottenere il Permesso edilizio in sanatoria per il quale il futuro acquirente dovrà corrispondere, all'Ufficio comunale competente l'importo complessivo di **200,00€** determinato come segue (*All.to N*):

1. Versamento a titolo di oblazione = 200,00€

- il Costruttore al termine della realizzazione del fabbricato **non ha completato l'iter burocratico necessario per l'ottenimento dell'agibilità**, ossia, la presentazione di fine lavori *art.6 della Legge del 5 novembre 1971, n. 1086* e il collaudo statico *art.7 della Legge del 5 novembre 1971, n. 1086*, per tanto, tale inadempimento non permette di chiedere l'agibilità, così come è stato comunicato, ad alcuni proprietari richiedenti, in una missiva a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Comunale di Spezzano della Sila (*Alle.to G*).
- che il rilascio dell'agibilità, è possibile ottenere il Permesso edilizio in sanatoria per il quale il futuro acquirente dovrà corrispondere, all'Ufficio comunale competente l'importo complessivo di **798,00€** determinato come segue:

1. Versamento a titolo di oblazione = 516,00€
2. Versamento per Diritti di segreteria = 100€
3. Tariffa per ogni vano per il rilascio dell'agibilità $7,5 * 20€ = 150€$
4. n. 2 marche da bollo da 16,00 = 32,00€

il tutto per come riportato nella Delibera della Giunta Comunale n. 64 del 30/06/2015 prot.5426, del Comune di Spezzano della Sila (*All.to N*).

Alle succitate spese per richiesta dell'ottenimento dell'agibilità, si dovrà anche far fronte a quelle necessarie per l'ottenimento del collaudo statico della struttura con le relative redazioni degli allegati progettuali, ottenimento della certificazione e/o rispondenza degli impianti ai sensi del D.M. 38/2008, senza la quale la richiesta del certificato di agibilità non andrebbe a buon fine.

Di seguito vengono descritte in forma tabellare le attività necessarie e una stima della spesa per l'ottenimento del collaudo necessario per l'ottenimento dell'agibilità:

Descrizione attività	Q.tà	Costo Unitario	Costo Totale
Spese Tecniche: Progettista, DL, Collaudatore	1	€7.000,00	€7.000,00
Prove di laboratorio per l'ottenimento dell'idoneità statica della struttura (<i>All.to O</i>)	1	€12.822,81	€12.822,81
Scavi, Rinterri e riprestino per l'estrazione e determinazioni in fondazioni	1	€3.500,00	€3.500,00
Ponteggio	1	€1.000,00	€1.000,00
Rifacimento degli intonaci e della pittura delle aree interessate e la pulizia dei locali	1	€2.750,00	€2.750,00
Oblazioni Comunali per PdC	1	€200,00	€200,00
Oblazioni Comunali per agibilità	1	€798,00	€798,00
Spese Certificazione e/o corrispondenza impianti ai sensi D.M. 38/2008	1	€1.000,00	€1.000,00
Totale complessivo di oneri per legge			€29.070,81

13 di 19

Via Calabria n.42 - 87030 Carolei (CS) - Cel. 3939096731
 Email santo.serra@gmail.com oppure santo.serra.e8845@ingpec.eu
 C.F.: SRRSNT76B04D086X P.IVA: 02774810788



Essendo che l'intero fabbricato non è dotato di agibilità, le spese per l'idoneità statica presumibilmente andrebbero suddivisa per ogni proprietario degli appartamenti e garage, non essendoci un regolamento condominiale che stabilisce le quote millesimali, si è pensato come criterio di suddivisione delle spese il numero di proprietari. Per tanto, essendo il numero degli appartamenti e garage pari a n.6, l'importo a propeitario è di €29.070,81/6 = €4.845,14

QUESITO N.9

Il sottoscritto ritiene che, sia comunque possibile la vendita in lotti separati, anche perché già divisi catastalmente, e che la divisione potrebbe essere quella già individuata ed usata nella relazione, ossia:

Lotto 1 – appartamento e cantinola Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3;

Lotto 2 – garage Fg 14 p.lla 1049 sub 16 - provv. Fg 14 p.lla 1050 sub 3);

Lotto 3 – appezzamento di terreno Fg 28 p.lla 291.

QUESITO N.10

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame.

QUESITO N.11

L'appartamento (Lotto 1 - Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3) e l'appezzamento di terreno (Lotto 3 - Fg 28 p.lla 291), all'atto dei sopralluoghi, sono risultati liberi, su di esso non risultano contratti di locazione o similari, mentre, per ciò che riguarda il garage (Lotto 2 - Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3), il Sig. _____ durante il sopralluogo, ha esibito un contratto preliminare di compravendita (All.to B) sottoscritto con il sig.ra _____ in data 20/12/2010, atto non registrato presso Ufficio del Registro di Cosenza.

QUESITO N.12

L'appartamento (Lotto 1 - Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3) risulta assegnata al coniuge separata, _____ si allega verbale di separazione dei coniugi redatto in data 18/02/2010 con relativa omologazione del Tribunale Ordinario di Cosenza rilasciata in data 31/03/2010 (All.to B)



QUESITO N.13

Da quanto si evince dalla certificazione Reg. Prot. 22 del 18/05/2016 (*All.to G*), emessa dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila, l'area in cui lo stesso ricade non sono sottoposti a vincoli.

QUESITO N.13 bis

La casistica del quesito non ricorre nel caso in esame, poiché non è stato nominato nessun amministratore, e l'unica spesa suddivisa tra i condomini è la luce delle parti comuni, che viene divisa in parti uguali tra i proprietari.

QUESITO N.14

Avendo evidenziato ad uopo che i beni pignorati sono singolarmente identificabili catastalmente per la valutazione si seguirà l'identificazione in lotti così come indicati nel **quesito n.9**:

LOTTO I

Trattandosi di unità immobiliare con destinazioni d'uso suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario, si ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Individuati, per ciascuno dei piani, rispettivamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché le superfici commerciali dei vani regolarmente assentiti e/o sanabili, aderendo alle specifiche previste dal Codice della Valutazione Immobiliare e all'allegato C del Dpr. 23/03/1998 n.138 e ss.mm.

U.I. censita nel N.C.E.U. Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3			
	S.L.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm.
Piano terra (Cantinola)			
	39,00	0,25	9,75
Piano primo (abitazione)			
vani principali	80,50	1	80,50
Bagno, Wc,	10,00	0,3	3,00
Corridoio, Ripostiglio, ect	18,35	0,1	1,84
Totale			95,09

il sottoscritto ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite riferite all'annualità in corso di beni situati nello stesso intorno zonale ed aventi medesima destinazione d'uso, la sottoscritta ha attinto a fonti di natura indiretta (banca dati dell' Agenzia del Territorio da cui ha tratto le quotazioni OMI) inoltre ha eseguito la consultazione di siti internet di agenzie immobiliari al fine di acquisire informazioni sulle vendite in atto nel comune.

Considerato che:



Santo Serra
Ingegnere

- le ultime quotazioni immobiliari OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) relative a transazioni di abitazioni civili, di nuova edificazione ed usate, in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea oscillano tra 640,00 - 890,00€/mq (*All.to I*);
- i prezzi rinvenuti dai siti internet di agenzie immobiliari, relativi ad abitazioni civili ubicate nella zona centrale, oscillano tra 750,00 - 1000,00€/mq;

il sottoscritto ha quindi compiuto un'assimilazione economica comparativa dell' u.i. di causa a quelli di riferimento e, partendo dal valore medio corrente di circa a 900,00 €/mq, definito per interpolazione dei dati acquisiti tenuto conto dell'ubicazione e della tipologia, ha applicato il coefficiente correttivo (0.80) in considerazione delle effettive condizioni riscontrate.

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato dell'abitazione è pari a:

$$VM = 95,09 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 0,80 = 77.022,90 \text{ €}$$

Al valore su determinato andranno applicate le seguenti decurtazioni:

- importo delle spese per ottenere il Permesso in sanatoria e il certificato di agibilità, ivi incluse le spese tecniche e prove di laboratorio, pari circa a **€4.845,14**, come determinate nel **quesito n.8**;
- abbattimento forfettario del 15%, come richiesto dal G.E., per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore finale è, pertanto, pari a:

$$VM = 77.022,90 \text{ €} - (5.148,86 + €4.845,14 + 7.708,29) = 59.320,61 \text{ €}^*$$

*importo considerando una quota per l'ottenimento dell'idoneità statica e agibilità

LOTTO 2

Trattandosi di unità immobiliare con destinazioni d'uso suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario, si ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Individuati, rispettivamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché le superfici commerciali dei vani regolarmente assentiti e/o sanabili,

	S.L.
Piano terra (Garage)	21,25
Totale	21,25

il sottoscritto ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite riferite all'annualità in corso di beni situati nello stesso intorno zonale ed aventi medesima destinazione d'uso, la sottoscritta ha attinto a fonti di natura indiretta (banca dati dell' Agenzia del Territorio da cui ha tratto le quotazioni OMI) inoltre ha eseguito la consultazione di siti internet di agenzie immobiliari al fine di acquisire informazioni sulle vendite in atto nel comune.



Santo Serra
Ingegnere

Considerato che:

- le ultime quotazioni immobiliari OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) relative a transazioni di abitazioni civili, di nuova edificazione ed usate, in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea oscillano tra 250,00 + 345,00€/mq (*All.to D*);
- che quanto riportato nei siti internet si riferisce a proposte di vendita che, a differenza di quelle di acquisto formalizzate, presuppongono abbattimenti propri delle transazione il che li rende compatibili con i valori OMI relative a transazioni riscontrate nella specifica zona che oscillano tra 350,00 ÷ 450,00 €/mq;

il sottoscritto ha quindi compiuto un'assimilazione economica comparativa dell' u.i. di causa a quelli di riferimento e, partendo dal valore medio corrente di circa a 350,00 €/mq, definito per interpolazione dei dati acquisiti tenuto conto dell'ubicazione e della tipologia.

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato dell'abitazione è pari a:

$$VM = 21,25 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 7.437,50 \text{ €}$$

Al valore su determinato andranno applicate le seguenti decurtazioni:

- importo delle spese per ottenere del certificato abilitativo per il frazionamento, pari circa a **€1.200,00**, comprensivo di spese, oblazioni e spese tecniche;
- abbattimento forfettario del 15%, come richiesto dal G.E., per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore finale è, pertanto, pari a:

$$VM = 7.437,50 \text{ €} - (\text{€}1.200,00 + 1.593,75) = 4.643,75 \text{ €}$$

LOTTO 3

Trattandosi di un terreno suscettibili di comparazione nell'ambito di un mercato ordinario, si ritiene che il metodo di stima, per la quantificazione del più probabile valore di mercato, è quello sintetico comparativo.

Individuati, rispettivamente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche nonché le superfici commerciali dei vani regolarmente assentiti e/o sanabili,

	S.L.
Piano terra (Garage)	
	21,25
Totale	21,25

il sottoscritto ha proceduto con le indagini di rito.

Al fine di acquisire i dati sulle transazioni per compravendite riferite all'annualità in corso di beni situati nello stesso intorno zonale ed aventi medesima destinazione d'uso, la sottoscritta ha attinto a fonti di natura indiretta (banca dati dell' Agenzia del Territorio da cui ha tratto le quotazioni OMI)



Santo Serra
Ingegnere

inoltre ha eseguito la consultazione di siti internet di agenzie immobiliari al fine di acquisire informazioni sulle vendite in atto nel comune.

Considerato che:

- le ultime quotazioni immobiliari OMI (*Osservatorio del Mercato Immobiliare*) relative a transazioni di abitazioni civili, di nuova edificazione ed usate, in condizioni ordinarie ubicate nella medesima zona omogenea oscillano tra 1,00 ÷ 3,00€/mq (*All.to L.*).
- che quanto riportato nei siti internet si riferisce a proposte di vendita che, a differenza di quelle di acquisto formalizzate, presuppongono abbattimenti propri delle transazione il che li rende compatibili con i valori OMI relative a transazioni riscontrate nella specifica zona che oscillano tra 1,50 ÷ 3,50 €/mq;

il sottoscritto ha quindi compiuto un'assimilazione economica comparativa dell' u.i. di causa a quelli di riferimento e, partendo dal valore medio corrente di circa a 2,50 €/mq, definito per interpolazione dei dati acquisiti tenuto conto dell'ubicazione e della tipologia.

Alla luce di quanto detto il più probabile valore di mercato dell'abitazione è pari a:

$$VM = 6600,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 16.500,00 \text{ €}$$

Al valore su determinato andranno applicate le seguenti decurtazioni:

- importo delle spese determinazione dei confini pari a €1.500,00€, come determinate nel quesito n.6;
- abbattimento forfettario del 15%, come richiesto dal G.E., per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Il valore finale è, pertanto, pari a :

$$VM = 16.500,00 \text{ €} - (1500,00 + 2.475,00) = 12.525,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Al fine dell'espletamento del mandato conferitole, per ciascuno dei tre beni pignorati, sono stati necessari una serie di accertamenti e/o indagini rispettivamente presso: la Conservatoria dei RR.II., l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio del Registro- Agenzia delle Entrate, gli Uffici del Comune di Spezzano della Sila e Notai roganti.

Dagli accertamenti e/o indagini effettuate sono emerse alcune problematiche che, in via riassuntiva, si riportano di seguito per ciascuno dei lotti.

LOTTO 1 e LOTTO 2

Il Lotto 1 corrisponde all'appartamento posto al secondo piano di un fabbricato, con annessa cantinola ad uso esclusivo e corte non ad uso esclusivo, censito N.C.E.U. Fg 14 p.IIIa 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.IIIa 1049 sub 3;

Il Lotto 2 corrisponde ad un garage posto al piano Terra di un fabbricato, con annessa corte non ad uso esclusivo, censito N.C.E.U. Fg 14 p.IIIa 1049 sub 16 - provv. Fg 14 p.IIIa 1050 sub 3;

Le problematiche emerse hanno riguardato:

18 di 19

Via Calabria n.42 - 87030 Carolei (CS) - Cel. 3939096731
Email santo.serra@gmail.com oppure santo.serra.e8845@ingpec.eu
C.F.: SRRSNT76B04D086X P.IVA: 02774810788



Santo Serra
Ingegnere

- l'acquisizione della documentazione necessaria presso i diversi uffici, il che ha implicato reiterati incontri con il personale responsabile;
- l'accertamento di difformità fra lo stato progettuale e la documentazione catastale,
- l'accertamento della realizzazione di interventi in assenza di titolo autorizzativo e la conseguente definizione della sanabilità degli stessi.

Quanto detto ha implicato :

- gli interventi documentati a partire dal 1996 in poi (*variazione planimetriche , comportanti anche modifica strutturale e delle consistenze, variazione di prospetti, cambio di destinazione d'uso*) dovevano essere subordinati al rilascio di Permesso di Costruire,
- l'assenza del titolo abilitativo per l'esecuzione degli interventi posteriori al 1996 ha implicato la necessità di accertare l'eventuale sussistenza delle condizioni per l'ottenimento del titolo in sanatoria in base al cambiato disposto degli art. 34 comma 2ter, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- le operazioni di accertamento delle condizioni per l'ottenimento del titolo in sanatoria sono state complesse giacchè, oltre al rispetto delle succitate norme si è dovuto tener conto delle sopraggiunte disposizioni normative regionali e nazionali ;
- la tipologia degli interventi abusivi è risultata tale che solo per alcuni di essi è ipotizzabile l'acquisizione del titolo in sanatoria.

LOTTO 3

Il **Lotto 3** corrisponde ad un appezzamento di terra, censito N.C.E.U. Fg 28 p.lla 291;

Le problematiche emerse hanno riguardato:

- accertamento dei confini in quanto coltivato contestualmente alle proprietà confinanti;

I.C.T.U.

Ing Santo Serra

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati che fanno parte integrante :

- Allegato A.* Comunicazioni tra le parti;
- Allegato B.* Verbali delle operazioni peritali;
- Allegato C.* Report fotografico;
- Allegato D.* Visura Storica Elaborati Planimetrici Appartamento_Cantinola_Garage;
- Allegato E.* Visura Storica Mappale Certificado di Destinazione Uso Terreno;
- Allegato F.* Ispezione Ipotecaria e Atto di provenienza;
- Allegato G.* Certificato d'uso Terreno e Risposta del Comune della non-agibilità del fabbricato;
- Allegato H.* Concessione Edilizia_Variante Edilizia;
- Allegato I.* Risultato Banca Dati della Quotazione Immobiliare Agenzia dell'Entrate Appartamento;
- Allegato L.* Risultato Valori Agricoli Medi della Provincia Agenzia dell'Entrate Terreno;
- Allegato M.* Pianta allegata al Progetto depositato al comune Piante Atti Planimetrie Catastali;
- Allegato N.* Deliberazione Giunta Comunale – Tariffe Diritti di Segreteria;
- Allegato O.* Preventivo Prove di Laboratorio per Collaudo Struttura in c.a.;
- Allegato P.* QUADRO RIASSUNTIVO;

19 di 19

Via Calabria n.42 - 87030 Carolei (CS) - Cel. 3939096731
Email santo.serra@gmail.com oppure santo.serra.e8845@ingspec.eu
C.F.:SRRSNT76B04D086X P.IVA: 02774810788



Quadro Riassuntivo

LOTTO 1

Unità Immobiliare posto al secondo piano di un fabbricato, con annessa cantinola ad uso esclusivo e corte non ad usco esclusivo, ubicata nel comune di Spezzano della Sila, Via San Francesco n.18.

L'u.i., censita N.C.E.U. Fg 14 p.lla 1049 sub 17 - provv. Fg 14 p.lla 1049 sub 3, Cat. A/2, consistenza 7,5 vani, Piano T-2, risulta composta da :

- piano terra adibito a Cantinola;
- primo secondo adibito ad abitazione articolata in *Soggiorno, Cucina, 1 Camera da letto matrimoniale, 2 Camere da letto singole, 1 ripostiglio, 1 Bagno, 1 Bagno di servizio.*
- corte non esclusiva, delimitata perimetralmente da muri di sostegno e sovrastante recinzione metallica, raccordati da una scala esterna in c.a.

L'u.i è derivata a seguito di **Con Atto di Compravendita del 28/12/1999 n. Rep. 5979**, a rogito del Notaio Luigi De Santis di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 18/01/2000 ai nn°. 1047/829, seguito con atto di identificazione catastale in data 19/02/2003 con repertorio n.14430 dottor Luigi De Santisi, Notaio in Spezzano della Sila, e trascritto in data 27/02/2003 ai n.ri 5543/43120.

L'u.i. presenta interventi eseguiti in assenza di titolo abilitativo, per tali interventi, sussiste la condizioni per una sanatoria in base al combinato disposto degli art. 34 comma2ter. del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Inoltre il Fabbricato, è sprovvisto di agibilità e di deposito di struttura ultimata e collaudo statico con relativo deposito al Genio Civile.

A seguito di ispezioni, sia telematiche che cartacee effettuate dal 1990 alla data del trasferimento di proprietà, a nome della parte venditrice non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di sentenza di usucapione dei beni oggetto di trasferimento.

VM= 59.320,61 €

LOTTO 2

Il garage è posto al secondo terra di un fabbricato, e corte non ad usco esclusivo, ubicata nel comune di Spezzano della Sila, Via San Francesco n.18.

Il Garage, censito N.C.E.U. Fg 14 p.lla 1049 sub 16 - provv. Fg 14 p.lla 1050 sub 3, Cat. C/6, consistenza 21,25 mq, Piano T, risulta composta da :

- piano terra adibito a Garage ;
- corte condominiale, delimitata perimetralmente da muri di sostegno e sovrastante recinzione metallica.

L'autorimessa è derivata a seguito di **Con Atto di Compravendita del 28/12/1999 n. Rep. 5979**, a rogito del Notaio Luigi De Santis di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 18/01/2000 ai nn°. 1047/829, seguito con atto di



identificazione catastale in data 19/02/2003 con repertorio n.14430 dottor Luigi De Santisi, Notaio in Spezzano della Sila, e trascritto in data 27/02/2003 ai n.ri 5543/43120.

Il Garage, presenta interventi (frazionamento) eseguiti in assenza di titolo abilitativo, per tali interventi, sussiste la condizioni per una sanatoria in base al combinato disposto degli art. 34 comma 2ter, del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Inoltre il Fabbricato, è sprovvisto di agibilità, di deposito di struttura ultimata e collaudo statico con relativo deposito al Genio Civile.

A seguito di ispezioni, sia telematiche che cartacee effettuate dal 1990 alla data del trasferimento di proprietà, a nome della parte venditrice non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di sentenza di usucapione dei beni oggetto di trasferimento.

VM= 4.643,75 €

LOTTO 3

Il terreno è posto a fronte strada, ubicata nel comune di Spezzano della Sila, Contrada Colle Lungo. Il terreno, censito N.C.E.U. Fg 28 p.IIIa 291, **Qualità Classe. Seminitativo 3, consistenza 6600 mq**, e risulta coltivato.

Il terreno è derivato a seguito di **Con Atto di Donazione del 30/10/1998 n. Rep. 3639**, a rogito del Notaio Luigi De Santisi di Spezzano della Sila, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il 24/11/1998 ai nn°. 23860/18530.

Il terreno si presenta senza la identificazione dei confini, orrerebbe pertanto un rilievo con relativo picchettamento degli stessi.

A seguito di ispezioni, sia telematiche che cartacee effettuate dal 1990 alla data del trasferimento di proprietà, a nome della parte venditrice non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di sentenza di usucapione dei beni oggetto di trasferimento.

VM= 12.525,00 €

