

TRIBUNALE DI COSENZA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 186/2016

1

CREDITORE:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

G.I.: Ill.ma Dott.ssa S. Antico.

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giuseppe Dodaro



Premessa

Con riferimento a quanto in oggetto, lo scrivente, Ing. Giuseppe Dodaro, iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5297, è stato nominato CTU al fine di stimare i beni di proprietà dell'esecutato, previa descrizione dei cespiti, la loro iscrizione nei registri ipo-catastali, la corrispondenza della situazione dei luoghi con quanto trascritto in catasto, la presenza di autorizzazioni urbanistiche e la commerciabilità dei medesimi immobili.

L'incarico è stato formalizzato al sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa S. Antico con ordinanza del 05 Giugno 2017.

Il sottoscritto, dopo avere accettato l'incarico, ha espletato n. 3 sopralluoghi in data 22/06/2017, 20/07/2017, 24/07/2017 e 25/09/2017, (verbali riportati in Allegato 1), ed ha effettuato le opportune ricerche per poter dare seguito alla stesura delle risposte sui quesiti formulati.

Qui di seguito verranno trascritti i 15 quesiti formulati allo scrivente e per ognuno di essi sarà data la risposta più appropriata.

Quesito n.1	<i>verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato: effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e le trascrizioni del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto del pignoramento).</i>
-------------	---

Risposta

Esaminato il certificato notarile ipo-catastale, a firma del Notaio Siracusano Enrico, (sede via Villafranca Tirrenica-via Nazionale n. 158, 98112 Messina), le visure storiche (Allegato 2) e l'Ispezione Ipotecaria del 09/06/2017 (Allegato 3), risulta che:

a) il fabbricato identificato al N.C.E.U. nel Comune di Castiglione Cosentino al Fgl 9 p.lla 619 sub. 1 è in corso di costruzione, (già terreno Fgl 9 p.lla 619, ex p.lla 215) ed è pervenuto alla sola società [REDACTED], mediante atto pubblico di compravendita tra vivi del 08/06/2005 in Notar Trotta Italo, rep. N. 9877/2250, trascritto il 01/07/2005 con Registro Particolare n. 12899 e Registro Generale 25551, da parte di:

1. [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 8/12;
2. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 1/12;
3. [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 1/12;
4. [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 1/12;
5. [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F.: [REDACTED], per 1/12.

Ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] sono così pervenuti:

- per quota 1/2 alla Sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED], C.F.: [REDACTED], giusto atto di vendita in Notar Zupi del 14/07/1980 Rep. n.: 4762;



da parte di:

- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted].

- e per quota 2/12 alla Sig.ra [redacted], e 1/12 ciascuno ai sig.ri [redacted], [redacted], per denuncia nei passaggi per causa di morte del 21/01/1985 di [redacted] nato a [redacted].

(Nota di trascrizione : Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 01/07/2005, Registro Generale n. 25552 e Registro particolare n. 12900 da atto notarile pubblico in Notar Trotta Italo del 08/06/2005 Rep. n. 2877/2250).

b) il terreno identificato al N.C.E.U. nel comune di Castiglione Cosentino al Fgl. 9 p.lla 237, qualità classe: Uliveto, Superficie: 2.050 mq, Reddito Domenicale: 10,59 €, Reddito Agrario: 6,35 €, (ex p.lla 47 del Fgl 9) è pervenuta alla [redacted] mediante atto pubblico di compravendita tra vivi del 08/06/2005 in Notar Trotta Italo, rep. N. 9877/2250, trascritto il 01/07/2005 con Registro Particolare n. 12899 e Registro Generale 25551, da parte di:

1. [redacted], nata a [redacted], C.F. [redacted], per 8/12;
2. [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per 1/12;
3. [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per 1/12;
4. [redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted], per 1/12;
5. [redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted], PER 1/12.

Ai Sig.ri [redacted]

è così pervenuta:

- per quota 1/2 alla Sig.ra [redacted], nata a [redacted], C.F.: [redacted], giusto atto di vendita in Notar Zupi del 14/07/1980 Rep. n.: 4762; da parte di:

- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted].

- e per 2/12 alla Sig.ra [redacted], e 1/12 ciascuno ai sig.ri [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] per denuncia nei passaggi per causa di morte del 21/01/1985 di [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

(Nota di trascrizione: Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 01/07/2005, Registro Generale n. 25552 e Registro particolare n. 12900 da atto notarile pubblico in Notar Trotta Italo del 08/06/2005 Rep. n. 2877/2250).

c) l'immobile identificato al N.C.E.U. nel comune di Castiglione Cosentino al Fgl 9 p.lla 189 sub.8 Categoria D/8, Rendita 14.010,00 €, (edificato su terreno Fgl 9 p.lla 189), è pervenuto al Sig.re [redacted], xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C. F.: [redacted], per 4/6, e ai sig.ri [redacted] nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: [redacted] e [redacted] nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: [redacted], per la quota di 1/6 ciascuno, quale bene personale.

In parte:

¹ Il luogo di nascita del Sig.re [redacted] x indicato nella Certificazione Notarile è xxxxxx, ma in base a quanto riportato nelle visure storiche e dall'esame del codice fiscale, ivi presente, risulta essere nato a xxxxxxxxxxxxxxxxx.



1. al Sig.re [REDACTED], per 1/2 giusto atto in Notar Micciuli Nicola del 11/11/1976 rep.n. 1355 trascritto il 03/02/1976, da potere di xxxxxxxx, nato il xxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxx;
2. e al Sig.re [REDACTED] (per 1/6), e ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (per 1/6 ciascuno), per successione in morte di [REDACTED], nata il [REDACTED] xxxx, C.F.: [REDACTED], deceduta il [REDACTED].
(Nota di trascrizione: Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 22/10/2005, Registro Generale n. 41329 e Registro particolare n. 21691 da atto notarile pubblico in Notar Trotta Italo del 20/10/2005 Rep. n. 10767/2429.
Nota di trascrizione: Certificato di denuncia successione trascritto il 06/11/2008, Registro Generale: 45812 e Registro particolare: 35746 da Ufficio del Registro Cosenza (CS).)

Quesito
n. 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)

Risposta

Nel periodo preso in esame, sui beni pignorati sono stati individuate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Iscrizione del 22/10/2005 – Registro Particolare 15453 Registro Generale 41330, Pubblico Ufficiale Trotta Italo, Repertorio 10767/2429 del 20/10/2005.
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

A favore

[REDACTED] con sede in
Codice fiscale: [REDACTED] (elettivamente domiciliata in [REDACTED])

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Su:

1. Fabbricato in corso di costruzione in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.lla 619 sub.1**,
2. Terreno sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCT al **Fgl 9 p.lla 237**,
3. Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.lla 189 sub. 8**.

- b) Iscrizione del 25/05/2012 – Registro Particolare 1093 Registro Generale 13532, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio 378/3412 del 15/05/2012.
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973;

A favore

[REDACTED] con sede in Roma, (RM)
Codice fiscale: [REDACTED]

Contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Su:

1. Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.lla 189 sub.8** (D/8); per diritto di proprietà per la quota di 2/3.

c) Iscrizione del 30/04/2013 – Registro Particolare 910 Registro Generale 11016, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio 812/3413 del 09/04/2013. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973;

A favore

[REDACTED] con sede in Roma, (RM)

Codice fiscale: [REDACTED]

Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]

Su:

1. Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.la 189 sub.8** (D/8); per diritto di proprietà per la quota di 2/3.

d) Iscrizione del 04/09/2015 – Registro Particolare 2086 Registro Generale 20170, Pubblico Ufficiale [REDACTED], Repertorio 1658/3415 del 02/09/2015. IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973;

A favore

[REDACTED] con sede in Roma, (RM)

Codice fiscale: [REDACTED]

Contro

[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED]

Su:

1. Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.la 189 sub.8** (D/8); per diritto di proprietà per la quota di 4/6.

e) Trascrizione del 29/07/2016 – Registro Particolare 14269 Registro Generale 17725, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, Repertorio 1217/2016 del 02/07/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

[REDACTED] con sede in [REDACTED] (SI)

Codice fiscale: [REDACTED]

Contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Su:

1. Fabbricato in corso di costruzione in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.la 619 sub. 1,**
2. Terreno sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCT al **Fgl 9 p.la 237,**
3. Immobile sito in Castiglione Cosentino (CS) identificato al NCEU al **Fgl 9 p.la 189 sub. 8** (D/8).

(Si allega elenco sintetico delle formalità, e le relative note di iscrizione e di trascrizione, allegato 4)



<p>Quesito n.3</p>	<p><i>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.</i></p>
-------------------------------	--

Risposta

Sono state acquisite le mappe censuarie presso la Direzione Provinciale di Cosenza -Ufficio Territorio Servizi Catastali- per i beni distinti al Fgl 9 p.lla 619 sub. 1; p.lla 237 e p.lla 189 sub. 8, (Allegato 5).

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 6), richiesto al Comune di Castiglione Cosentino tramite accesso agli atti Prot. N. 5277 del 14/06/2017, è emerso che i terreni sui quali insistono i corpi di fabbrica pignorati, in agro nel medesimo Comune hanno la seguente destinazione:

- 1) **Fgl 9 p.lla 189** (superficie censuaria complessiva 3.000 mq)
 - 1.843 mq Zona B0 (Zona satura), di cui:
 - 583 mq -Area a rischio R2 del PAI;
 - 555 mq -Area a rischio R4 del PAI.
 - 953 mq Zona E (Zona Agricole), di cui:
 - 2 mq Fascia di rispetto elettrodotto,
(Area in frana associata a rischio R2 del PAI);
 - 271 mq -Area a rischio R4 del PAI;
 - 179 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - 123 mq -Area in frana associata a rischio R4 del PAI.
 - 204 mq Zona Va (Verde attrezzato) di cui:
 - 41 mq - Fascia di rispetto elettrodotto,
-Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - 83 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI.

- 2) **Fgl 9 p.lla 237** (superficie censuaria complessiva 2.050 mq)
 - 2.050 mq Zona C8 (Zona C di espansione), di cui:
 - 789 mq -Fascia di rispetto elettrodotto,
-Area a rischio R2 del PAI;
 - 60 mq - Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 625 mq - Area a rischio R2 del PAI.

- 3) **Fgl 9 p.lla 619** (superficie censuaria complessiva 1030 mq)
 - 1.030 mq Zona C8 (Zona C di espansione) di cui:
 - 1 mq -Fascia di rispetto elettrodotto,
-Area a rischio R2 del PAI;
 - 83 mq - Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 647 mq - Area a rischio R2 del PAI.



<p>Quesito n.4</p>	<p><i>descriva, <u>previo necessario accesso</u>, 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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principi collegamenti verso il centro della città;</i></p>
---------------------------	--

Risposta

Immobile distinto al Foglio 9 p.lla 189 sub. 8.

L'immobile pignorato, censito al Catasto N.C.E.U. al Fgl 9 p.la 189 sub. 8, Cat. D/8, rendita 14.010,00 €, è sito nel comune di Castiglione Cosentino (CS) in C.da Capitano, viale della Costituzione n. 31, (Fig.1).

La zona ove esso è ubicato si trova a circa 3 Km dal Municipio di Castiglione Cosentino e a circa 10 Km dal centro di Cosenza. L'immobile è calato in un contesto periferico urbanizzato, dove insistono altre costruzioni di volumetria contenuta (2/3 piani).



Fig. 1. Inquadramento territoriale della zona.

L'urbanizzazione primaria risulta adeguata al contesto circostante, infatti è caratterizzata da strada comunale, pubblica illuminazione, rete idrica, fognaria e telefonica.

Al contrario, quella secondaria non si distingue per particolari ed importanti aspetti urbanistici. Nelle strette vicinanze sono presenti la *Global Informatica*, il centro *Hair Style 2000* e il *Centro Medico S. Anna*.

Il quartiere non presenta elementi estetici predominanti.



Fig. 2. Individuazione dell'immobile distinto al Fgl 9 p.lla 189 sub. 8.

Caratteristiche esterne

Il fabbricato dispone di una corte che confina con la strada comunale (viale della Costituzione), lato Sud/Est, con la strada mulattiera, lato Nord/Ovest, con le p.lle 394 e 268, lato Sud/Ovest, e con le p.lle 190 e 72, lato Nord e Nord/Est.

L'immobile è adibito a sala ricevimenti, e si articola su tre livelli.

L'accesso alla corte avviene attraverso due rampe che si sviluppano lungo i prospetti laterali del corpo di fabbrica: Sud/Ovest e Nord - Nord/Est.



Fig. 3. Accesso lato Sud/Ovest.



Fig. 4. Accesso lato Nord, Nord/Est.

La corte è pavimentata con un selciato di pietre, mattoni d'argilla e lastrine di porfido ed è adibita a giardino di servizio per la Sala Ricevimenti. Trovano posto al suo interno varie tipologie di piante: olenadri, abeti, cypas, etc. vedi Fig. 5.



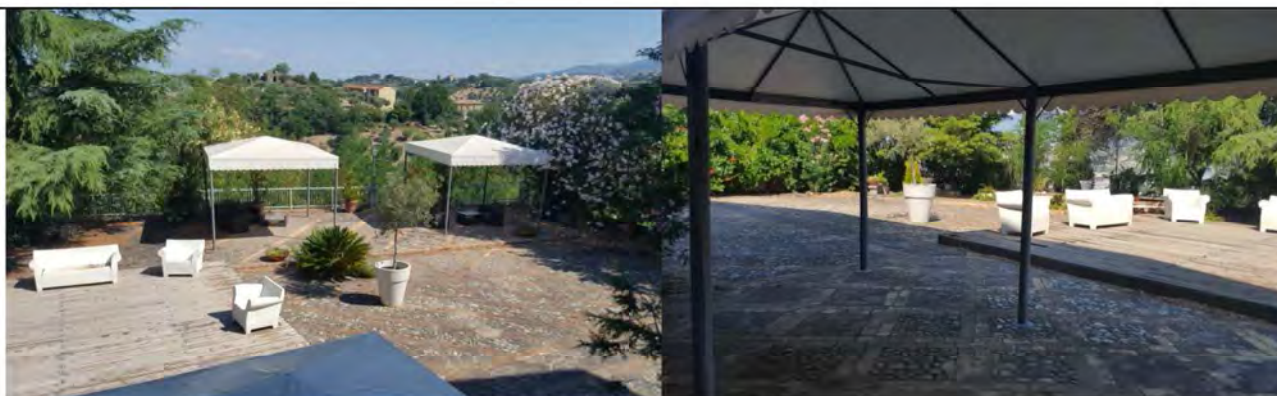


Fig. 5. Sistemazione corte interna.

All'interno del cortile è presente l'impianto di illuminazione con lampioni da giardino e lampade da incasso a pavimento.

Le facciate esterne dell'edificio non presentano rifiniture e/o decorazioni architettoniche di spiccato valore estetico.

Gli imbotti delle aperture sulla facciata principale (lato strada), sono realizzati in travertino. Analogamente la parete che regge l'insegna pubblicitaria con la scritta in rilievo "Villa [redacted] ricevimenti".

Il resto delle facciate è rivestito con intonaco civile, mentre i gradini d'accesso sono anch'essi rifiniti in travertino.

Gli ingressi sono protetti con cancellate in ferro battuto e successiva porta a vetro.



Fig. 6. Ingresso principale.



Fig.7. Ingresso principale.





Fig. 8. Particolare infisso in ferro, ingresso principale.

Gli infissi esterni del piano terra e seminterrato (S1), sono realizzati in alluminio a vetro singolo con tapparelle in PVC di colore bianco, Fig. 9.



Fig. 9. Infissi esterno, in alluminio a vetro singolo.



Caratteristiche interne

Costruito negli anni '80 si presenta con una struttura in cemento armato a tre livelli di forma ottagonale.

Il primo livello, piano S2, è accessibile esclusivamente dalla corte interna, ed è adibito a locale deposito (magazzini), a servizio della Sala Ricevimento. Al suo interno sono stati ricavati 5 magazzini ognuno indipendente dall'altro, Fig.10.

La parte centrale di tale livello consente, tramite una scalinata, l'accesso al secondo livello, S1.

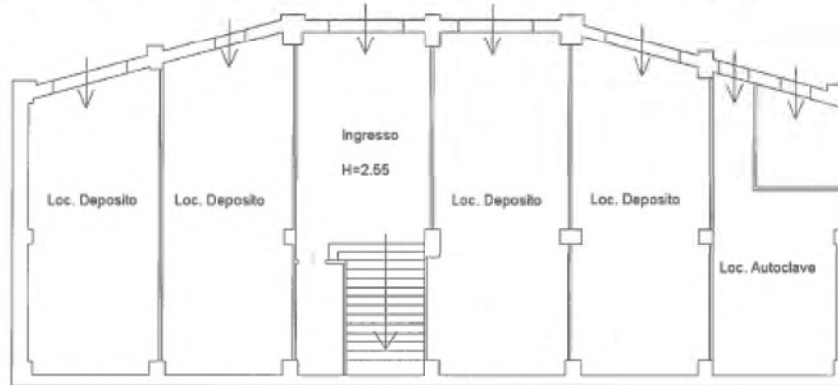


Fig. 10. Planimetria del piano S2, primo livello.

In Fig. 11 si riportano le foto dei locali appena descritti, il cui interno risulta occupato da materiale e attrezzature a servizio dell'attività.





Fig. 11. Magazzini piano interrato, piano S2.

Attraverso due ingressi laterali esterni si accede al secondo livello, piano S1, di superficie complessiva pari a circa 508 mq (escluso i balconi). Esso è composto da un ingresso centrale, che permette l'accesso alla *hall*, da una piccola sala ricevimenti con servizi igienici, un ufficio, un *prive* servito direttamente da servizi igienici, una sala cucina, un laboratorio pasticceria e due locali deposito con cella frigorifero.

La *hall* con angolo bar gode di servizi igienici e antibagno con pareti rivestite in marmo/travertino, ampi specchi, lavabi in materiale ceramicato e corpi illuminanti. Le porte interne sono in legno di colore bianco.

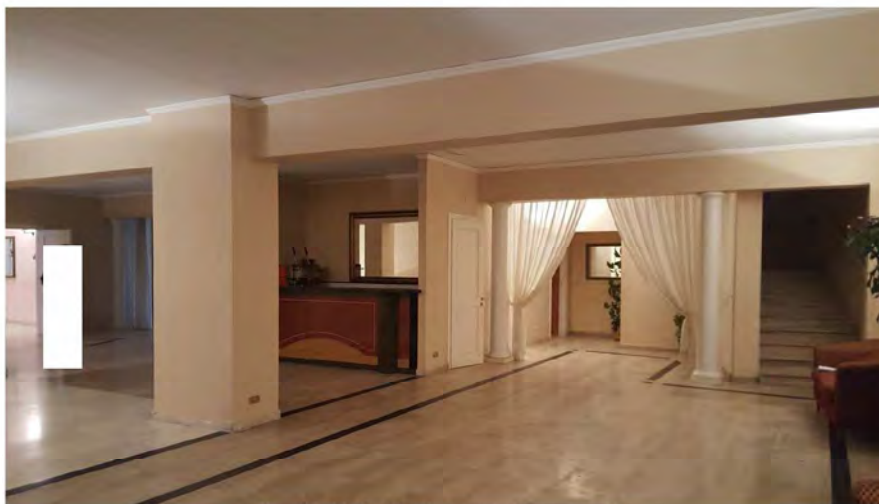


Fig. 12. Hall del piano seminterrato, S1.

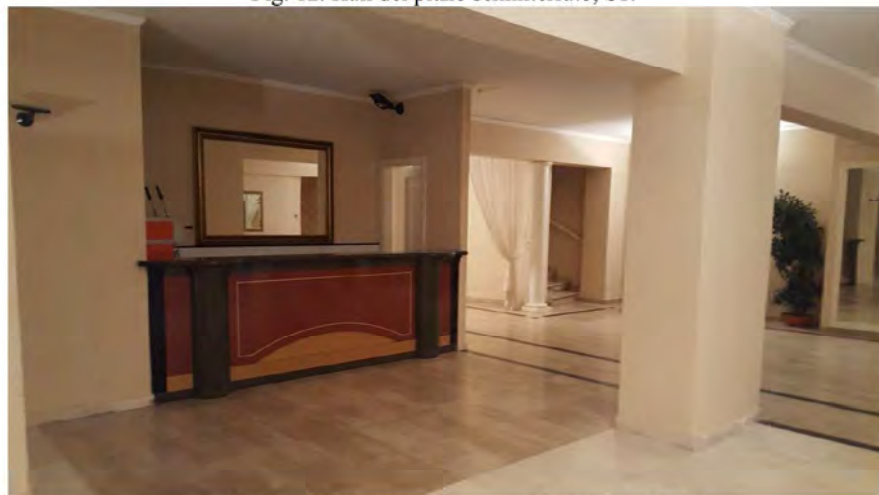


Fig. 13. Hall del piano seminterrato, S1, con angolo bar.





Fig. 14. Servizi igienici, piano seminterrato, S1.



Fig. 15. Servizi igienici, piano seminterrato, S1.



Fig. 16. Hall del piano seminterrato, S1.

Il locale pasticceria con relativa cucina ha i pavimenti in gres di colore bianco che risultano, a differenza degli altri ambienti, usurati e invecchiati. Questi locali, a servizio della sala, non si presentano in buono stato di conservazione e danno l'impressione di essere fuori uso da tempo.





Fig. 17. Laboratorio pasticceria, a dx, e cucina, a sx, piano S1.

In comunicazione con la cucina si trova una cella frigorifero in disuso e un locale deposito, anch'esso non in perfetto stato di conservazione/manutenzione.



Fig. 18. Laboratorio pasticceria, piano S1.

Tale piano è servito anche da una sala ricevimento di dimensione più ridotte rispetto a quella del livello superiore.

È pavimentata con travertino di colore bianco e nero, e le rifiniture non sono di particolare pregio estetico. I corpi illuminanti sono in parte incassati nella controsoffittatura e in parte a parete (faretti).

La sala dispone di servizi igienici rivestimenti in gres di colore bianco.





Fig. 19. Servizi igienici piano seminterrato, S1.



Fig. 20. Sala ricevimenti, piano seminterrato, S1.



Fig. 21. Ingresso laterale con accesso dall'esterno, sala ricevimenti S1.



Su tale piano è presente inoltre un ufficio ed una stanza private con servizi igienici, e un locale autoclave il cui accesso è consentito solo dall'esterno.

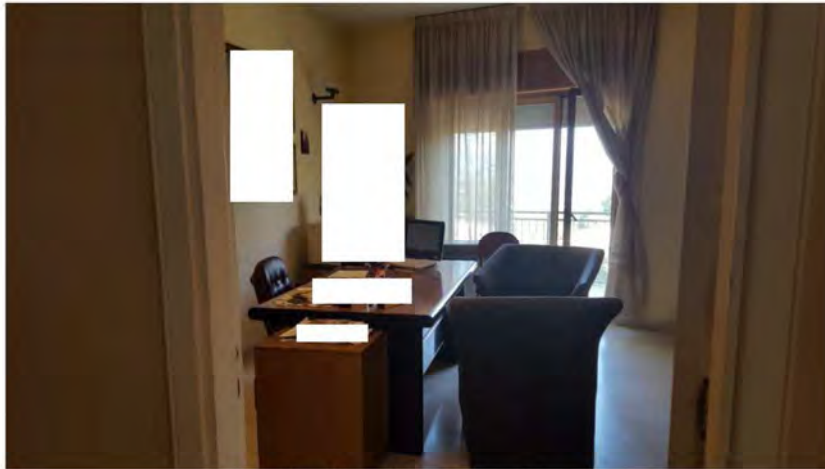


Fig. 22. Ufficio, piano S1.



Fig. 23. Private, piano S1.



Fig. 24. Locale autoclave, piano S1.



Di seguito si riporta la planimetria catastale del piano seminterrato, S1, appena descritto.

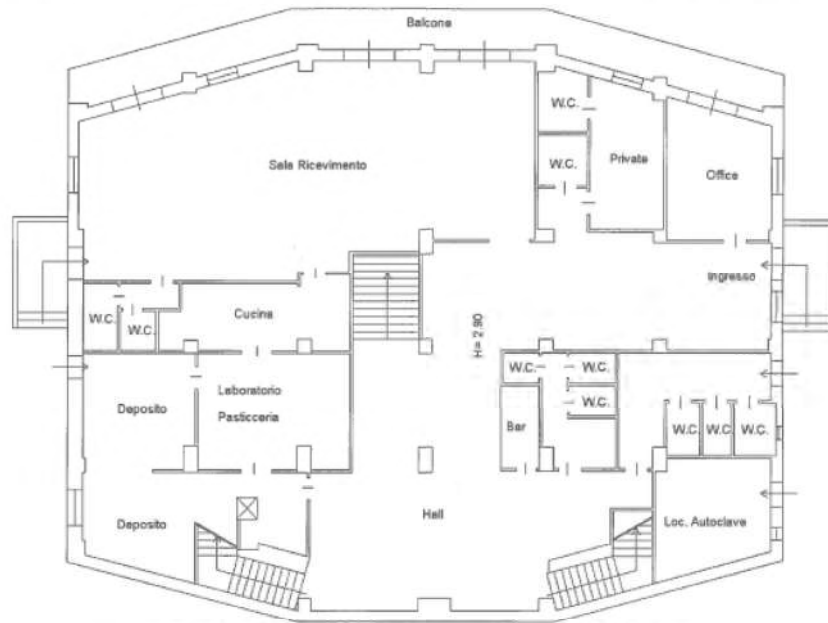


Fig. 25. Planimetria del piano S1, secondo livello.

Attraverso due rampe di scale interne, si accede al terzo livello, piano terra.

Esso di circa 604 mq (escluso i balconi), è costituito da una grande sala ricevimenti ed un locale cucina.

Tale livello comunica con l'esterno attraverso due gradinate disposte sul prospetto principale, lato strada comunale.

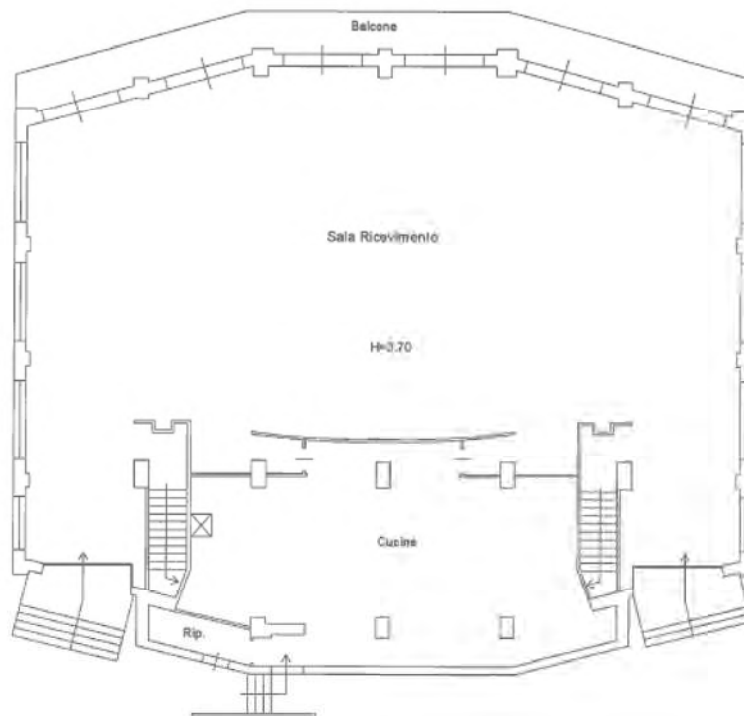


Fig.24. Planimetria del piano terra, S2, terzo livello.

La sala principale è molto ampia e si estende per quasi tutta la superficie del piano.

Essa si presenta ben arredata, con tavoli circolari e sedie. Il pavimento è in marmo/travertino e presenta dei riquadri laterali che delimitano la sala dal resto del locale.



Il pavimento presenta al centro della sala un disegno geometrico ad ornamento.
Il soffitto risulta rivestito con una controsoffittatura appesa in lastre di gesso cartonato, sorretta da una struttura in legno al cui interno sono sistemati gli impianti della sala.



Fig. 26. Sala ricevimento, piano terra.



Fig. 27. Sala ricevimento, piano terra, disegno geometrico.



Fig. 28. Sala ricevimento, piano terra.



Il locale cucina è separato dalla sala principale attraverso una parete semicurva, rivestita in legno, con corpi illuminanti sistemati all'interno di quadranti romboidali ad ornamento della stessa, sul lato prospiciente il salone.

La sala risulta ben illuminata sia di luce naturale che artificiale.



Fig. 29. Sala ricevimento, piano terra.

Il locale cucina si presenta fornito di elettrodomestici vari, piani cottura, forni e attrezzature di varia tipologia a servizio della stessa.



Fig. 30. Locale cucina, piano terra.

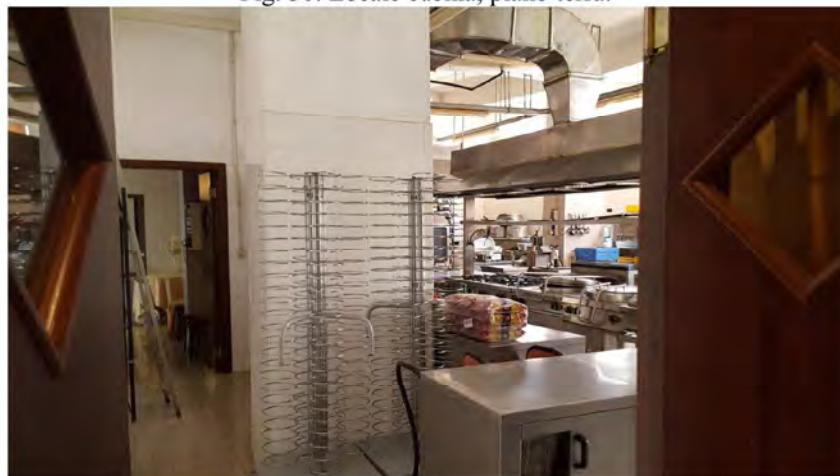


Fig. 31. Locale cucina, piano terra.





Fig. 32. Locale cucina, piano terra.

La copertura dell'immobile è piana, in lastrico solare, al di sopra del quale sono alloggiate le macchine termiche.

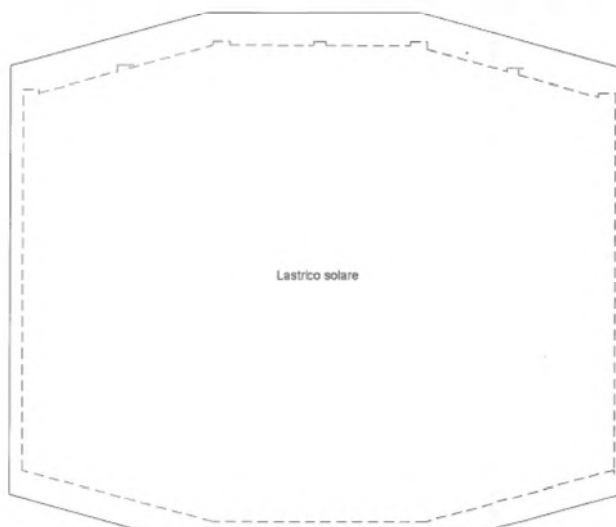


Fig.33. Planimetria del piano primo, solaio di copertura.

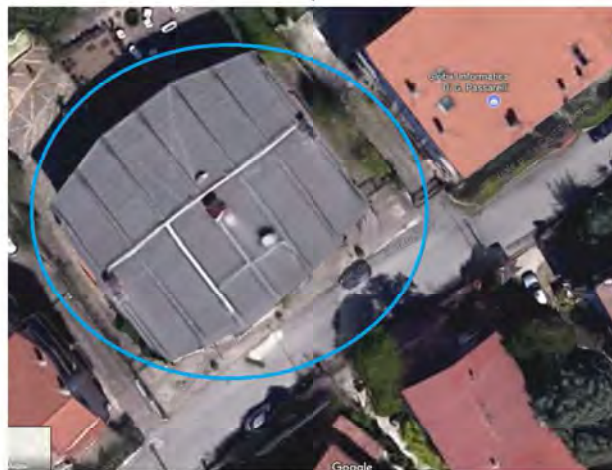


Fig. 34. Copertura, lastrico solare.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, antincendio, telefonico, termico freddo/caldo per mezzo di macchine tipo *ventilconvettori*. Sia il piano terra che quello seminterrato hanno un balcone che si sviluppa per tutta la facciata prospiciente la corte interna.

In allegato 7 si riportano le planimetrie catastali dell'immobile.



Immobili distinti al Fgl 9 p.lla 619 sub. 1 e Fgl 9 p.lla 237.

(Sala in costruzione + terreno di pertinenza)

I beni distinti al Fgl 9 p.lla 619 sub.1 e p.lla 237 sono siti nel Comune di Castiglione Cosentino, in C.da Capitano alla via Fausto Gullo; Fig. 35.

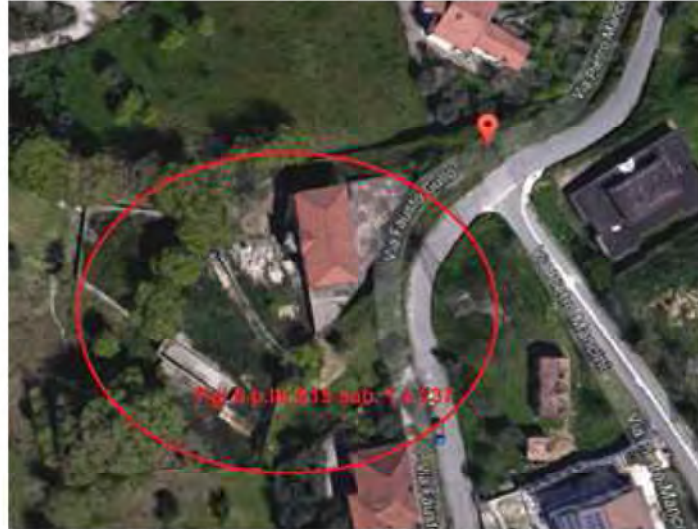


Fig. 35. Individuazione dei beni pignorati.

Essi distano pochi km, circa 2, dall'immobile precedentemente descritto (Fgl 9 p.lla 189 sub.1), pertanto, gli aspetti relativi all'urbanizzazione primaria e secondaria della zona si possono ritenere simili.

Come descritto nell'atto di compravendita del notaio Italo Trotta Rep. del 08/06/2005, la p.lla 619 sub. 1 individua un corpo di fabbrica che allo stato attuale è in costruzione con annessa corte di circa 700 m².

In adiacenza si estende un'altra area pertinenziale di circa 2.050 m² riportata in catasto terreni al Fgl 9 p.lla 237; vedi Fig. 36.

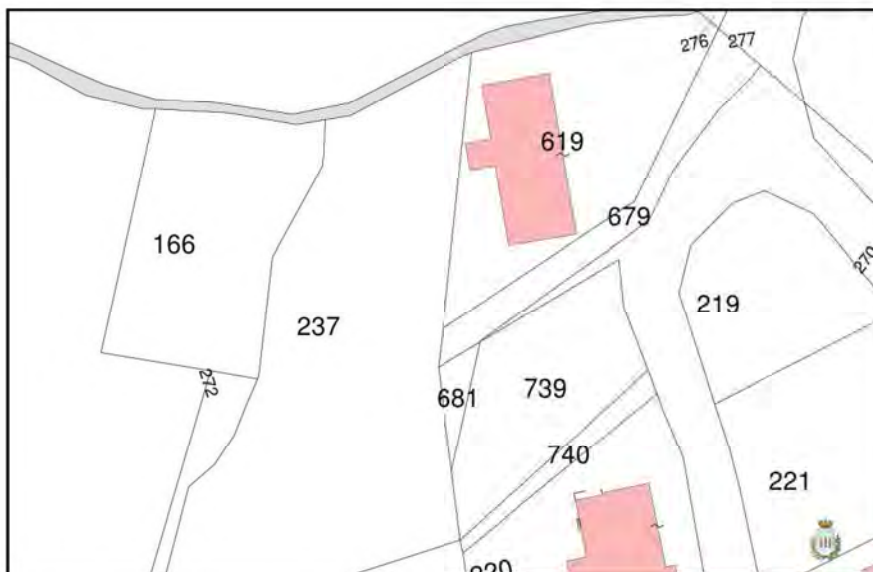


Fig. 36. Estratto dal web S.I.T. del Comune di Castiglione Cosentino.

Il bene distinto al Fgl 9 p.lla 619 sub. 1 confina a Nord con strada comunale, a Sud con la particella 679, a Est con strada comunale, via Fausto Gullo, e a Ovest con la p.lla 237.

La p.lla 237, stesso foglio, invece, confina a Nord con strada comunale, ad Est con la corte della



p.lla 619, a Sud con la p.lla 563 e a Ovest con le p.lla 166 e 272; Fig. 37.



Fig. 37. Estanto dal web SIT del Comune di Castiglione Cosentino, identificazione dei confini.

Il corpo di fabbrica è disposto su tre livelli: piano seminterrato, piano terra, primo e copertura.

I piani sono collegati attraverso una scala interna centrale in cemento armato.

L'immobile si presenta allo stato rustico ed in corso di costruzione, per il quale esistono solo le fondamenta, i solai, i muri di tamponatura esterna e il solaio di copertura, realizzato con travi in legno, orditura secondaria in listelli e manto in tegole; Fig. 38.



Fig. 38. Immobile distinto al Fgl 9 p.lla 619 sub.1.

Il fabbricato, attualmente attraversa un fase di deterioramento causato dall'assenza di infissi esterni, intonaco, finitura della copertura, rivestimenti di ogni genere e inesistenza di un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

Sono presenti infatti, per lo stato di abbandono in cui si trova, fenomeni di degradazione del calcestruzzo su pilastri e travi, con fuoriuscita delle relative armature, già ossidate; Fig. 39.





Fig. 39. Immagini rappresentative del deterioramento della struttura.

Al fine di descrivere meglio gli immobili presenti è necessario richiamare il Permesso a Costruire n. 3/2007 del 21/06/2007 rilasciato dal Comune di Castiglione Cosentino.

Il lavori assentiti prevedono la realizzazione di una sala ricevimenti mediante l'ampliamento del corpo preesistente con lavorazioni di adeguamento sismico (corpo A), la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (corpo B) da destinare a servizi per la sala, il consolidamento del terreno mediante muri di contenimento, la realizzazione di una piscina esterna ed un area parcheggio a servizio della



sala (Allegato 8). Tali lavori risultano sospesi dal 11/03/2009 (Allegato 9).



Fig. 40. Immagine rappresentativa del fabbricato principale, corpo A, e quello a servizio del precedente, corpo B.

Ad oggi, l'ampliamento e la sopraelevazione del corpo A non risultano eseguiti. Sono state realizzate parzialmente le tramezzature interne di divisione e la predisposizione dell'impianto elettrico, Fig. 41;



Fig. 41. Corpo A, stato interno.

mentre la struttura del corpo B, a servizio del corpo principale (corpo A), è priva di divisioni interne, rifiniture, infissi interni/esterni, copertura a terrazzo e impiantistica di ogni genere (termico, elettrico, idrico-sanitario ecc).



In continuità al corpo di fabbrica principale prende forma una struttura seminterrata, rilevata in sede di sopralluogo, ma non autorizzata; Fig. 42.



Fig. 42. Rappresentazione fotografica del corpo non autorizzato in aggiunta a quello principale.

In planimetria risulta come riportato in Fig. 43:

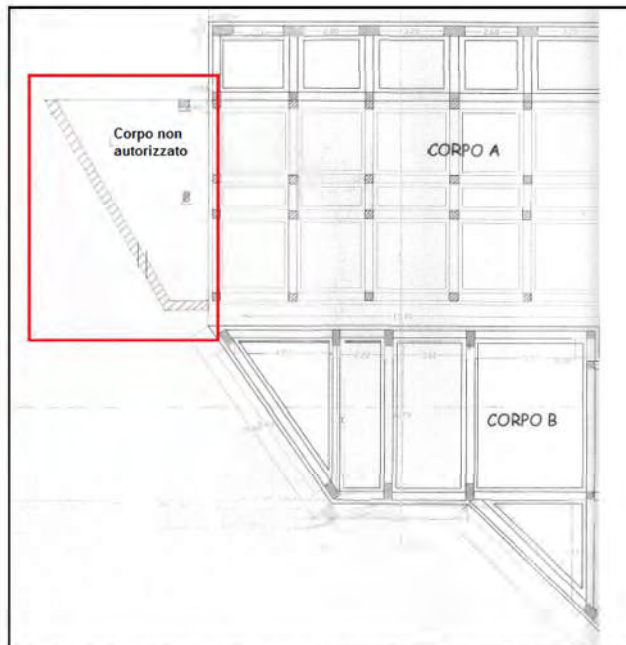


Fig. 43. Rappresentazione planimetrica con indicazione in rosso del corpo non autorizzato.

All'esterno sono stati eseguiti parte dei lavori previsti in progetto per la sistemazione della corte e del giardino.

Più precisamente sono stati realizzati i muri di contenimento in cemento armato e la struttura rettangolare della piscina; Fig. 44 a, b /47.



Fig. 44 a. Muri di contenimento.





Fig. 44 b. Muro di cinta e di contenimento.



Fig. 45. Fondazione con i relativi ferri di armatura per il muro di sostegno.

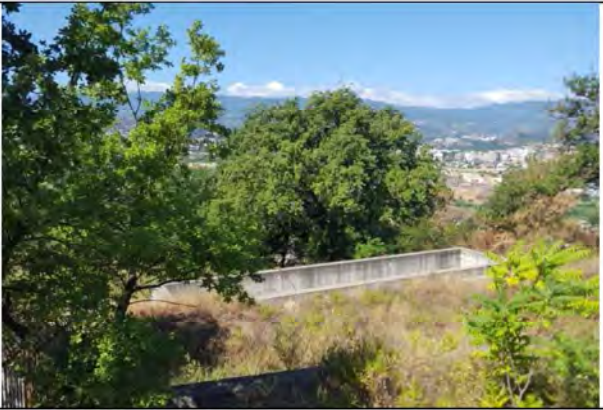


Fig. 46 e 47. Struttura rettangolare della piscina esterna.

Le opere appena descritte sono ubicate sulla p.lla 237, di pertinenza della p.lla 619 sub. 1.

I luoghi ispezionati lasciano trasparire uno stato di abbandono consolidato da anni che hanno causato un deterioramento diffuso e generale delle strutture.

La corte infatti si presenta invasa dalla vegetazione e solo dopo aver rimosso quella presente sulla rampa d'ingresso è stato possibile accedere al suo interno; Fig. 48/50.





Fig. 48. Accesso alla corte prima della pulizia.



Fig.49. Accesso alla corte dopo la pulizia.



Fig. 50. Accesso alla corte dopo la pulizia.



<u>Quesito n.6</u>	<i>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</i>
--------------------	---

Dall'esame condotto sulla documentazione catastale, emerge che le quote di possesso indicate nelle visure catastali dell'immobile distinto al Fgl 9 p.lla 189 sub. 8 non sono concordi con quanto indicato nel "Certificato Notarile attestante la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Più precisamente nella visura si riscontra che il fabbricato (Fgl 9 p.lla 189 sub. 8) è intestato a [REDACTED] [REDACTED] per quota 1000/1000 "proprietà per l'area", a [REDACTED] [REDACTED] e a [REDACTED] [REDACTED] per la quota 500/1000 ciascuno "proprietà superficiaria", a differenza di quanto riportato nel certificato notarile, che vede assegnate a [REDACTED] [REDACTED] le quote di 4/6, a [REDACTED] [REDACTED] e a [REDACTED] [REDACTED] le quote di 1/6 ciascuno .

È necessario pertanto provvedere alla rettifica delle quote catastali.

Il costo in via sommaria per la correzione può ammontare a 300,00 €.

L'immobile distinto al catasto al Fgl 9 p.lla 619 sub. 1 è carente di planimetria catastale, in quanto *in corso di costruzione*.



In base al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Castiglione Cosentino è emerso che i terreni sui quali insistono i corpi di fabbrica hanno da **Piano Regolatore Generale** la seguente destinazione urbanistica:

1) **Fgl 9 p.IIIa 189** (superficie censuaria complessiva 3.000 mq)

- 1.843 mq Zona B0 (Zona saturata), di cui:

583 mq -Area a rischio R2 del PAI;

555 mq -Area a rischio R4 del PAI.

-953 mq Zona E (Zona Agricole), di cui:

2 mq Fascia di rispetto elettrodotto,

-Area in frana associata a rischio R2 del PAI;

271 mq -Area a rischio R4 del PAI;

179 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI;

123 mq -Area in frana associata a rischio R4 del PAI.

-204 mq Zona Va (Verde attrezzato di cui:

41 mq-Fascia di rispetto elettrodotto,

-Area in frana associata a rischio R2 del PAI;

83 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI.

Dal Geoportale WebGis del comune è stato possibile scaricare gli estratti planimetrici.

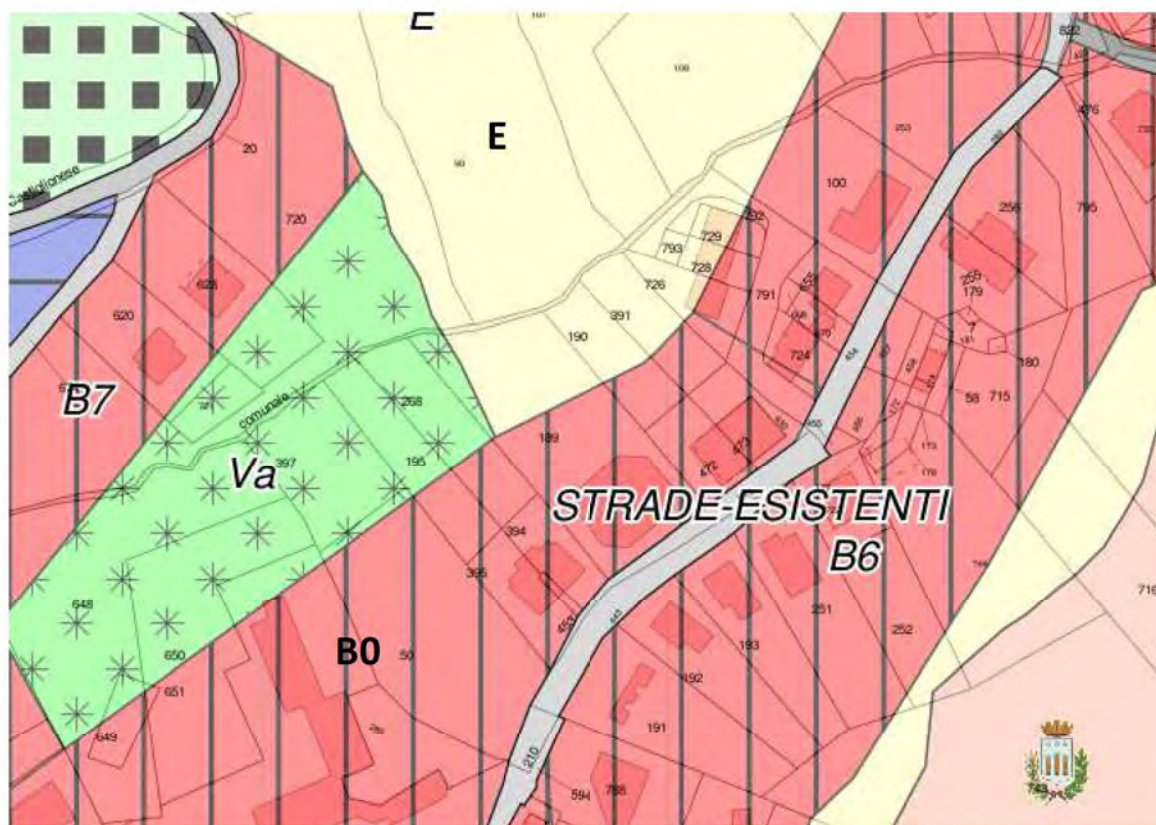


Fig. 51. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Stalcio PRG.

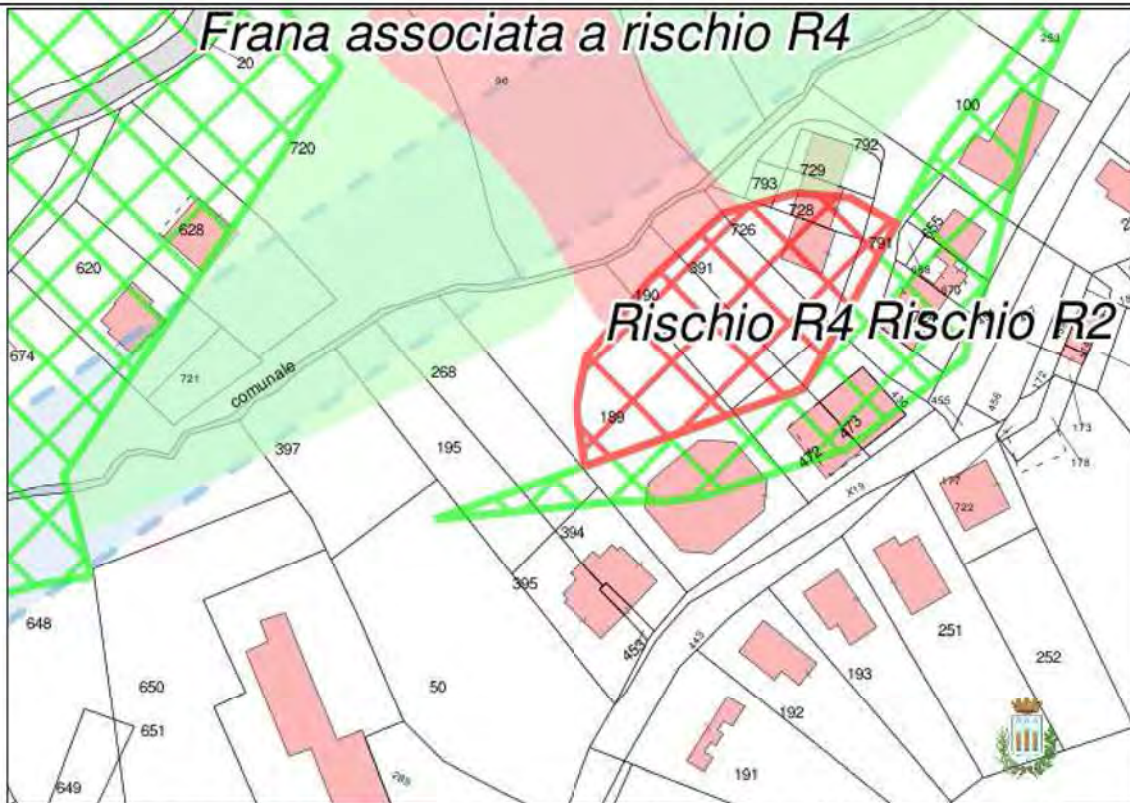


Fig. 52. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Sovrapposizione PAI e Fascia di Rispetto elettrodotto.



Fig. 53. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Sovrapposizione ortofoto e vincoli PAI.





Fig. 54. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Sovrapposizione ortofoto catastale, vincoli PAI e fascia di rispetto (elettrodotto).

- 2) **Fgl 9 p.lla 237** (superficie censuaria complessiva 2.050 mq)
 - 2.050 mq Zona C8 (Zona C di espansione), di cui:
 - 789 mq -Fascia di rispetto elettrodotto,
 - Area a rischio R2 del PAI;
 - 60 mq – Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 625 mq – Area a rischio R2 del PAI.

- 3) **Fgl 9 p.lla 619** (superficie censuaria complessiva 1030 mq)
 - 1030 mq Zona C8 (Zona C di espansione) di cui
 - 1 mq -Fascia di rispetto elettrodotto,
 - Area a rischio R2 del PAI;
 - 83 mq - Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 647 mq – Area a rischio R2 del PAI.



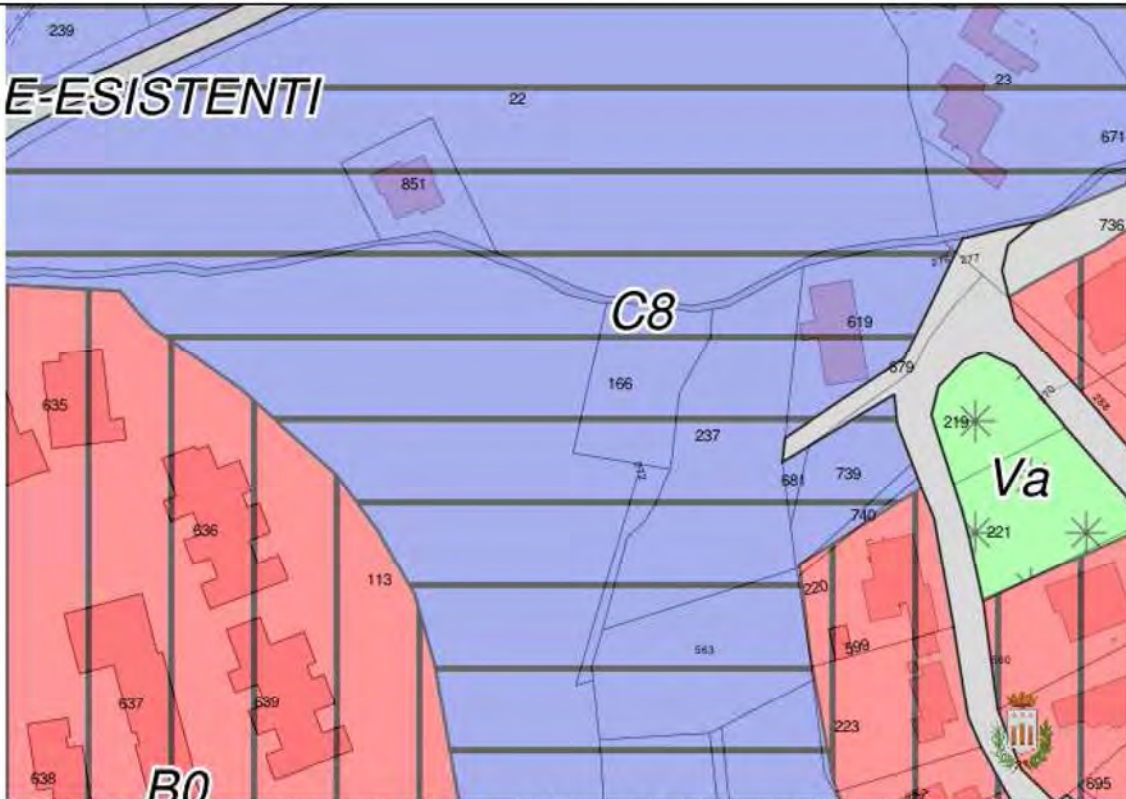


Fig. 55. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Stralcio PRG.



Fig. 56. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. PAI e Fascia di Rispetto (elettrodotto).





Fig. 57. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Sovrapposizione ortofoto e vincoli PAI e fascia di rispetto (elettrodotto).



Fig. 58. Rappresentazione grafica, estratta dal Geoportale del Comune di Castiglione Cosentino. Sovrapposizione ortofoto, catastale, vincoli PAI e fascia di rispetto (elettrodotto).



I terreni sopra descritti, nel nuovo **Strumento Urbanistico adottato**, hanno la seguente destinazione urbanistica:

- 1) **Fgl 9 p.lla 189** (superficie censuaria complessiva 3.000 mq)
 - 1.200 mq circa Zona Edificabile – Tessuti Consolidati, di cui:
 - 583 mq -Area a rischio R2 del PA.
 - 1.600 mq Zona Agricola E5, di cui:
 - 2 mq - Fascia di rispetto elettrodotto, -Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - 826 mq -Area a rischio R4 del PAI;
 - 179 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - 123 mq -Area in frana associata a rischio R4 del PAI.
 - 200 mq Zona a Servizi e Attrezzature Pubbliche di livello locale (DM 2-04-1968 n.1444), di cui:
 - 41 mq -Fascia di rispetto elettrodotto, -Area in frana associata a rischio R2 del PAI;
 - 83 mq -Area in frana associata a rischio R2 del PAI.

- 2) **Fgl 9 p.lla 237** (superficie censuaria complessiva 2.050 mq)
 - 1.900 mq Zona Edificabile – Tessuti Consolidati, di cui:
 - 789 mq -Fascia di rispetto elettrodotto, -Area a rischio R2 del PAI;
 - 60 mq – Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 625 mq – Area a rischio R2 del PAI.
 - 150 mq circa in Aree per Attrezzature Pubbliche e Private di uso pubblico.

- 3) **Fgl 9 p.lla 619** (superficie censuaria complessiva 1030 mq)
 - 1030 mq Zona Edificabile – Tessuti Consolidati, di cui:
 - 1 mq -Fascia di rispetto elettrodotto, -Area a rischio R2 del PAI;
 - 83 mq - Fascia di rispetto elettrodotto;
 - 647 mq – Area a rischio R2 del PAI.



Quesito n.8	<i>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.</i>
----------------	---

Immobile distinto al Fgl 9 p.Ila 189 sub. 9 (Sala Ricevimenti)

Il progetto della sala ricevimenti è stato eseguito con Concessione Edilizia n. 11 del 15/04/1977, su richiesta del Sig.re ██████████ ██████████, come risulta da copia progettuale (Allegato 10) ritirata al Comune previo accesso agli atti n. 5277 del 14/06/2017 (Allegato 11).

I lavori riguardano la realizzazione di una sala per ricevimenti composta da un piano seminterrato ed un primo piano (due livelli).

[La costruzione si caratterizza da una struttura portante in cemento armato, muratura di tompagnatura intercapedinata in mattoni forati, solai in laterizio e travetti prefabbricati in cemento armato, copertura a terrazzo trattato con materiale impermeabile, tramezzi interni in mattoni forati, intonaco esterno in malta, pavimenti in marmo, infissi in Douglas lucidato al naturale mentre quelli interni in noce mansonica, impianto elettrico, impianto di aria condizionata, pittura interna ed esterna lavabile.]

Dall'esamine completo della pratica progettuale, è emerso che:

1. Con dichiarazione del 01/03/1977 il sindaco, visti gli atti d'ufficio, ha certificato che i lavori di costruzione di un salone per ricevimento non erano in contrasto con lo strumento urbanistico vigente.
2. In data 15/04/1977 è stata rilasciata la **Concessione Edilizia n. 11/1977** per la Sala Ricevimenti.
3. In data 30/11/1979 **i lavori sono stati ultimati**, come dichiarato nella missiva del Sig.re ██████████ ██████████ emessa in data 10/12/1979.
4. In data 30/01/1980 è stata depositata la **Relazione a Struttura Ultimata** (art. 6 della Legge del 05/11/1971, n.1086) presso Ufficio del Genio Civile di Cosenza.
5. Con missiva del 04/03/1980 Prot. n. 3521 l'Ufficio del Genio Civile ha restituito copia del **Certificato di Collaudo con attestazione dell'avvenuto deposito** al Comune di Castiglione Cosentino e al committente Sig.re ██████████ ██████████ depositato ai sensi dell'art. 7 della Legge del 05/11/1971, n. 1086.
6. In data 13/03/1980 è stata rilasciata la **Licenza d'Uso del fabbricato**.
7. In data 27/03/1980 il Sig.re ██████████ ██████████ ha richiesto la concessione del **Certificato di Abitabilità**,
8. In data 27/03/1980 è stata rilasciata dal Commissario Prefettizio **Dichiarazione di Abitabilità**.
9. In data 06/05/1991 il Sindaco del Comune di Castiglione Cosentino ha rettificato il precitato Certificato di Abitabilità in Certificato di Agibilità perché trattasi di fabbricato non adibito ad abitazione e pertanto soggetto a **Certificato di Agibilità**.
10. In data 11/09/1987 il Sig.re ██████████ ██████████ presentava **Domanda di Condono Edilizio** Prot. n. 2967 Legge 47/85, prat. N. 155 Mod-D (Allegato 12), per l'abuso edilizio commesso, descritto dal richiedente, testualmente come:
[costruzione di un piano al di sotto del piano seminterrato, che copre parte della sua superficie, e destinato in parte ad uso deposito provviste ed in parte a locali di sgombrò. Il piano seminterrato, che era previsto per deposito provviste, è stato trasformato in parte ad uso abitativo. Pertanto, si chiede la modifica di destinazione d'uso.]



La consistenza dell'abuso è indicata nell'apposita Domanda di Condono, riguardante un piano entrotterra di 315,40 mq di superficie e volumetria di 820,88 mc.

11. In data 30/10/1996 il Comune richiedeva **Documentazione integrativa** (allegato 13) al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria con missiva Prot. n. 3743/155 e versamenti per ritardato pagamento di 393.120 £, di 1.797.760 £ per oneri di urbanizzazione e di 3.863.659 £ per costi di costruzione oltre a 500.000 £ quali diritti di segreteria. Totale in euro: 3.385,14 €.

Il Comune, riscontrando l'inadempienza del committente in merito alla comunicazione - Prot. n. 3743/155 - formulava **nuova nota di sollecito relativa al Condono Edilizio**, Prot. 11986 del 05/11/2009, (allegato 14) al fine di esibire la documentazione richiesta dando un termine massimo di 30 gg. dalla sua notifica (avvenuta il 22/01/2010).

Risultano versate ad oggi come oblazione lire 1.260.000, (attestazione di versamento postale, allegato 15).

Tale abuso ad oggi non risulta sanato ma può essere sanato in base a quanto richiesto nelle note emesse dal Comune.

Inoltre, non risulta chiaro come sia stato possibile emettere in data 27/03/1980 la Dichiarazione di Agibilità dell'immobile se la costruzione del piano seminterrato (primo livello) è stata oggetto di Domanda di Condono Edilizio in data 11/09/1987.

Successivamente, in data 05/06/1997, sullo stesso immobile, è stato rilasciato la **Concessione Edilizia** n. 25/1996 per i lavori di costruzione di opere di sostegno e consolidamento, a seguito di una frana avvenuto nel terreno a valle della sala ricevimenti (Allegato 16).

Il 27/11/1996 è stata rilasciata dal Genio Civile della Regione Calabria l'**Attestazione di Deposito** valida anche ai sensi dell'art. 4 della 1086 del 05/11/1971 (Allegato 17).

Non risulta presente presso gli archivi del Comune di Castiglione Cosentino e presso gli uffici del Genio Civile della Regione Calabria, l'espletamento completo della pratica, ovvero art. 6 e art. 7 della 1086 del 05/11/1971, (Relazione a Struttura Ultimata e Collaudo Statico dell'Opera) e quant'altro necessario per chiudere l'iter della pratica e rendere fruibile l'opera.

Tale inadempienza può essere ottemperata in base a quanto richiesto dalla normativa vigente.

In data 24/01/2002 il Sig.re [REDACTED] [REDACTED] ha presentato la D.I.A. (allegato 18) Denuncia Inizio Attività prot. n. 516 del 24/01/2002 (ai sensi dell'art. 2, comma 60, legge 662/96) con la quale si è proceduto alla ristrutturazione del piano seminterrato-primo livello-, [interventi su servizi igienici, installazione porte per uscita di sicurezza corredate da maniglione antipanico, ristrutturazione saletta piccola];

del piano terra-secondo livello-, [ristrutturazione del Salone e degli ingressi del secondo livello, adeguamento dei locali alle norme di sicurezza antincendio vigenti con rilevatori di fumo ed estintori, ripristino e adeguamento impianto elettrico sistemazione facciata esterna e del giardino sul retro dell'edificio].

Relativamente alla corte sono stati svolti lavori di:[ripristino delle due scalinate d'ingresso, sostituzione delle serrande metalliche, demolizione scala di servizio, realizzazione imbotti delle aperture in facciata con travertino, realizzazione di insegna pubblicitaria, realizzazione travertino, posa in opera di nuova piantumazione, sostituzione di canali di gronda e pluviali con nuovi da realizzarsi in rame, fornitura e installazione di nuovi apparecchi illuminanti per il giardino, lampade da incasso a pavimento per illuminazione facciata esterna].

All'interno di tale fascicolo non sono presenti né il Verbale di Fine Lavori, né il Certificato di Regolare Esecuzione, né copia di Conformità degli Impianti e né è stata fatta richiesta del Certificato di Agibilità.

Pertanto anche questa pratica risulta incompleta e non evasa completamente al fine di ottenere il



relativo Certificato di Agibilità.

Tale inadempienza può essere sanata in base alla normativa vigente.

Immobile distinto al Foglio 9 p.lla 237 e p.lla 619 sub.1 (immobile in costruzione).

Con atto di compravendita registrato a Cosenza il 30/06/2005 al n. 4114 serie 15, Rep. n. 9877 (Allegato 19), la Società [REDACTED], ha acquistato dalla Sig.ra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], il corpo di fabbrica disposto su due livelli allo stato rustico e in corso di costruzione con annessa corte di pertinenza di 700 mq, Fgl 9 p.lla 619 sub. 1 e p.lla 237 di mq 2.050.

Come esplicitato nello stesso atto, il corpo di fabbrica in contratto è stato edificato con **Concessione Edilizia** n. 4 del 25/05/1981 protocollo n°1362 rilasciata dal Comune di Castiglione Cosentino (Allegato 20).

Successivamente a tale data, essendo state fatte delle opere di ampliamento in assenza di Concessione Edilizia è stata presentata dagli originari proprietari in data 10/12/2004 **Domanda di Sanatoria** protocollo n. 8898 ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30/09/2003, convertito in legge 24/11/2003 n. 326.

In data 21/06/2007 il Comune di Castiglione Cosentino ha rilasciato alla Società [REDACTED] **Permesso a Costruire in Sanatoria, Condono Edilizio Pratica n. 20**, prot. n. 5565 del 21/06/2007 (Allegato 21).

In data 21/06/2007 il Comune di Castiglione Cosentino, ha rilasciato alla Società [REDACTED] ulteriore **Permesso di Costruire** prot. 5566 del 21/06/2007, pratica n. 3/2007, (Allegato 22) per i lavori di realizzazione di una sala ricevimento attraverso la ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente.

In data 08/04/2008 il Committente, relativamente al permesso di costruire n°3 del 2007, ha comunicato l'**Inizio Lavori**.

Successivamente in data 11/03/2009 i tecnici hanno emesso la **Sospensione dei Lavori**, per conto della [REDACTED] SRL (Allegato 23).

In fase di sopralluogo si è riscontrata la presenza di un corpo di fabbrica seminterrato non autorizzato, in aderenza a quello principale, pertanto **abusivo**; Fig. 59.



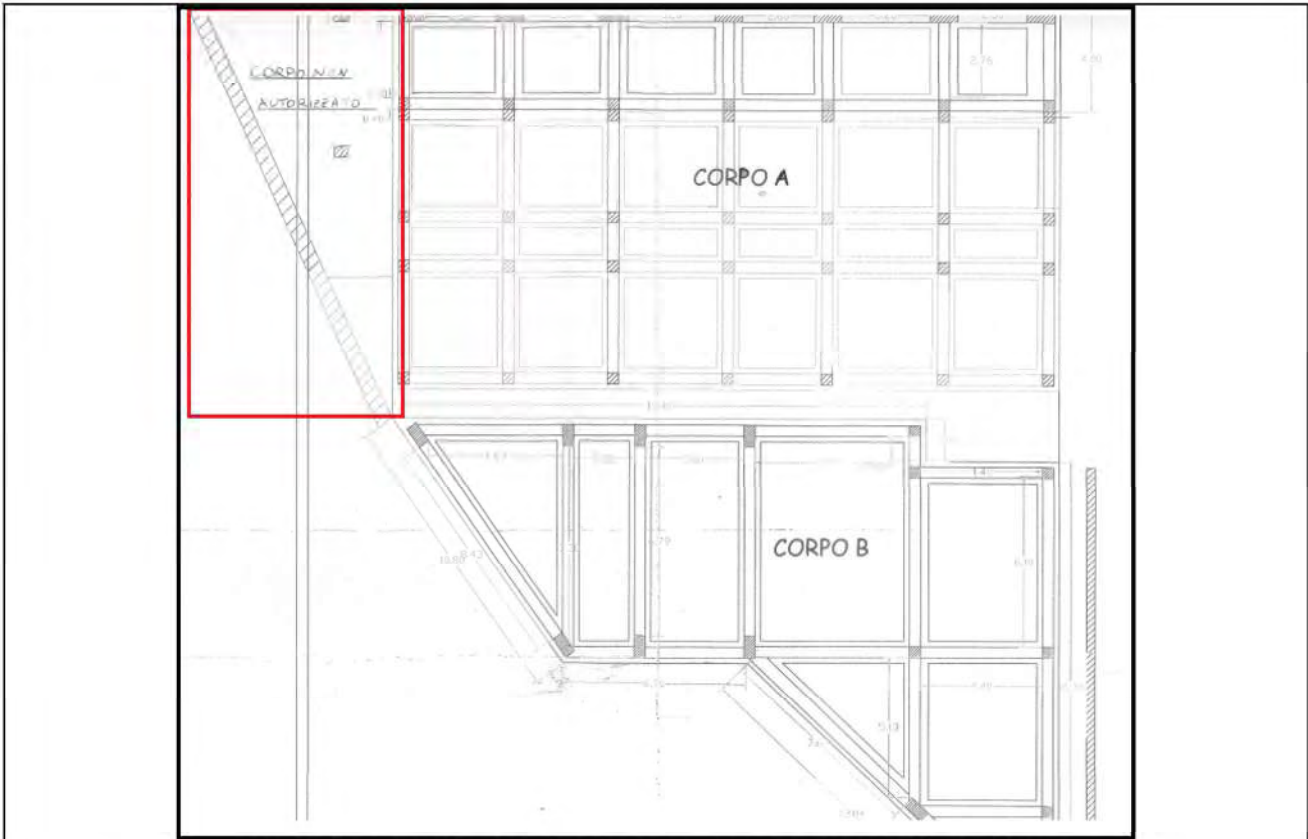


Fig. 59. Rappresentazione planimetrica del corpo non autorizzato nel riquadro rosso.

Tale difformità non può essere sanata in quanto non rispetta la distanza di arretramento dai confini interni pari a 5 m. **Pertanto è necessario la sua demolizione.**

<p>Quesito n.9</p>	<p><i>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 dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;</i></p>
--------------------	---

E' possibile vendere i beni pignorati in più lotti e precisamente:

1. l'immobile distinto al Fgl 9 p.lla 189 sub. 8 può essere diviso in due lotti in base ai livelli della struttura, con disponibilità di magazzini per ognuno di essi al piano seminterrato, S2.
2. Analogamente, per la struttura in corso di costruzione identificata al Fgl 9 p.lla 619 sub.1, corpo A, si possono formare diversi lotti in relazione al numero dei piani con relativa corte comune e area pertinenziale. Il corpo B, invece, potrebbe individuare più lotti a servizio del Corpo A.

<p>Quesito n.10</p>	<p><i>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 degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'interno esprimendo compiutamente il giudizio di</i></p>
---------------------	--



indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Gli immobili della predetta procedura, in base a quanto riportato nel fascicolo recante all'oggetto "Espropriazione immobiliare post L.80", risultano pignorati per interno.

Quesito
n.11

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva 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;

39

Gli immobili in oggetto non risultano occupati da persone, né tantomeno sono in essere contratti di locazione, come indicato nella nota prot. n. 76216/1 del 01/08/2017 (Allegato 24) rilasciata dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria-Agenzia delle Entrate.

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.

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancamento o riscatto;

Sui terreni distinti al Fgl 9 p.lle 189, 619 e 237, sui quali sorgono le costruzioni oggetto del predetto pignoramento, non esistono vincoli artistici, storici ambientali e demaniali, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non esistono vincoli e oneri di natura condominiale, non vi sono diritti demaniali, censi o livelli e usi civici.

Quesito
n. 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;

Le spese fisse di manutenzione ordinaria per l'immobile distinto al Fgl 9 p.la 189 sub. 8 si possono stimare per un importo pari a circa 2.000,00 € annue. Le spese di gestione variano in funzione dell'entità dell'attività svolta pertanto non di facile definizione.

Sugli altri beni si può indicare una spesa fissa di manutenzione della corte e dell'area pertinenziale, pari a 2.000,00 €. Altre tipologie di spese non risultano valutabili in quanto la struttura è in corso



di costruzione.

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 a 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, 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 forfettario 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 condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

40

Immobile distinto al Fgl 9 p.lla 189 sub.8 (Sala di Ricevimento)

La valutazione dell'immobile è riferita sul più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima come meglio descritto nei precedenti quesiti.

Come è risaputo il valore di mercato di un immobile è espresso in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene, della localizzazione del contesto urbano, territoriale e ambientale, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, degli aspetti posizionali come l'esposizione, i livelli ecc.

Dall'indagine di mercato eseguita, dalle caratteristiche tipologiche del bene stesso ed anche dalla categoria attribuita all'immobile (D/8), si è pervenuto al convincimento che il bene oggetto di stima si cala in un segmento di mercato destinato ad attività commerciale.

Il parametro scelto per la valutazione è il prezzo a m^2 lordo, per unità di superficie.

Facendo riferimento alle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate che individuano, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie, si può fornire un range di stima valido per tipologia immobiliare.

Nel caso specifico poiché all'interno del comune ove è ubicato l'immobile pignorato non si registrano tali valori, si prendono in considerazione quelli dei comuni limitrofi come Rose e San Pietro in Guarano.

Tabella 1 quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) Comune di Rose

Destinazioni commerciale Negozi e similari	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2016	500	750



Tabella 2 quotazione ricavata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) Comune di San Pietro in Guarano

Destinazioni commerciale Negozi e similari	Range di mercato	
	Min (€/m ²)	Max (€/m ²)
2° semestre 2016	600	890

quindi un valore medio unitario di **685 €/m²**.

Ulteriori indagini svolte nelle frazioni del comune di Rende che dispongono di un mercato immobiliare su beni tipologicamente simili a quello in oggetto, hanno permesso di ricavare un valore unitario medio di circa 920 €/m².

Considerando che la variazione del valore unitario rispetto a quello ricavato dall' OMI è imputabile anche alla quantità e qualità dei servizi offerti in zona, si ritiene accettabile il valore unitario precedentemente ricavato, aumentato di due punti di percentuale per tener conto della maggiore vicinanza del comune di Castiglione Cosentino al Comune di Rende rispetto agli altri campionati. Quindi il prezzo medio equo si può ritenere pari a circa **700 €/m²**.

Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie complessiva dell'immobile si fa riferimento alla Superficie Commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie dei muri interni. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

[*Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C*].

Nelle tabelle 3-5 si riportano i calcoli delle superfici aventi funzione principale nella specifica categoria e quello dei locali accessori a servizio delle precedenti con i relativi coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione.

Tabella 3. Calcolo delle superfici, Fgl 9 p.lla 189 sub 8.

Descrizione locali (piano terra)	Superficie (m ²)
Sala ric. (locale con funzione principale computata al 100%)	430,85
Cucina (locali accessori al servizio computata al 100%)	171,27
Balcone (comp.10%)	55,10*0,1=5,51

Descrizione locali (piano seminterrato S1)	Superficie (m ²)
Sala ric. (locale con funzione principale computata al 100%)	128,80
Hall con bar (locale con funzione principale computata al 100%)	103,68
Cucina, Lab. Pasticceria, ufficio, private, wc (locali accessori al servizio computata al 100%)	275,76
Balcone 10%	55,10*0,1=5,51



Descrizione locali (piano seminterrato S2)	Superficie (m²)
Loc. deposito+Loc. Autoclave (locali accessori al servizio del locale principale non comunicanti con lo stesso computata al 25%)	266,56*0,25=66,64
Ingresso (locali accessori al servizio computata al 100%)	59,52
Totale superficie	1247,54

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare si computa nella misura del 20%.

Il terreno sul quale è stata edificata la sala di ricevimento misura 3.000 m², che al netto della stessa ha un'estensione residua di circa 2.397,88 m².

Considerando che la porzione pavimentata della corte, al netto del fabbricato, misura circa 1.071,88 m², è possibile calcolare la relativa superficie commerciale nella misura del 20%.

Sulla restante parte di 1.326,00 m², invasa da vegetazione e non curata, sarà applicato un coefficiente riduttivo del 7%.

Si ricava così una superficie commerciale dell'area scoperta di circa 461,00 m².

In tabella si riporta un quadro riassuntivo:

Tabella 4. Calcolo delle superfici.

Area scoperta o assimilabile	Superficie al netto della struttura (m²)
Corte pavimentata	1.071,88*0,20= 214,37
Corte non pavimentata	1.326*0,20 (Ridotto del 7%)= 246,63
Totale superficie	461,00

Facendo la somma di valori ricavati (1.247,54+461), si può determinare il valore finale della superficie commerciale pari a 1.708,54 m².

Pertanto, il più probabile valore venale dell'immobile è pari a € **1.195.978,00** (1.708,54m²*700€/m²).

Considerato a tal punto i costi necessari per completare il condono richiesto, certificare e concludere l'iter burocratico della D.I.A. Prot. n. 516 del 24/01/2002, il collaudo delle opere di consolidamento prive di relazione a struttura ultimata, collaudo delle strutture, certificazione della regolare esecuzione (come riportato nel quesito 8), è opportuno decurtare l'importo stimato del 5 % oltre quello indicato dal Giudice per vizi occulti e oneri tributari nella misura del 15%, si ha:

- ❖ Valore Capitale (compresa la corte): € 1.195.978,00
- ❖ Costi condono come richiesto dal Comune € 3.385,14-
- ❖ Detrazioni 5% (collaudo, condono, etc.) € 59.798,90-
- ❖ Detrazioni (del 15% imposto nel quesito) € 179.396,70-
- € **953.397,26**

Il valore di mercato dell'immobile si stabilisce definitivamente a **953.397,26 €**.



Immobile distinto al Fgl 9 p.lla 619 sub.1

L'immobile individuato al Fgl 9 p.lla 619 sub.1, in fase di costruzione, ha la stessa destinazione d'uso del precedente immobile, come indicato nel progetto di ampliamento e adeguamento sismico dello stesso.

Si assume dunque lo stesso valore unitario stimato precedentemente pari a **700 €/mq.**

Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione della superficie complessiva dell'immobile si fa riferimento alla Superficie Commerciale, definita come la superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie dei muri interni. Essa comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze, ponderate mediante opportuni coefficienti.

[Riferimenti normativi: Norma UNI 10750 e D.P.R. n. 138/98 Allegato C].

In tabella si riporta il calcolo delle superfici aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio con i relativi coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione.

Tabella 5. Calcolo delle superfici fgl 9 p.lla 619 sub.1 (in costruzione).

Descrizione locali (I livello)	Superficie (m²)
Sala ric. Corpo A (locale con funzione principale computata al 100%)	203
Locali cucine: Corpo A e B (locali accessori al servizio computata al 100%)	282,20

Descrizione locali (II livello)	Superficie (m²)
Sala ric. Corpo A (locale con funzione principale computata al 100%)	203

Descrizione locali Corpo A (III livello)	Superficie (m²)
Loc. a servizio della sala principale (locali accessori al servizio computata al 100%)	203

Totale superficie immobile: 891,20 m² (203+282,20+203+203).

Il più probabile valore venale dell'immobile è pari a 623.840 € (891,20 m²*700€/m²).

Tale valore è da considerarsi come stima di immobili finiti in perfette condizioni, caso differente dal nostro perché in corso di costruzione e in stato di abbandono.

Per stimare il bene nelle condizioni attuali è necessario considerare l'incidenza delle strutture rispetto al valore finale del bene stesso. Tale incidenza si considera intorno al 30%, aumentata nel caso in esame di 8 punti, per tener conto delle parziali opere di rifinitura.

Si determina il più probabile valore finale dell'immobile pari a **237.059,20 €.**

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare si computa nella misura del 20 per cento.

Il terreno sul quale è stata edificata la sala di ricevimento misura 1.030 m², che al netto della stessa ha un'estensione residua di circa 508,28 m² (non si considera nel calcolo la superficie di terreno occupata dal corpo abusivo).

Si ricava così una superficie commerciale dell'area scoperta di circa 101,56 m².

In tabella 6:



Tabella 6. Calcolo delle superfici della corte.

Area scoperta o assimilabile	Superficie al netto della struttura (m ²)
Corte	101,56

Moltiplicato tale superficie per il valore unitario precedentemente stimato (700 €/m²) a meno di un coefficiente riduttivo del 23%, che tenga conto dello stato di abbandono in cui versa la corte invasa da vegetazione, si determina il più probabile valore pari a **54.740,84 €**

Nel calcolo dell'area pertinenziale va considerata anche la p.lla 237 di 2.050 m², in superficie commerciale pari a 410 m² (2.050 m²*0,2), anch'essa ridotta del 23% per lo stato di abbandono in cui si trova.

Pertanto il più probabile valore, tenuto conto anche della struttura della piscina e dei muri di sostegno è pari a **220.990,00 €**.

Pertanto il valore venale complessivo degli immobili è pari a **512.790,04 €**

→ € (237.059,20+54.740,84+220.990,00=512.790,04).

Aggiunte e detrazioni al valore capitale:

- l'abuso descritto al quesito 8 ha comportato un danno complessivo di € 5.000,00 [stimato come da prezzario regionale: "Demolizione totale di fabbricati.....per fabbricati con strutture in cemento armato" voce: PR.R.0210.10.b; 16,52 €/mc per un importo totale di 2.973,60 € e 2.026,40 per oneri smaltimento rifiuto.]

Pertanto il valore venale del bene si assume come dal seguente prospetto:

❖ Valore Capitale (compresa la corte):	€ 512.790,04
❖ Detrazioni (demolizione)	€ 5.000,00-
❖ Detrazioni (del 15% imposto nel quesito)	€ 76.918,50-
	€ 430.871,54

Il valore di mercato dei beni si stabilisce definitivamente pari a **€ 430.871,54**.

