

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 65/2023 R.E.

Banca Capasso S.p.A. [REDACTED]

Rende, 04.02.2024

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



1.0 Premessa

Con decreto del 28.06.2023 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento Esecuzione Immobiliare n° 65/2023 R.G.E.I. ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore



e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
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 combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata



- presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando 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 o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso



- l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
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 di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 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 questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
 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 del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.



16. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 12.10.2023, accompagnato dal nominato custode avv. Rosa Masi, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di San Vincenzo La Costa alla via Cicala ed ho eseguito i rilievi metrici e fotografici degli stessi (all. 1).

In date diverse ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agencia del Territorio le planimetrie catastali dei fabbricati pignorati, gli estratti di mappa dei terreni, le visure catastali (all.ti 2 e 3) e quelle ipocatastali (all. 7).

In data 02.11.2023 ho presentato tramite pec ai competenti uffici del comune di San Vincenzo La Costa, istanza per l'eccesso agli atti amministrativi relativi alle pratiche edilizie inerenti la costruzione degli immobili oggetto di esecuzione. L'istanza è stata registrata al protocollo del Comune in data 03.11.2023 con il n. 0004372/2023.

In data 28.12.2023 ho ricevuto risposta dall'ing. Gianluigi Magnelli relativamente all'istanza di accesso ad atti presentata (all. 4) con allegata la documentazione disponibile.

In data 19.01.2024 ho presentato al Comune di San Vincenzo La Costa tramite SUE domanda per l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione è stato inviato tramite pec allo scrivente dal comune di San Vincenzo la Costa in data 23.01.2024 (all. 5).

In data 01.02.2024 (all. 1) mi sono nuovamente recato, accompagnato dal Custode, presso gli immobili oggetto di esecuzione per verificare quanto segnalatomi in merito a un avvenuto crollo delle tettoie adibite a fienile e stalla. In quella occasione ho effettuato nuove riprese fotografiche dello stato dei luoghi.



3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Quesito n. 1.

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*

Il creditore procedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale a firma del Notaio Luigi de Santis.

Il pignoramento è stato notificato in data 10.05.2023 e trascritto in data 25.05.2023 ai nn. 17061 R.G. e 13039 R.P. a favore di Banca Capasso S.p.A. contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nato a Luzzi il 12.08.1938.

3.02 Quesito n° 2.

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;



Sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto per notaio Iorio Pierfrancesco del 4 novembre 2020, rep. n. 389 iscritta il 5 novembre 2020 ai nn. 26578 R.G. e 2231 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati – Società Cooperativa per Azioni e contro [REDACTED], per la piena proprietà relativamente ai terreni censiti al catasto del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIe 115, 121, 432, 434 e [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo La Costa al Fg. 4 P.IIa graffata 196 sub 1 e sub 3;
- pignoramento immobiliare trascritto il 25.05.2023 ai nn. 17061 R.G. e 13039 R.P. a favore di Banca Capasso S.p.A., con sede in Roma contro [REDACTED] per gli immobili in comune di San Vincenzo la Costa identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 4 P.IIa 433 sub 1 e sub.2 e i terreni al Fg. 4 P.IIe 115, 121, 432,434, [REDACTED] per gli immobili in comune di San Vincenzo la Costa identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 4 P.IIe graffate 196 sub 3 e 196 sub 1, 364 subb. 1, 2, 3

3.03 Quesito n° 3.

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

L'estratto di mappa acquisito è riportato in allegato 2. Le visure catastali aggiornate sono riportate in allegato 6.

Le ispezioni ipocatastali per soggetto (all. 7) hanno dato esito negativo, le ispezioni per immobile non hanno evidenziato discrasie rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile.

Il certificato di destinazione urbanistica è riportato in allegato 5.



3.04 Quesito n° 4.

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

3.04.01 Appartamento di tipo economico sito in c.da Timponi del comune di San Vincenzo la Costa – catasto fabbricati Fg. 4 P.IIa 433 sub 1 e sub. 2.

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 433 sub. 1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 8 vani – Superficie totale: 148 mq – totale escluse le aree scoperte 128 mq – rendita 355,52 € - Proprietà [REDACTED];
- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 433 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 24 mq – rendita 61,97 € - [REDACTED] per 1/1;

Si tratta di una porzione di edificio in muratura su due livelli oltre sottotetto sito in comune di San Vincenzo La Costa c.da Timponi s.n.c. oggi individuabile come via Cicala, oltre a una tettoia in precarie condizioni collocata nei pressi dell'immobile principale. I fabbricati sono situati all'interno di una corte comune.

Per quanto riguarda il sub. 1 al piano terra, accessibile da un portico d'ingresso, sono collocati la cucina, la sala da pranzo e un WC nel sottoscala. Al piano primo sono presenti due camere da letto un WC e un terrazzo. Il sottotetto, che si compone di un unico locale ha un'altezza media, calcolata come rapporto tra volume e superficie, pari a 1,17 m.

Pertinenza dell'immobile è una corte esterna, di superficie pari a 125 mq nella quale catastalmente è ubicato il sub. 2, una tettoia in precario stato di conservazione di superficie pari a 24 mq e altezza variabile tra 2,70 m e 1,85 m.



Nella corte, sono inoltre presenti alcune baracche ed un edificio in muratura destinati a deposito e ricovero animali. Tali strutture sono in parte realizzate anche sulla particella FG. 4 n. 434.

La superficie calpestabile coperta è pari a 84,06 mq, la superficie del portico d'ingresso è pari a 16,00 mq, la superficie della terrazza è pari a 16,00 mq, la superficie della soffitta (h>1,20 m) è pari a 26,23 mq.

La superficie commerciale calcolata secondo i criteri desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 ossia considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti. Per le superfici esterne, portico e terrazzo, sono stati i seguenti coefficienti di comparazione: 0,35 per la soffitta e il portico d'ingresso, 0,25 per il terrazzo e 0,10 per la superficie della corte fino a 25 mq, per la parte eccedente 0,02.

Si ha per il **sub 1**:

$$S_c = 60,08 \text{ mq} + 59,10 \text{ mq} + 31,60 \text{ mq} \times 0,35 + 16,00 \text{ mq} \times 0,35 + 16,00 \text{ mq} \times 0,25 + 25 \times 0,10 + (125-25) \times 0,02 = 144,34 \text{ mq}$$

Per il **sub 2**:

$$S_c = 24,00 \text{ mq}$$

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava disabitata con lavori in corso per il cd. Superbonus 110. Secondo il cartello di cantiere i lavori sarebbero iniziati in data 22.09.2022 e avrebbero dovuto finire il 31.12.2022, di fatto i lavori non sono stati ultimati e il cantiere al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono. Alla luce delle attuali disposizioni normative in materia appare improbabile che i lavori possano essere ultimati fruendo delle agevolazioni fiscali del c.d. Superbonus 110.

All'immobile si accede dalla strada comunale con una strada sterrata che attraversa le p.lle Fg. 4 nn. 195, 363, 364, 195, 432. Detta strada è via di accesso esclusiva anche per gli immobili, di diversi proprietari siti sulle particelle 236, 237 e 483.

Tale strada potrebbe, vista la situazione attuale, essere considerata come servitù di fatto a favore degli immobili serviti.





Figura 1: Sovrapposizione estratto di mappa catastale con foto aerea Google Satellite.

In ogni caso, ai fini del presente lavoro, si osserva che le p.lle 195 e 363 attraverso le quali avviene l'accesso ai beni pignorati, seppur di piena proprietà di [REDACTED], non sono oggetto di esecuzione. Come sopra rappresentato, seppur sia raffigurabile una servitù di fatto, non risulta alcuna servitù formalmente istituita a vantaggio della p.lla 433 su cui ricade l'edificio di che trattasi.

Per quanto riguarda le caratteristiche interne dell'immobile i pavimenti sono in segato di marmo e in ceramica nei WC e in cucina, gli infissi esterni sono in legno, le porte interne in legno tamburato. Il pavimento del sottotetto è in battuto di cemento. Il tetto, di recente fattura, è in lamiera grecata coibentata. Le pareti sono a intonaco civile e pittura, parzialmente rivestite in ceramica nei WC. Gli impianti idrici ed elettrici non sono a norma. Lo stato di conservazione è precario.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.

L'immobile è situato in zona rurale del comune di San Vincenzo La Costa.

3.04.02 Appartamento di tipo economico sito in località Pozzonara – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.lle graffate 196 subb. 1 e 3.

Identificativi catastali:



- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 196 particelle graffate subb. 1 e 3 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Superficie totale: 233 mq – totale escluse le aree scoperte 213 mq – rendita 35,70 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Oggetto di esecuzione è un appartamento ubicato a piano terra di un edificio in muratura su due livelli con annessa corte graffata identificata con il sub. 3. L'appartamento si compone di ingresso/cucina, tre camere da letto, salone e due WC oltre corridoio e disimpegni. È presente un portico d'ingresso. L'altezza interna è pari a 3 m. I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni il legno con vetrocamera e persiane. Gli infissi interni sono in legno. Le pareti sono a intonaco con pittura lavabile. Le pareti dei bagni sono rivestite in ceramica. Nelle stanze sono presenti tracce di umidità nella parte bassa delle pareti dovute a risalita capillare. Sono inoltre presenti tracce di umidità a parete in una delle camere da letto probabilmente ascrivibile a perdite del sistema di gronda del tetto. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento, a radiatori, è alimentato da termocamino. L'appartamento non è collegato alla rete fognaria comunale.

La superficie calpestabile interna è pari a 146,98 mq, la superficie del portico è pari a 21,54 mq. La corte ha una superficie pari a 139,00 mq.

La superficie commerciale calcolata secondo i criteri desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 ossia considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, portico e terrazzo, sono stati introdotti i seguenti coefficienti di comparazione: 0,35 per il portico, 0.10 per la corte fino a 25 mq 0.02 per la parte eccedente.

Si ha:

$$S_c = 211,69 \text{ mq} + 21,54 \text{ mq} \times 0,35 + 25 \times 0,10 + (139-25) \times 0,02 = 224,00 \text{ mq}$$

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal sig. [REDACTED], dalla moglie [REDACTED] e dalla loro figlia [REDACTED]. Gli occupanti hanno dichiarato che per gli stessi l'appartamento è abitazione principale e che la sig. [REDACTED] risulta essere invalida al 100%.

Sull'edificio non è costituito condominio.

All'immobile si accede dalla strada comunale con una strada che attraversa la p.IIa Fg. 4 n. 363 che, seppur di proprietà di [REDACTED], non è oggetto di pignoramento. In tale situazione, seppur sia raffigurabile una servitù di fatto, non risulta alcuna servitù formalmente istituita a vantaggio della p.IIa 196 su cui ricade l'edificio di che trattasi. Una seconda via d'accesso è possibile attraverso la corte identificata al Fg. 4 p.IIa 196 sub. 4 che è pertinenza esclusiva del sub 2, anch'esso non oggetto di pignoramento.

L'immobile è privo di certificato di abitabilità.



L'immobile è sito in zona rurale del comune di San Vincenzo La Costa.

3.04.03 Garage sito in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 1.

Identificativi catastali.

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 364 sub. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 87 mq – superficie totale 96 mq – rendita 138,80 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Si tratta di una porzione di edificio allo stato rustico costituito da una tettoia metallica con tamponature perimetrali in laterizio. Alle due estremità, sui lati Nord Est e Sud Ovest sono presenti due porticati con copertura in lamiera metallica su struttura in ferro. Annessi all'edificio sono diverse tettoie realizzate con precarie strutture in legno e con copertura in lamiera grecata adibite in parte a fienile e in parte a stalla. Tali strutture non sono riportate in catasto e, in data 01.02.2024 ne è stato constatato il crollo dovuto al forte vento.

La porzione coperta dell'edificio accatastato come sub 1, al momento del sopralluogo era suddivisa in cinque locali più corridoi e disimpegni. Le suddivisioni sono realizzate con tramezzi in laterizio. La parte interna dei locali si presenta rifinita con arriccatura d'intonaco e guide. Non sono presenti infissi né esterni né interni. A soffitto è presente un solaio laterocementizio sul quale è realizzata solo un'arriccatura di intonaco e le guide. I pavimenti sono in battuto di cemento. Al momento del sopralluogo i locali erano utilizzati come deposito di vecchie masserizie.

La superficie lorda delle porzioni accatastate è pari a 90,17 mq per la parte coperta e, complessivamente è pari a 53,21 mq per le due tettoie.

La superficie commerciale complessiva, ricavata introducendo il coefficiente di comparazione pari a 0,35 per le tettoie, è pari a:

$$S_c = 90,17 \text{ mq} + 53,21 \text{ mq} \times 0,35 = 108,79 \text{ mq}$$

Non è presente impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è situato in zona rurale del comune di San Vincenzo La Costa.



3.04.04 Magazzino sito in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 2.

Identificativi catastali.

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 364 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 70 mq – superficie totale 86 mq – rendita 180,76 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Si tratta di una porzione di edificio su due livelli costituita da due locali sovrapposti adibiti a magazzino/deposito di derrate agricole. L'edificio è allo stato rustico ed è realizzato con muratura in mattoni di cemento al piano seminterrato e in laterizio al piano terra. L'altezza del piano terra è pari a 1,94 m (diversamente da come indicato nella planimetria catastale in cui è riportata un'altezza pari a 2,30 m) ed è variabile tra 3,10 m e 2 m al piano terra dove è presente una copertura a falda in lamiera grecata e in parte in tegole in laterizio.

Il solaio di separazione dei due piani è realizzato con travi di ferro e tavelloni in laterizio.

Lo stato dell'immobile è complessivamente scadente.

La superficie lorda del piano seminterrato è pari a 41,95 mq, la superficie lorda del piano terra è pari a 43,59 mq.

Non è presente impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è situato in zona rurale del comune di San Vincenzo La Costa.

3.04.05 Tettoia in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 3.

Identificativi catastali.

- Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 364 sub. 3 – Cat. C/7 – Cl. U – Cons. 35 mq – superficie totale 45 mq – rendita 19,88 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Si tratta di una tettoia realizzata con lamiera metallica chiusa adibita a ricovero animali, costituita da sette locali suddivisi in 4 porzioni non comunicanti tra loro. L'edificio è allo stato rustico ed è realizzato con muratura in mattoni di cemento. L'altezza interna è variabile tra 2,80 m e 1,80 m.

La superficie lorda del bene è pari a 44,49 mq.

Lo stato dell'immobile è complessivamente scadente.



Non è presente impianto idrico ed elettrico.

L'immobile è situato in zona rurale del comune di San Vincenzo La Costa.

3.05 Quesito n° 5.

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione contenuta nel pignoramento e i dati catastali in esso riportati sono conformi alla descrizione attuale dei beni pignorati e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

3.06 Quesito n° 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;

- Unità immobiliare al Fg. 4 P.IIe graffate sub 1 e 3: non sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale;
- Unità immobiliare Fg. 4 P.IIa 433 sub 1: il vano cucina nella planimetria catastale ha una forma diversa rispetto alla planimetria di rilievo. Non è riportato al catasto il vano sottotetto. Il Costo stimato per l'adeguamento della planimetria catastale comprensivo di spese tecniche, tasse, bolli e IVA è pari a € 1.000,00;
- Unità immobiliare al Fg. 4 P.IIIa 364 sub 1: è in corso di realizzazione una diversa distribuzione interna rispetto a quanto accatastato che comporta, se regolarmente realizzata, anche una diversa destinazione d'uso. Come si vedrà in seguito sia la diversa distribuzione interna che l'edificio vero e proprio sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio per cui in via prioritaria sarà necessario valutare la possibilità di sanatoria, stimare i costi di sanatoria e poi i costi per l'adeguamento di quanto riportato in catasto alla diversa destinazione d'uso e distribuzione interna. Si rimandano pertanto tali valutazioni alla risposta al quesito n. 8 (par. 3.08);
- Unità immobiliare al Fg. 4 P.IIa 364 sub 2: è stata riscontrata una diversa altezza interna del piano primo sottostrada rispetto a quella riportata in catasto. Anche in questo caso la valutazione del costo



per l'adeguamento catastale è rimandata, come descritto al punto precedente, a una fase successiva alla verifica della possibilità di sanatoria dell'edificio in cui l'unità immobiliare è collocata;

- Unità immobiliare al Fg. 4 P.IIa 364 sub 3: non sono state riscontrate differenza tra la situazione attuale e la planimetria catastale.

3.07 Quesito n° 7.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni oggetto di pignoramento, identificati al catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa al Fg. 4 P.IIe 115, 121, 432 e 434 nel P.D.F. del comune di San Vincenzo la Costa oggi vigente (cfr. all. 5) ricadono per l'intero in zona agricola E.

Stralcio REU del Pdf

IN ZONA AGRICOLA "E" sono ammesse le costruzioni e le opere necessarie alla conduzione del fondo, con concessione diretta per interventi conservativi e per la costruzione di edifici funzionali, abitativi o di servizio, con le seguenti prescrizioni: superficie aziendale minima 10.000 mq., distanza dai fili stradali: secondo D. L.vo n° 285 del 30.04.92 e D.P.R. n° 495/92 e n°147/93 e succ. mod. ed integrazioni, distanza minima tra edifici mt. 10,00; e inoltre: A) per le abitazioni rurali $I_f = 0,013$ mq/mq, altezza massima mt. 7,50, n° piani fuori terra due, distanza minima dai confini mt. 5,00; B) per gli edifici funzionali all'attività agricola o di allevamento $I_f = 0,1$ mq/mq, altezza massima mt. 10,00, distanza minima dai confini mt. 10,00.-----

I terreni di che trattasi **non ricadono** in area a rischio "R" del PAI e non sono sottoposti a vincoli dettati dalle Norme di Attuazione e Salvaguardia.

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



comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati –previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

In data 28.12.2023 in risposta alla richiesta di accesso ad atti del 02.11.2023 l'ing. Gianluigi Magnelli dell'Ufficio Tecnico del comune di San Vincenzo La Costa a mezzo pec comunicava (all. 4) che:

- 1) per il progetto originario in ditta "██████████": Concessione edilizia n°01/1983 - non è stato possibile reperire, presso gli archivi comunali la documentazione cartacea, e che avrebbe continuata la ricerca negli archivi;
- 2) di aver reperito un "progetto di cui non è stata rilasciata concessione edilizia", del 17/02/1992 riguardante la realizzazione di una copertura, in cui sono presenti gli elaborati grafici che rappresentano lo stato attuale e lo stato futuro che ha inviato allo scrivente;
- 3) di aver reperito CILAS presentata da ██████████ di cui inviava documentazione.

Esame della documentazione acquisita:

- La documentazione depositata al Comune nel 1992 (punto 2) riguarda il "Progetto di completamento di un fabbricato per civile abitazione" in ditta a ██████████. Dalla Relazione Tecnica Illustrativa del progetto si desume che il progetto presentato riguardava la realizzazione di una copertura a due falde e ricavare al di sotto di essa un sottotetto praticabile da adibire a magazzino. L'esame degli elaborati grafici consente di stabilire che l'intervento è relativo al fabbricato realizzato sulla particella 196 del fg. 4 all'interno del quale è collocato il sub 1 oggetto di esecuzione graffato con la corte di pertinenza identificata con il sub 3.

Per il progetto non è stata rilasciata concessione edilizia.

- La Cila Superbonus del 20.09.2022 n. 3501 – pratica SUE n. 264 del 19.09.2022 n. 411642/2022 (punto 3), risulta essere stata sospesa per richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale prot. 3502 del 20.09.2022. Detta Cila, in ditta a ██████████ e redatta dall'arch. Francesco Franchina riguarda interventi da eseguirsi sull'immobile in San Vincenzo La Costa identificato al catasto fabbricati al Fg. 4 p.lla 433 sub. 1. Negli elaborati allegati il progettista dichiara che l'immobile è stato costruito in data



antecedente al 1967 e che non sono state effettuate modifiche successive. L'intervento oggetto della Cilas riguardava la ristrutturazione dell'edificio finalizzata alla sua riqualificazione energetica attraverso la demolizione e ricostruzione del tetto, apposizione di cappotto termico sulle pareti esterne, isolamento della copertura, ripristino sottobalconi, ripristino frontalini, sostituzione infissi e persiane, realizzazione di impianto fotovoltaico da 6 kWp e installazione impianti termici.

L'intervento previsto però, oltre ad essere stato formalmente sospeso dagli Uffici Tecnici Comunali per mancanza di integrazioni, non è stato comunque concluso e il cantiere, seppur avviato, al momento del sopralluogo appariva in stato di abbandono.

Dall'esame della documentazione fornita dagli uffici tecnici comunali si può quindi desumere quanto segue:

1. Immobile costruito sulla p.lla 196 del foglio 4 del comune di San Vincenzo la Costa:

L'immobile è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 1/1983 della quale non è stato reperito, presso gli uffici comunali, il fascicolo con le planimetrie di progetto allegate. Non è possibile quindi effettuare la verifica della corrispondenza tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Risulta agli atti un progetto di completamento presentato il 17.02.1992 per la realizzazione di una copertura a due falde al posto della copertura piana esistente. Tale progetto non è stato autorizzato ma comunque ad oggi l'immobile presenta una copertura del tipo a falde a padiglione realizzata in assenza di titolo edilizio. L'intervento è quindi irregolare e necessita di sanatoria.

I costi per la sanatoria, per le verifiche strutturali, per le spese tecniche e per il pagamento delle oblazioni sono stimabili in € 8.000,00 IVA e oneri compresi. Tale somma deve essere suddivisa in parti uguali (non è presente condominio) tra i proprietari delle due unità immobiliari costituenti l'edificio.

2. Immobile costruito sulla p.lla 433 del foglio 4 del comune di San Vincenzo la Costa:

sull'immobile è stato presentato tramite CILAS un progetto di riqualificazione energetica – Bonus 110. Nella Relazione Tecnico Descrittiva Generale a firma dell'arch. Francesco Franchina si dichiara che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967. Tale dichiarazione appare essere coerente con la tipologia edilizia e lo stato di conservazione dell'immobile. L'immobile può essere quindi ritenuto regolare dal punto di vista urbanistico in quanto realizzato in data antecedente al 1967. Sulla particella 433 sono però state realizzate una serie di baracche e annessi agricoli oggi in precarie condizioni strutturali e di conservazione che non sono da ritenersi convenientemente sanabili e per le quali è da prevedersi la demolizione. Considerato che i materiali costituenti i manufatti sono per lo più materiali potenzialmente riutilizzabili come materie seconde il costo di demolizione e smaltimento dei rifiuti residui non riutilizzabili è stimabile in € 4.000,00 IVA compresa.

3. Immobili costruiti sulla p.lla 364 del foglio 4 del Comune di San Vincenzo La Costa:



per la costruzione di tali immobili non risulta sia stata rilasciata alcuna concessione edilizia sono pertanto da ritenersi abusivi sia per la parte in muratura che per le altre strutture in legno destinate a fienile e stalla che, ad oggi, risultano essere parzialmente crollate.

Per quanto riguarda la possibilità di sanatoria il terreno agricolo oggetto di esecuzione ha un'estensione complessiva di 17.019 mq e ricade, nel vigente strumento urbanistico del comune di San Vincenzo La Costa, in area agricola. Su tale terreno (cfr. par. 3.7) è possibile realizzare edifici funzionali all'attività agricola o di allevamento per i quali il Regolamento Edilizio e Urbanistico prevede, se in presenza di superficie aziendale minima di 10.000 mq, edifici funzionali all'attività agricola e di allevamento con un indice fondiario I_f pari a 0,1 mq/mq. Tali previsioni di piano sono coerenti con le previsioni della Legge Urbanistica Regionale (L. R. 19/2002 – art. 50).

Nel caso che ci occupa la superficie potenzialmente realizzabile sui terreni pignorati, da destinarsi ad edifici funzionali all'attività agricola, sarebbe pari a 1.701,90 mq.

I fabbricati costruiti sulla p.lla 364 del foglio 4 hanno una superficie complessiva pari a 273,41 mq per la porzione in muratura.

La verifica della possibilità di sanatoria viene limitata ai soli fabbricati in muratura in quanto, dal punto di vista strutturale non è possibile considerare la sanabilità delle precarie strutture in legno costituenti fienile e stalla, già parzialmente crollate.

Per la sanatoria dei fabbricati in muratura, che risultano tra l'altro già allibrati al catasto, è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria sia presso l'Ente Comunale sia presso gli il Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici della Regione Calabria (Ex Genio Civile).

I costi per la sanatoria comprendenti le spese tecniche, le necessarie prove sui materiali e le oblazioni sono stimabili in € 12.000,00 comprensivi di IVA. Bisogna tener conto ancora dei costi necessari per la rimozione delle precarie strutture in legno costruite sul terreno. Considerando che sono realizzate con materiali in gran parte riutilizzabili (legno e lamiera metallica) i costi stimati per la rimozione ammonta a € 2.000,00.

3.09 Quesito n. 9.

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



I beni sono vendibili in 3 lotti individuati come segue:

Lotto 1: Piena proprietà di un appartamento identificato al catasto fabbricati del Comune di San Vincenzo la Costa al Fig. 4 p.lla 433 subb. 1 e 2;

Identificativi catastali:

- Fig. 4 P.lla 433 sub. 1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 8 vani – Superficie totale: 148 mq – totale escluse le aree scoperte 128 mq – rendita 355,52 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fig. 4 P.lla 433 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 24 mq – rendita 61,97 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Lotto 2: Piena proprietà di un appartamento identificato al catasto fabbricati del Comune di San Vincenzo la Costa al Fig. 4 p.lla 196 subb. 1 e 3;

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fig. 4 P.lla 196 particelle graffate subb. 1 e 3 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Superficie totale: 233 mq – totale escluse le aree scoperte 213 mq – rendita 35,70 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Lotto 3: comprende la piena proprietà dei terreni agricoli e gli annessi costruiti sulla particella 364 del foglio 4. La vendita di tali beni in un unico lotto è necessaria per poter consentire la sanatoria dei fabbricati realizzati sulla particella 364 in quanto, per poter sanare i fabbricati, è necessario avere il lotto agricolo necessario.



Il lotto si compone dei seguenti beni:

Catasto fabbricati del comune di San Vincenzo La Costa:



- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 87 mq – superficie totale 96 mq – rendita 138,80 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 70 mq – superficie totale 86 mq – rendita 180,76 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 3 – Cat. C/7 – Cl. U – Cons. 35 mq – superficie totale 45 mq – rendita 19,88 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa:

- Fig. 4 P.IIa 115 – Qualità Uliveto cl. 2 – Superficie 2.400,00 mq - Reddito Dominicale 6,82 € - Reddito Agrario 6,82 €;
- Fig. 4 P.IIa 121
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 512,00 mq - Reddito Dominicale 1,72 € - Reddito Agrario 0,53 €;
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 188,00 mq - Reddito Dominicale 0,53 € - Reddito Agrario 0,53 €;
- Fig. 4 P.IIa 432 – Qualità Uliveto cl. 3 – Superficie 4.372,00 mq - Reddito Dominicale 6,77 € - Reddito Agrario 10,16 €;
- Fig. 4 P.IIa 434
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 5.547,00 mq - Reddito Dominicale 18,62 € - Reddito Agrario 5,73 €;
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 3.640,00 mq - Reddito Dominicale 10,34 € - Reddito Agrario 10,34 €;

3.10 Quesito n. 10.

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di



ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Non sussistono le condizioni di cui al quesito.

3.11 Quesito n. 11.

accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Appartamento al Fig. 4 P.IIa 433 sub 1: l'immobile al momento del sopralluogo risultava libero e disabitato apparentemente da molto tempo. Erano in corso dei lavori per il cd. Superbonus 110 che non sono stati ultimati anche se erano ancora presenti le attrezzature di cantiere. L'abitazione al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono.

Appartamento al Fig. 4 P.IIa 196 subb 1 e 3: al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. [REDACTED], per i quali è abitazione principale.

Gli immobili costruiti sulla p.IIa 364 al momento del sopralluogo erano in uso del sig. [REDACTED] e adibiti a magazzino, fienile e stalle. I terreni erano nella disponibilità dello stesso [REDACTED] che ne cura la manutenzione, ma gli stessi non apparivano coltivati.

3.12 Quesito n. 12.

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

3.13 Quesito n. 13.

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi



l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli di cui al quesito.

3.14 Quesito n. 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 questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale dei beni, terreni e fabbricati, oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Per i fabbricati le superfici commerciali sono state calcolate negli appositi paragrafi.

Per la determinazione dei valori immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it). I valori rinvenuti sono i seguenti (allegato 8):

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di San Vincenzo La Costa – zona extraurbana/rurale

Abitazioni di tipo economico – stato conservativo normale: min 235 €/mq max 330 €/mq

Borsino Immobiliare:



Comune di San Vincenzo La Costa – zona rurale

Abitazioni in stabili di 2° fascia:

valore minimo 230 €/mq - valore massimo 314 €/mq;

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

Non sono state reperite offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona veicolati da agenzie immobiliari. Ciò si giustifica per il fatto che le transazioni immobiliari di fabbricati e annessi rurali nella zona sono tradizionalmente affidate al passa-parola e difficilmente vengono gestite da agenzie immobiliari.

Valori immobiliari dichiarati.

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell’Agenzia del Territorio sono stati reperiti i seguenti valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita di immobili siti nel raggio di 1 Km dai beni oggetto di esecuzione disponibili per il periodo gennaio 2019 – ottobre 2023:

- aprile 2019: A7 di 8,5 vani (195 mq calcolati) – 307 €/mq;
- giugno 2019: A5 di 2,5 vani (52 mq calcolati) – 95 €/mq;
- marzo 2021: A3 di 153 mq + C2 di 38 mq venduti per 18.000,00 €;
- aprile 2019: A7 di 8,5 vani (195 mq calcolati) – 307 €/mq;
- dicembre 2021: A3 di 319 mq – 203 €/mq;
- aprile 2022: A4 di 64 mq + C2 di 24 mq venduti a 25.000,00 €

la scarsità di transazioni rinvenute dimostra una certa staticità del mercato immobiliare della zona e lo scarso interesse commerciale degli immobili collocati nell’area rurale del comune di San Vincenzo la Costa.

Non è stato possibile reperire atti di vendita relativi a transazioni inerenti terreni agricoli nella zona, tuttavia, anche in considerazione di informazioni raccolte in loco, risultano attendibili i valori riportati nel “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli . Provincia di Cosenza” – Exeo edizioni (cfr. all. 9).

I valori desumibili da tale banca dati, per qualità catastale, sono i seguenti:

- Seminativo: da 4.700 €/ha a 10.000 €/ha, pari a 0,47 €/mq – 1,0 €/mq;
- Uliveto: da 13.000 €/ha a 30.000 €/ha, pari a 1,30 €/mq – 3,0 €/mq;



Stima del Lotto 1:

Appartamento identificato al catasto fabbricati del Comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 p.IIa 433 subb. 1 e 2.

Superficie commerciale:

sub 1: 144,34 mq

sub 2: 24,00 mq

dall'analisi di mercato svolta, considerato lo stato degli immobili, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 150,00 €/mq per il sub 1 e 80,00 €/mq per il sub 2, si ha quindi:

$$\text{sub 1: } V=144,34 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 21.651,00 \text{ €}$$

$$\text{sub 2: } V=24,00 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = 1.920,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore complessivo del lotto 1} = 23.571,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi stimati per l'aggiornamento catastale – pari a € 1.000,00 - e per la rimozione delle baracche e annessi agricoli oggi in precarie condizioni strutturali e di conservazione costruiti sulla particella che costituisce area di sedime dell'immobile stimati in € 4.000,00 IVA compresa. Per cui si ha:

$$V=23.571,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 18.571,00 \text{ €}$$

Da tale valore, applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **valore a base d'asta** è pari a:

$$V= 18.571,00 \text{ €} - 0.15 \times 18.571,00 \text{ €} = 15.785,35 \text{ € che in c.t. diventano } 15.785,00 \text{ €}$$

Stima del Lotto 2:

Appartamento e corte identificati al catasto fabbricati del Comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 p.IIa 196 subb. 1 e 3.

Superficie commerciale: 224 mq

Dall'analisi di mercato svolta, considerato lo stato degli immobili, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 250,00 €/mq:

$$\text{Valore del lotto 2} = 224,00 \text{ mq} \times 250 \text{ €/mq} = 56.000,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi, in quota parte, stimati per la sanatoria:

$$V=56.000,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 52.000,00 \text{ €}$$



Da tale valore, applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **valore a base d'asta** è pari a:

$$V = 52.000,00 \text{ €} - 0.15 \times 52.000,00 \text{ €} = 44.200,00 \text{ €}$$

Stima del lotto 3:

il lotto comprende tutti i terreni agricoli oggetto di esecuzione oltre agli annessi costruiti sulla particella 364 del foglio 4. La vendita di tali beni in un unico lotto è necessaria per poter formare il lotto minimo di terreno che consenta la sanatoria dei fabbricati realizzati in assenza di titolo edilizio sulla particella 364.

Il lotto 3 si compone dei seguenti beni

Fabbricati nel comune di San Vincenzo La Costa:

- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 1: superficie commerciale 108,79 mq;
- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 2: superficie commerciale 85,54 mq;
- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 3: superficie commerciale 44,49 mq

Catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa:

- Fg. 4 P.IIa 115 – Qualità Uliveto cl. 2 – Superficie 2.400,00 mq
- Fg. 4 P.IIa 121
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 512,00 mq
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 188,00 mq
- Fg. 4 P.IIa 432 – Qualità Uliveto cl. 3 – Superficie 4.372,00 mq
- Fg. 4 P.IIa 434
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 5.547,00 mq
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 3.640,00 mq

considerato che gli immobili versano allo stato rustico e in stato di conservazione scadente possiamo ritenere che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 90,00 €/mq. Per i terreni il più probabile valore unitario di mercato è pari a 0,50 €/mq per il seminativo arborato e 2,50 €/mq per l'uliveto.

Sulla base di tali valori si ha:

- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 1: $V = 108,79 \text{ mq} \times 90,00 \text{ €/mq} = 9.791,10 \text{ €}$;
- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 2: $V = 85,54 \text{ mq} \times 90,00 \text{ €/mq} = 7.698,60 \text{ €}$;
- Fg. 4 P.IIa 364 sub. 3: $V = 44,49 \text{ mq} \times 90,00 \text{ €/mq} = 4.004,10 \text{ €}$.



Il valore totale dei fabbricati è quindi pari a 21.493,80 €. Da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria che è stato stimato essere pari a 12.000,00 € e i costi per la rimozione delle strutture precarie pari a 2.000,00€.

Il valore residuo dei fabbricati ammonta quindi a: 7.493,80 €.

Valore dei terreni:

- Fg. 4 P.IIa 115 $V = 2.400,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 6.000,00 \text{ €}$
- Fg. 4 P.IIa 121
 - porzione AA: $V = 512,00 \text{ mq} \times 0.50 \text{ €/mq} = 256,00 \text{ €}$
 - porzione AB: $V = 188,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 470,00 \text{ €}$
- Fg. 4 P.IIa 432 – $V = 4.372,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 10.930,00 \text{ €}$
- Fg. 4 P.IIa 434
 - porzione AA: $V = 5.547,00 \text{ mq} \times 0.50 \text{ €/mq} = 2.787,00 \text{ €}$
 - porzione AB: $V = 3.640,00 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 9.100,00 \text{ €}$

Valore complessivo del lotto 3: $V = 37.036,80 \text{ €}$

Da tale valore, applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **valore a base d'asta** è pari a:

$$V = 37.036,80 \text{ €} - 0.15 \times 37.036,80 \text{ €} = 31.481,28 \text{ €} \text{ che in c.t. diventano } 31.480,00 \text{ €}$$

4.0 Conclusioni.

Oggetto della presente relazione è la stima di un insieme di immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in comune di San Vincenzo La Costa (CS) località Pozzonara. Si tratta di un appartamento, una porzione di fabbricato in muratura su due livelli oltre sottotetto e un lotto agricolo composto da più particelle sulle quali sono presenti fabbricati, in precarie condizioni, a servizio dell'attività agricola.

Il compendio pignorato è vendibile in n. 3 lotti così costituiti:



Lotto 1: Piena proprietà di una porzione di immobile in muratura su due livelli oltre sottotetto sito in comune di San Vincenzo La Costa – località Pozzonara, via Cicala.

L'immobile è stato interessato da lavori di riqualificazione energetica secondo i benefici del c.d. Superbonus 110. La CILAS relativa ai lavori è stata oggetto di richiesta di integrazione da parte degli uffici tecnici comunali e quindi sospesa per mancanza delle integrazioni richieste. I lavori non sono stati ultimati e il cantiere oggi versa in stato di abbandono. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in condizioni scadenti.

L'edificio è accessibile tramite strada sterrata che attraversa proprietà private non oggetto di esecuzione.

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Identificativi catastali:

- Fg. 4 P.IIa 433 sub. 1 – Cat. A/3 – Cl. 1 – Cons. 8 vani – Superficie totale: 148 mq – totale escluse le aree scoperte 128 mq – rendita 355,52 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fg. 4 P.IIa 433 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 24 mq – rendita 61,97 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Prezzo a base d'asta: 15.785,00 € (diconsi euro quindicimilasettecentoottantacinque/00).

Lotto 2: Piena proprietà di un appartamento sito al piano terra di un immobile sito in Comune di San Vincenzo la Costa località Pozzonara, via Cicala, 4.

L'edificio è accessibile tramite strada sterrata che attraversa una proprietà privata non oggetto di esecuzione.

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

Identificativi catastali:

Catasto Fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa Fg. 4 P.IIa 196 particelle graffate subb. 1 e 3 – Cat. A/3 – Cl. 2 – Cons. 6,5 vani – Superficie totale: 233 mq – totale escluse le aree scoperte 213 mq – rendita 35,70 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Prezzo a base d'asta: 44.200,00 € (diconsi euro quarantaquattromiladuecento/00).

Lotto 3: la piena proprietà di un insieme di terreni e annessi agricoli siti in località Pozzonara del comune di San Vincenzo La Costa. I fabbricati a servizio dei fondi sono costruiti, in assenza di titolo edilizio, di



conseguenza, sono privi di agibilità. Sui terreni è presente una strada sterrata che costituisce servitù per altre unità immobiliari alcune delle quali non oggetto di esecuzione.

Il lotto si compone dei seguenti beni:

Catasto fabbricati del comune di San Vincenzo La Costa:

- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 1 – Cat. C/6 – Cl. 2 – Cons. 87 mq – superficie totale 96 mq – rendita 138,80 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. U – Cons. 70 mq – superficie totale 86 mq – rendita 180,76 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;
- Fig. 4 P.IIa 364 sub. 3 – Cat. C/7 – Cl. U – Cons. 35 mq – superficie totale 45 mq – rendita 19,88 € - Proprietà [REDACTED] per 1/1;

Catasto terreni del comune di San Vincenzo La Costa:

- Fig. 4 P.IIa 115 – Qualità Uliveto cl. 2 – Superficie 2.400,00 mq - Reddito Dominicale 6,82 € - Reddito Agrario 6,82 €;
- Fig. 4 P.IIa 121
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 512,00 mq - Reddito Dominicale 1,72 € - Reddito Agrario 0,53 €;
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 188,00 mq - Reddito Dominicale 0,53 € - Reddito Agrario 0,53 €;
- Fig. 4 P.IIa 432 – Qualità Uliveto cl. 3 – Superficie 4.372,00 mq - Reddito Dominicale 6,77 € - Reddito Agrario 10,16 €;
- Fig. 4 P.IIa 434
 - porzione AA: Seminativo Arborato cl. 2 – Superficie 5.547,00 mq - Reddito Dominicale 18,62 € - Reddito Agrario 5,73 €;
 - porzione AB: Uliveto cl. 2 – Superficie 3.640,00 mq - Reddito Dominicale 10,34 € - Reddito Agrario 10,34 €;

Prezzo a base d'asta: 31.480,00 € (diconsi euro trentunomilaquattrocentottanta/00).

Rende, 04.02.2023

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente



Mordente Francesco
Ingegnere
04.02.2024 08:38:02 GMT+00:00



Elenco allegati:

Allegato 1: Verbali di sopralluogo.

Allegato 2: Estratto di mappa.

Allegato 3: Elaborati planimetrici e planimetrie catastali.

Allegato 4: Accesso atti comune di San Vincenzo La Costa.

Allegato 5: Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 6: Visure Catastali.

Allegato 7: Ispezioni ipocatastali.

Allegato 8: Indagini di mercato.

Allegato 9: Quotazioni EXEO.

Allegato 10: Planimetrie di rilievo.

Allegato 11: Fotografie.



Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.	6
3.01	Quesito n. 1.	6
3.02	Quesito n° 2.	6
3.03	Quesito n° 3.	7
3.04	Quesito n° 4.	8
3.04.01	Appartamento di tipo economico sito in c.da Timponi del comune di San Vincenzo la Costa – catasto fabbricati Fg. 4 P.IIa 433 sub 1 e sub. 2.	8
3.04.02	Appartamento di tipo economico sito in località Pozzonara – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIe graffate 196 subb. 1 e 3.	10
3.04.03	Garage sito in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 1.	12
3.04.04	Magazzino sito in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 2.	13
3.04.05	Tettoia in località Pozzonara, via Cicala – al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo la Costa al Fg. 4 P.IIa 364 sub. 3.	13
3.05	Quesito n° 5.	14
3.06	Quesito n° 6.	14
3.07	Quesito n° 7.	15
3.08	Quesito n° 8.	15
3.09	Quesito n. 9.	18
3.10	Quesito n. 10.	20
3.11	Quesito n. 11.	21
3.12	Quesito n. 12.	21
3.13	Quesito n. 13.	21
3.14	Quesito n. 14.	22



4.0 Conclusioni.	26
Elenco allegati:.....	29

