

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CASTROVILLARI

All'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione **IMMOBILIARE** iscritta al N° 134/2008
Dott.ssa Antonella Elvezia Cordasco

Tra

CERVED CREDIT MANAGEMENT

Contro

Sig. [REDACTED] da **CASSANO IONIO**

Premesso

che, il sottoscritto **Geom. Francesco Degan Di Dieco**, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Cosenza al N° 1702, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, compariva alla presenza della S.V. per prestare Giuramento.

Dopo il Giuramento di rito, venivano posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) "esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, indichi quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifichi se il pignoramento riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto). Descrivi l'immobile pignorato, comune, località, numero civico, con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nel pignoramento;
- 2) indichi quali siano gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali passaggi;
- 3) esegua il controllo della documentazione ipocatastale e indichi le trascrizioni (es. domande giudiziali, sequestri) ed iscrizioni gravanti sul bene;
- 4) segnali prontamente al G.E. le eventuali incompletezze della documentazione ipocatastale;
- 5) descriva il bene con le indicazioni dello stato occupativo e indichi eventuali contratti di locazione aventi data certa anteriore al pignoramento; indichi in ogni caso il valore dell'immobile sia libero che occupato;
- 6) allegghi alla relazione: a) l'elenco delle trascrizioni, pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie; b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze; c) documentazione fotografica;
- 7) fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del

- permesso di costruire, dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima;
- 8) indicazione di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale;
 - 9) stimi il valore dell'immobile con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato (o usati);
 - 10) delinei lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi e, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupano gli immobili medesimi, ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione o la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
 - 11) nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, la suddivisione;
 - 12) Il G.E. consente all'esperto di avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per le misurazioni ovvero operazioni materiali, ad eseguire o a fare eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
 - 13) verifichi la possibilità di vendere uno o più lotti, in caso affermativo indicare i vari lotti;
 - 14) nel caso di immobile non accatastato, riporti i dati del terreno;
 - 15) depositi, oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia in supporto informatico (in formato Win-word); trasmetta copia della relazione ai creditori.

Di seguito, si relaziona alla S.V. Ill.ma ciò che è avvenuto dalla data di Giuramento e quanto svolto dallo scrivente.

Acquisite le nozioni di merito attraverso lo studio degli atti di causa, previo avviso nei modi e termini di legge alle parti coinvolte, ho proceduto alle ore 9:30 del 30/07/2016 all'inizio delle operazioni peritali, recandomi alla Via Sibari n° 88 del Comune di Cassano allo Jonio, località Lauropoli, dov'è sito l'immobile oggetto di causa.

In tale giorno e all'ora fissata, con la scorta dei titoli e dell'attrezzatura in mio possesso e coadiuvato dal mio assistente Geom. Antonio Martini, mi sono recato alla suddetta località. Una volta giunti, si è proceduto all'individuazione dei fabbricati indicati nell'atto di pignoramento a mezzo delle carte catastali in possesso dello scrivente, richieste all'Agenzia delle Entrate - Catasto Terreni e Fabbricati -, in quanto il Comune

presenza o meno del Sig. [redacted] e in particolare che, non occorre la sua presenza ma che poteva essere rappresentato da un suo familiare e/o delegato.

La Sig.ra [redacted] rispondeva, a mezzo e-mail, nel modo seguente:

“Egregio Geometra, sono costernata, ma prima del 21/02/2017 sono impossibilitata ad essere in Calabria, se gentilmente fissa un altro appuntamento sarò presente io per mio padre”.

A questo punto il sottoscritto, avendo effettuato n. 5 sopralluoghi, per come sopra descritti e comunicati all'Ill.mo Sig. Giudice, dalla richiesta di proroga in data 18/02/2017 ha fissato due ulteriori sopralluoghi per i giorni 18/03/17 e 06/04/17, per come da verbali allegati.

Nel contempo, si portava a conoscenza dell'Ill.mo Sig. Giudice che dall'Udienza del 21/02/2017, l'Avv. [redacted] non ha risposto a nessuno degli inviti di sopralluogo che lo scrivente ha inviato, discorso analogo per il Sig. [redacted], l'ultima comunicazione del 28/03/2017 è stata restituita dall'ufficio postale al mittente “PER COMPIUTA GIACENZA”.

Dopo aver comunicato tale situazione all'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Elvezia Antonella Cordasco, la Stessa ha nominato in data 19/09/2017 Custode Giudiziario dei beni di cui alla predetta procedura esecutiva n. 134/08 RGE, la Dott.ssa Francesco Rizzo da Rossano, con comunicazione effettuata allo scrivente in data 21/09/17.

Successivamente, per dare seguito agli incarichi ricevuti, la Dott.ssa F.sca Rizzo concordava con il sottoscritto la data di sopralluogo da effettuare agli immobili di cui alla predetta proc. [redacted] per giorno 05/12/2017 alle ore 15:00.

Nel predetto giorno ed ora, lo scrivente si è recato in Cassano allo Jonio alla Località Lauropoli, Via Sibari nn. 88/90/92/94.

Qui era presente la Dott.ssa F.sca Rizzo, Custode Giudiziario, mentre delle parti in causa nessuna era presente; le operazioni peritali sono consistite in una ricognizione dei luoghi e nella visione esterna del fabbricato. [redacted]

Da una verifica della casella e-mail effettuata alle ore 15:30 a mezzo telefonino dello scrivente, emerge che la [redacted] ha inviato e-mails sia al Custode Giudiziario che al sottoscritto in data 05/12/2017 ore 11:19 (si fa notare che trattasi del giorno di sopralluogo previsto alle ore 15:00), con le quali chiedeva di rinviare il sopralluogo in quanto impossibilitata a presenziarlo. Motivo dell'impossibilità [redacted]

[redacted] presso il [redacted] pertanto la Stessa richiedeva nuova data per effettuare sopralluogo agli immobili.

La Dott.ssa F.sca Rizzo, preso atto di tale comunicazione, redigeva verbale di sopralluogo che veniva firmato dalla Stessa e dal sottoscritto.

A seguito di tale notizia, la Dott.ssa F.sca Rizzo, Cust. Giud., fissava ulteriore data e ora per effettuare sopralluogo agli immobili a giorno 15/12/2017 ore 15:00.

RISPOSTA QUESITI N. 1 - N. 2 - N. 3 - N. 4 - N. 5 - N. 6 - N. 8

BENI PER QUANTO RIPORTATI IN CATASTO

Il suddetto fabbricato è riportato in catasto al Foglio di mappa 37 del Comune di Cassano all'Jonio, alla Via Sibari n. 88 ingresso per il piano primo e secondo in corso di costruzione, medesima Via ma n. 90 n. 92 n. 94 ingresso locale commerciale, in ditta:

COMPROPRIETARIO:

COMPROPRIETARIA;

Nello specifico:

- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 3, Zona censuaria 2, Categ. A/3, Cl. 3, Consistenza 6.5 vani, Superficie catastale mq 196 totale, escluse aree scoperte mq 191, R.C. 382.69 €, Via Sibari Piano Primo, Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;
- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 4, in corso di costruzione, Via Sibari Piano Secondo, Variazione toponomastica del 24/09/2014 prot.llo CS0166212 in atti dal 24/09/2014 (variazione toponomastica n. 36201.1/2014);
- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 1, Zona censuaria 2, Categ C/1, Cl. 2, Consistenza mq 161, Superficie catastale mq 193, R.C. 2411.34 €, Via Sibari Piano terra, Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 2 graffiata alla 368 Sub. 1, Zona censuaria 2, Categ C/1, Cl. 2, Consistenza mq 254, Superficie catastale 252 mq, R.C. 3804.22 €, Via Sibari, Piano Terra, Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie;

con annotazione: "dati derivanti da voltura d'ufficio del 20/04/2000 prot.llo n. 00041355 in atti dal 20/04/2000 reg. sede RET.IND.ERR.ACCAT. EXP,TAT4589(N.70.1/2000)".

L'area di sedime del fabbricato è pervenuta ai sopra citati Signori in forza di n. 3 atti di compravendita tutti a rogito Notaio Ludovico Placco:

- 1) il primo in data 11/10/1969 con rep. n. 10336, n. 1320 di raccolta, reg.to a Cassano all'Jonio il 29/10/1969 al n. 613, trascritto a Cosenza il 20/11/1969 n. 18052 e n. 144118 dove [redacted] acquistava un suolo edificatorio distinto al Foglio 37, Part.lla 3, Sub. e, mq 250, R.D. £ 22, R.A. £ 2, nel quale viene specificata la forma del terreno venduto: metri 12 e cm 50 x metri 20 ed è ubicato lungo la strada provinciale Lauropoli - Sibari con la quale confina a Nord-Est;
- 2) il secondo in data 07/01/1970 rep. n. 11727, n. 1429 di raccolta, reg.to a Cassano all'Jonio il 27/01/1970 al n. 35, con il quale il solo [redacted] accetta e compra un suolo edificatorio di mq 80, a misura e non a corpo, in agro di Cassano all'Jonio, C.da Capolanza, riportato in catasto alla partita n. 492/3689 e distinto sul tipo di frazionamento redatto dai Geomm. Vuoto Antonio e Bernardo

Benito, delegati dalle parti alla firma dello stesso, al Foglio 37, Part.IIa 3, Sub. F, mq 80, R.D. £ 7, R.A. £ 1. Il frazionamento a cui si fa riferimento, trovasi allegato all'atto n. 5629 di rep., del 11.01.1969, reg.to a Cassano ionio il 30 detti (01) al n. 138, a rogito Notaio Placco.

Nell'atto è specificata la forma del terreno: rettangolo i cui lati misurano m 4 x 20, ubicato lungo la strada provinciale Lauropoli - Sibari, con cui confina a Nord-Est di seguito ad altro suolo dello stesso acquirente [redacted] acquistato con mio atto del 11/10/1969 rep. 10336; [redacted]

3) il terzo in data 07/05/1974 rep. n. 32879 e n. 5209 di raccolta, reg.to in Cassano allo Ionio il 24/05/74 al n. 535. In tale atto viene venduto un [redacted] di terreno, sempre edificatorio, ai Coniugi: [redacted] nato a Cassano Ionio il 08/06/1932 e [redacted]

quali accettano e comprano in parti uguali e indivise, un suolo edificatorio esteso mq 330, a misura e non a corpo, sito in agro di Cassano Ionio, alla frazione Lauropoli, in C.da Capolanza, riportato in Catasto Terreni alla partita n. 492/3689 e distinto sul tipo di frazionamento redatto dai Geomm. Antonio Vuoto e Benito Bernardo, delegati dalle parti alla firma dello stesso, al Foglio 37, Part.IIa provvisoria 3, Sub. br, are 3.30, R.D £ 2.70, R.A. £ 2.97. Il predetto suolo, oggetto della presente vendita, ha la forma rettangolare, i cui lati misurano metri 16,50 x metri 20,00 e confina a Nord-Est con lo stesso [redacted] mentre a Sud-Est, Sud-Ovest e Nord-Est con restante proprietà dei Venditori.

Chiarimenti data di nascita Sig.ra Di Franco Caterina

Dallo studio della documentazione raccolta, emerge una incongruenza sulla data di nascita della [redacted] dai dati catastali la Stessa risulta nata a Cassano allo Ionio il 21/11/1940, mentre per come riportato nell'ultimo atto citato, la data di nascita è il 21/02/1940.

L'Ufficio dello Stato Civile - Servizi Demografici di Cassano allo Ionio - in data 29/08/2016 certifica, tramite certificato di morte (allegato alla presente), che la Sig.ra Di [redacted] è nata a Cassano allo Ionio il 21/11/1940 ed ivi deceduta il

31/07/2016.

RISULTANZE DALLA DOCUMENTAZIONE NOTARILE A ROGITO NOTAIO LUDOVICO PLACCO

In relazione alle quote di proprietà dei Sig.ri [redacted] Gaetano e Di Franco Caterina per come individuate in Catasto, in forza degli atti pubblici come sopra descritti, e per come descritti nel certificato del ventennale redatto dal Notaio Camilleri, il C.T.U. presenta di seguito come il fabbricato oggetto di pignoramento è riportato in Catasto:

- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 3, piano primo, abitazione;

- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 4, piano secondo, in corso di costruzione;
- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 1, piano terra, C/1, negozio;
- foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 2, piano terra, C/1, negozio graffato con il mappale 368 Sub. 1;

in ditta a:

- Sig.ra [redacted] nata a [redacted] [redacted]
- Sig. [redacted]

In realtà, dall'attenta lettura degli atti pubblici, così come sopra descritti, **il solo Sig. [redacted]** acquistato mq. 250 di terreno edificatorio nell'anno 1969 e mq. [redacted] di terreno edificatorio nell'anno 1970, successivamente nell'anno 1974 altro [redacted] di terreno di mq. 330, confinante con il terreno per come sopra citato, **congiuntamente al proprio coniuge [redacted]**

Pertanto la ditta catastale del fabbricato come sopra descritta non è esatta, poiché la parte di fabbricato ricadente nella particella 263 (nel suo intero are 3.30), composto da piano terra, piano primo e piano secondo, **OVVERO LA PARTE DI FABBRICATO FRONTE VIA Sibari nn. 88, 90, 92, 94**, avrebbe dovuto avere l'intestazione catastale in ditta **al solo Sig. [redacted]** in quanto l'acquisto dei sopra citati terreni è stato effettuato prima dell'anno 1975/1976, entrata in vigore della legge di comunione dei beni - **nuovo diritto di famiglia** -.

Inoltre, la parte di fabbricato ricadente nella Part.IIa 368, nel suo intero are 2.42, composta dal solo piano terra individuato in Catasto al Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 2 e Part.IIa 368 Sub. 1 - **graffate** - risulta in **ditta al solo Sig. [redacted]**

Tuttavia, ricadendo il fabbricato all'interno della Part.IIa 368, acquistata dal Sig. [redacted] **me al proprio coniuge Sig. [redacted]** intestazione avrebbe dovuto essere **in ditta ad entrambi i coniugi** come appresso specificato:

Si precisa che, la Part.IIa 368 originariamente aveva una superficie di are 3.30, per come citato nell'atto di acquisto; successivamente in forza del tipo mappale del 16/07/2001 protocollo n. 221427 in atti dal 16/07/2001 (n. 61507.1/1992), essa veniva frazionata con attribuzione delle superfici nel modo seguente:

- Part.IIa 368, are 2.42 - Ente Urbano - area di sedime del fabbricato accatastato;
- Part.IIa 776, are 0.88 - Uliveto, Cl. 1 - attuale Via Capolanza e marciapiede.

Di conseguenza, per i sopra citati diritti di proprietà occorre effettuare rettifica catastale seguendo quanto sopra descritto ossia:

- Foglio 37, Part.IIa 368, Piano Terra, Categ. C/1, Sub. 1, Cl. 2, mq. 254 con R.C. 3'804.22 €, Via Capolanza;
- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 2, Piano Terra, C/1, negozio graffato con il mappale 368 Sub. 1;

in ditta ad entrambi i coniugi:

[redacted] proprietaria

[redacted] proprietario

per 1/2.

Mentre relativamente alla parte di fabbricato ricadente all'interno della part.lla 263 ovvero:

- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 3 - piano primo, abitazione;
- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 4 - piano secondo, in corso di costruzione;
- Foglio 37, Part.lla 263, Sub. 1 - piano terra, C/1, negozio;

da rettificare in ditta al solo Sig. [redacted]

STUDIO DELLA DOCUMENTAZIONE NOTARILE - VENTENNALE

DICHIARAZIONE NOTARILE

Io sottoscritto Stefano Camilleri, Notaio in Cosenza, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari, Paola, esaminati i documenti del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, a tutto il 2 dicembre 2008

DICHIARA

che a FAVORE E CONTRO:

[redacted]
(generalità come da nota di trascrizione del pignoramento) risulta quanto segue:

1) TRASCRIZIONI A FAVORE DI [redacted]

lontano il 5 giugno 1932:

- atto di compravendita per Notar Placco in data 7 Maggio 1974, trascritto il 30 Maggio 1974 ai nn. 74973 R.P. 11080 R.G., avente ad oggetto il terreno censito al Foglio 37 Mappale 3/B/R; [redacted]
- atto di compravendita per Notar Placco in data 7 Gennaio 1970, trascritto il giorno 11 Febbraio 1970 ai nn. 147856 R.P. 2051 R.G., avente ad oggetto il terreno censito al Foglio 37 Mappale 3/F;
- atto di compravendita per Notar Placco in data 11 Ottobre 1969, trascritto il giorno 20 Novembre 1969 ai nn. 144118 R.P. 18052 R.G., avente ad oggetto il terreno censito al Foglio 37 Mappale 3/E;

2) TRASCRIZIONI A FAVORE [redacted]

1940:

- atto di compravendita a Notar Placco in data maggio 1974, trascritto il maggio 1974 ai nn. 74973 R.P. 11080 R.G., avente ad oggetto il terreno censito al Foglio 37 Mappale 3/B/R;

3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CONTRO

- ipoteca volontaria iscritta il 9 Dicembre 1988 ai nn. 27831 R.G. 14514 R.P., a favore di Citibank Italia S.p.A., per i diritti in ragione di 1/2 sul terreno di edificazione del fabbricato descritto in oggetto;
- ipoteca volontaria iscritta il 6 Luglio 2000 ai nn. 2075 RP 13600 RG per Lire 600.000.000 a favore della Banca di Credito Cooperativo di V. Iapiana Soc. Coop a r.l. per i diritti in ragione di 1/2 gravante sui Mappali 263 Sub. 1, 263 Sub. 2 graffato con il mappale 368 Sub. 1, 263 sub. 3;
- fondo patrimoniale trascritto il 16 Giugno 2000 ai nn. 8876 R.P. 12042 R.G. gravante su tutti gli immobili descritti in oggetto, annotato, in data 10 Aprile 2006 al n. 1742 di formalità, di inefficienza parziale nei confronti di Cassano allo Ionio il 31 marzo 1939;
- domanda di revoca di atto soggetto a trascrizione trascritta il 26 Marzo 2002 ai nn. 5153 R.P. 6489 R.G. a favore di Cassano allo Ionio il 31 Marzo 1939, per i diritti in ragione di 1/2 gravante sui mappali 263 Sub. 1, 263 Sub. 2 graffato con il mappale 368 Sub. 1, 263 Sub. 3;
- ipoteca legale iscritta il 16 Dicembre 2004 ai nn. 7189 R.P. 35707 R.G. per Euro 1741,96 a favore di E.T.R. S.p.A. con sede in Cosenza gravante su terreno censito al Foglio 37 Mappale 368 di area 3,30;
- pignoramento immobiliare trascritto il 17 Novembre 2008 ai nn. 47586 R.G. 7236 R.P., a favore di BCC GESTIONE CREDITI -Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A.-, per i diritti in ragione di 1/2 gravanti sui beni descritti in oggetto.

4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CONTRO D

Cassano allo Ionio il 21 aprile 1940

- pignoramento immobiliare trascritto il 17 Novembre 2008 ai nn. 47586 R.G. 7236 R.P., a favore di BCC GESTIONE CREDITI -Società Finanziaria per la Gestione dei Crediti S.p.A.-, per i diritti in ragione di 1/2 gravanti sui beni descritti in oggetto.

5) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Cassano allo Ionio il 21 aprile 1940

- ipoteca volontaria iscritta il 9 Dicembre 1988 ai nn. 27831 R.G. 14514 R.P., a favore di Citibank Italia S.p.A., per i diritti in ragione di 1/2 sul terreno di edificazione del fabbricato descritto in oggetto;

- il piano secondo risulta in corso di costruzione;
- al piano terzo vi è una soffitta non praticabile, in quanto sottotegole con struttura portante in legno.

Descrizione del piano terra - adibito ad attività commerciale

Si fa presente che all'interno del locale posto a piano terra è stato realizzato un piccolo w.c., sicuramente dopo il rilascio del Certificato di Agibilità e dell'accatastamento. Di conseguenza, il CTU ne propone la demolizione in forza dei costi occorrenti al ripristino della regolarità urbanistica in quanto occorrerebbe effettuare dapprima SCIA in sanatoria da presentare al Comune di Cassano allo Jonio, corredata da elaborati tecnici ante e post opera, e successivamente variazione catastale con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate.

Tenendo conto della ispezione dei luoghi effettuata giorno 25/01/2018 ore 15:00 all'interno del fabbricato, il CTU relaziona quanto segue:

- il piano terra, allo stato corrente non utilizzato ad attività commerciale e non tenuto in uso da alcuno, si compone di n. 2 ampi locali e sevizi. Questi sono collegati da ampia rampa che garantisce il passaggio tra gli stessi e sono asserviti da n. 2 ingressi: quello principale su Via Sibari n. 90, n. 92, n. 94 avente n. 3 serrande metalliche con motore elettrico; quello secondario su Via Giovanni XXIII n. 83, n. 85, n. 87 e su Via Capolanza.
- il tetto di copertura del locale, quello prospiciente su Via Capolanza -
- Via Giovanni XXIII, è stato realizzato con struttura portante in legno del tipo capriate (come si evince dall'allegata documentazione fotografica) e soprastante manto di copertura del tipo coibente, ben ancorato alla sottostante struttura in legno; l'altezza centrale è pari ml 4,50 circa. Nel locale è stata realizzata una contro-soffittatura in materiale plastico posta ad un'altezza ml 2,80, mentre per il locale prospiciente Via Sibari, al di sotto del solaio in c.a. del piano primo, abitazione, si ha un'altezza di ml 3,50; in quest'ultimo è stata realizzata una condotta di aerazione per il ricircolo dell'aria nei locali che al momento del sopralluogo risultava non funzionante;
- la pavimentazione dell'intero locale è del tipo ceramica, ed al momento del sopralluogo si è constatato che una parte della stessa si è distaccata dal massetto di sottofondo per mq 10,00 circa, il tutto evidenziato nella planimetria allegata.

Inoltre, da come ispezionato, i locali andrebbero ripristinati con riguardo alla pitturazione degli stessi, alla sistemazione della pavimentazione e della contro-soffittatura, in parte staccatasi dal soffitto, ed al ripristino di tutti i servizi igienico-sanitari, spogliatoio ed ufficio.

Descrizione del piano primo - adibito ad abitazione

Il piano primo, appartamento, soprastante il locale sopra descritto, ha ingresso indipendente dal civico n. 88, con scala che garantisce l'ingresso al suddetto piano primo, al secondo piano e terzo piano (soffitta).

La scala è stata realizzata con struttura in c.a. ed è completa e rifinita in marmo fino al piano primo – abitazione finita e completa – così come l'androne d'ingresso a piano terra, mentre per i piani secondo e terzo (soffitta) è allo stato rustico. Allo stato attuale dal piano terra del vano scala si accede ai sopra citati locali mediante un vano porta posto sulla sinistra del portone d'ingresso.

L'appartamento si compone nel modo seguente:

- ampio ingresso – corridoio dal quale si accede in tutte le stanze;
- un ampio salone;
- un soggiorno;
- una cucina;
- n. 2 bagni;
- n. 2 vani letto
- un piccolo ripostiglio.
- Ed aggetto su via Sibari .

Il tutto per una superficie utile di mq 163,85 circa .

Pavimentazione in mattonelle di ceramica in tutte le stanze e servizi.

Il bagno principale è composto da ordinarie apparecchiature quali: vasca da bagno; lavabo; vaso e bidet; con rivestimento di parete in mattonelle di ceramica per un'altezza di ml. 1,60 ed intonaco del tipo civile liscio per la rimanente parte di parete così come per il soffitto, mentre il bagno di "servizio" risulta anch'esso composto da ordinarie apparecchiature quali: doccia; lavabo; bidet; vaso; con rivestimento di parete in mattonelle di ceramica per ml 1,50 ed intonaco civile liscio per la rimanente parte così come per il soffitto.

Nel predetto vano WC "di servizio" è posizionata una caldaia a gas metano denominata "CELTIC RSC" per il riscaldamento dell'appartamento.

Dalla ispezione eseguita si fa presente che i termosifoni sono in parte in alluminio ed in parte in ghisa .

Il vano cucina ~~oltre alla pavimentazione in mattonelle di ceramica~~ presenta le pareti rivestite anch'esse con mattonelle di ceramica per ml 1,60 e rimanente parte di parete e soffitto in intonaco civile liscio di colore naturale.

Inoltre ad eccezione dei vani bagni e del vano letto (prospiciente su Via Capolanza) ai muri interni non vi è posta in opera carta da parati ma solo intonaco civile liscio.

Gli infissi interni sono porte in legno tamburato e portantino caposala del tipo blindato, mentre gli infissi esterni sono stati in parte sostituiti, in particolare nei vani salone e letto prospiciente via Sibari dove sono in legno all'interno ed alluminio all'esterno con vetro camera e contro-infisso ~~esterno in PVC~~ del tipo alla romana, mentre nei vani letto, bagni e cucina sono in legno e vetro normale con contro-infisso esterno in alluminio del tipo alla romana.

Inoltre i vani salone, letto prospiciente Via Sibari, ingresso-corridoio e soggiorno presentano su tutte le pareti carta da parati, la pitturazione del soffitto con la messa in opera di stucchi al fine di abbellire i vani e l'ingresso.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, e l'appartamento è provvisto di allarme funzionante.

Descrizione del piano secondo – in corso di costruzione

Il secondo piano è privo di ogni rifinitura intera, esiste la sola tamponatura esterna con intonaco del tipo fratazzato fino, privo di infissi, privo di ogni altra rifinitura all'interno

Descrizione del piano terzo – sottotegole

Il terzo piano (soffitta-sottotegole) è anch'esso privo di ogni rifinitura ossia con tegole a vista e copertura avente struttura portante in legno con soprastante manto di tegole, dotata di grondaie e discendenti, con sistemazione di puntellatura, sotto le travi di legno, in quanto le suddette travi sono state messe in opera del tipo spingente.

RISPOSTA QUESITO N. 7

Il quesito n. 7 così recita:

7) "fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D. Lvo 378/01, indicando gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire, dell'eventuale concessione/permesso in sanatoria, o dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967; accerti la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, indicando l'eventuale sanabilità degli abusi ed i relativi costi per la sanatoria medesima".

In merito agli estremi della regolarità urbanistica del fabbricato si fa presente che il Sig. [REDACTED] ha presentato domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 30/09/1986 prot.llo n. 15096, tendente ad ottenere la concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di un fabbricato ad un piano adibito ad attività commerciale sito in Lauropoli alla Via Capolanza e la sanatoria di un fabbricato a tre piani di cui il primo adibito ad attività commerciale sito in Lauropoli alla Via Sibari. Della predetta domanda di condono in sanatoria è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (legge 28/02/1985, n. 47), pratica n. 1557/D1-D2 in data 12/01/2000, di cui si allega originale.

Successivamente a tale rilascio, il [REDACTED] con domanda presentata in data 07/06/2005 prot.llo n. 9483 ha effettuato richiesta di agibilità all'Ufficio Tecnico - III settore Urbanistica ed assetto del territorio- del Comune di Cassano all'Ionio, il quale in data 14/06/2005 ha rilasciato l'Autorizzazione di Agibilità inerente il fabbricato ad un

caratteristiche e, conseguentemente, assumere coefficienti di merito incrementali o decrementali tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo.

Fonti di riferimento consultate

Nell'ambito del Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia delle Entrate, già del Territorio, per mezzo dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" periodicamente, di solito ogni sei mesi, pubblica le quotazioni dei valori degli immobili tratti da sicure fonti di informazione (aste, agenzie immobiliari, in particolare dalle compravendite registrate presso lo stesso ufficio delle Entrate). I dati prima di essere pubblicati sono vagliati da una commissione consultiva mista (pubblico - privata) e approvati da una commissione di valutazione con il compito di accertare la correttezza della procedura seguita.

Va però precisato che i dati pubblicati rappresentano dei valori di massima che non possono sostituire la stima dell'immobile in esame, ed i prezzi devono essere utilizzati come fonte di informazione.

In prima analisi, ritengo opportuno effettuare la stima dell'immobile facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - secondo semestre 2016 applicabili nel Com. di Cassano allo Jonio). Oltre a questi dati o prezzi noti, vi sono poi le offerte di immobili simili in vendita, pubblicate dalle Agenzie immobiliari e da riviste specializzate nel settore quali il Sole 24 ORE, Tecno-Casa che saranno analizzate e/o corrette in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

È da considerarsi, in modo particolare, che la situazione del mercato immobiliare produttivo, in questo periodo, è in difficoltà in quanto si registra una discreta disponibilità sul mercato di nuove unità.

Nel caso specifico si tratta di un fabbricato composto da: un piano terra con ingresso principale da Via Sibari per i nn. 88/90/92/94 ed ingresso secondario da Via Capolanza per i n. 83/85/87, angolo Via Giovanni XXIII; un piano primo, completo e rifinito, con ingresso da Via Sibari n. 88; un piano secondo in corso di costruzione con la sola muratura esterna; un terzo piano ossia soffitta impraticabile in quanto sottotegole con struttura portante in legno.

Conseguentemente, nel processo di stima si terrà debitamente conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare: del suo stato; delle condizioni di conservazione; della vetustà; della sua esposizione; della richiesta da parte del mercato; della sua ubicazione.

Nella valutazione di detto bene il CTU, viste le caratteristiche del fabbricato in esame, adotterà **due metodi di stima** così formulati:

- stima "A COSTO DI COSTRUZIONE" ovvero effettuando il computo metrico delle opere realizzate, indispensabile in questi casi per il piano secondo e soffitta, sulla base delle ispezioni e rilevazioni effettuate;

- 0/1/ - stima "A FABBRICATO FINITO" considerando le informazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e della superficie inserita nella visura catastale dei beni da parte dell'Agenzia delle Entrate. Successiva detrazione della percentuale dei lavori da eseguire per il piano terra e primo, per come ispezionato e rilevato.

Tali valutazioni ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Stima del più probabile valore di mercato dei piani secondo e terzo mediante il metodo "a costo di costruzione"

Considerato che il piano secondo è in corso di costruzione, il suo più probabile valore di mercato viene calcolato, per come sopra citato, con il metodo di stima "A COSTO DI COSTRUZIONE" attribuendo alle opere che visivamente sono state completate i prezzi convenzionali della zona di ubicazione del fabbricato.

Lavori eseguiti:

- struttura mista in c.a. – pilastri – e muratura esterna;
- solaio in c.a. ancorato ai cordoli di coronamento in c.a.;
- ~~struttura~~ piano terzo con struttura portante in legno e soprastante manto di tegole comprensivo di grondaia e discendenti.

Costi medi:

- Piano secondo, mq 216,00 circa, comprensivo del vano scala non finito, ed aggetto di mq $16 \times 0,25 = \text{mq } 4,00$
- Superficie commerciale mq 220,00 circa con costo medio €/mq 160,00;
- Piano terzo -soffitta-, mq 232,50 circa, comprensivo di vano scala non finito ed aggetto coperto. costo €/mq 100,00.

Valore di mercato probabile:

- **Secondo piano**, Sub. 4:
mq 220,00 circa x €/mq 160,00 = € 35.200,00
 - **Terzo Piano** – soffitta impraticabile – non censito in catasto, viene rappresentata in tutti gli elaborati tecnici allegati alla concessione edilizia in sanatoria ed al certificato di agibilità:
mq 232,60 circa x €/mq 100,00 = € 23.260,00
- Valore € 58.460,00**

Stima del più probabile valore di mercato dei piani terra e primo mediante il metodo "a fabbricato finito"

Trattasi di stima sintetica-comparativa, nella quale saranno adottati i valori di mercato praticati in contrattazione di beni con analoga destinazione d'uso, apportando opportune variazioni dipendenti dalle peculiarità del bene.

I valori utilizzati nella stima derivano dall'analisi comparativa di prezzi relativi a beni simili e valori desunti da pubblicazioni del settore - consulente immobiliare - Banca dati espressi dall'Osservatorio Immobiliare emesso dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza per il Comune e zona interessata alla presente perizia tecnica, in particolare alla sua destinazione d'uso Commerciale/Artigianale e piano primo residenziale.

In una stima per via sintetica-comparativa, si adotta come parametro di riferimento la superficie commerciale (mq).

Il CTU ha quindi valutato e verificato i fabbricati che si trovano nella zona di ubicazione, tutta di nuova espansione, analizzato i prezzi correnti nella zona o in zone vicine per nuove unità immobiliari e gli ha congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità, del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, del diverso stato di conservazione e manutenzione, che il CTU considera sulla base della concessione edilizia in sanatoria, prt.llo 15096 del 30/09/86 pratica n. 1557/D1-D2 rilasciata in data 12/01/2000, e del certificato di agibilità rilasciato in data 14/07/2005 in merito alla domanda presentata in data 07/06/2005 prot. n. 9483 dal [redacted] delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio) del bene.

Quali ulteriori elementi di differenziazione sono stati considerati lo stato autorizzativo ed in particolare la presenza di limitazioni di godimento del diritto di proprietà .

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato riferito a metro quadrato di superficie commerciale praticato per compravendite di **fabbricati commerciali e/o artigianali** di nuova costruzione, realizzate e vendibili nel Comune Cassano allo Ionio località Lauropoli in zona urbana, zona ottimale per caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio) ascende ad **€/mq 950,00 per mq. di superficie commerciale** (valore medio tra €/mq 750,00 min. e €/mq 1.150,00 max).

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è accertato che il prezzo medio di mercato riferito a metro quadrato di superficie commerciale praticato per compravendite di **fabbricati residenziali** di nuova costruzione, realizzate e vendibili nel Comune Cassano allo Ionio località Lauropoli in zona urbana, zona ottimale per caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio) ascende a **€/mq 477,00 di superficie commerciale** (valore medio tra €/mq 385,00 min. e €/mq 570,00 max).

1/0
/c

**Calcolo ai fini della quotazione immobiliare dei locali posti a piano terra
- attività commerciale -**

(Prezzo minimo €/mq 750 + prezzo massimo €/mq 1150,00)/2 = €/mq 1900,00/2 =
= € 950,00

mq. 161 x € 950,00 = € 152.950,00
mq. 254 x € 950,00 = € 241.300,00
Valore totale piano terra € 394.250,00

**Calcolo ai fini della quotazione immobiliare dei locali posti a piano primo
- abitazione completa e rifinita -**

Si elencano di seguito i coefficienti di merito applicabili; quelli applicati sono contraddistinti dal doppio asterisco (**).

Coefficienti di merito applicabili

1) **caratteristiche posizionali medie (per diversa tipologia):**

- zona urbana coeff. 1.00 **
- zona tra periferia e centro " 1.10
- zona centrale " 1.30
- zona degradata " 0.90

**Caratteristiche ambientali intrinseche. - per diverso valore posizionale -
(sicurezza, orientamento, luminosità):**

- coeff. 1.00 **
- " 0.95
- " 0.90

Caratteristiche tecniche e funzionali:

- coeff. 1.10
- " 1.00 **
- " 0.80
- " 0.70

b
€ -
€ 35
= € 3

- piano primo
mq 208.
€ 79.659,00 a piano terra, al
€ 79.659,00 stato dei luoghi,
- detrazioni p
- piano secondo

- ecc. coeff. 2.00
- " 1.10
- " 1.00 **
- " 0.80
- " 0.70
- " 1.40

- normale	coeff.	1.00	**
- mediocre	"	0.80	
- scadente	"	0.60	
6) vetustà fisica:			
- fabbricato < ad anni 6	coeff	1.00	
- fabbricato da 6 a 20 anni	"	0.90	
- fabbricato da 21 a 50 anni	"	0.80	**
- fabbricato > ad anni 50	"	0.70	
7) caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio, ubicazione, luminosità, buona panoramicità ed esposizione):			
- ottime	coeff.	1.05	
- buone	"	1.00	**
- mediocri	"	0.95	
- scadenti		0.90	

Tenendo come prezzo base unitario il valore €/mq 477,00, si sono eseguite le comparazioni del caso col bene da valutare rapportando e moltiplicando fra loro i relativi coefficienti di merito col prezzo stesso. Il risultato così ottenuto identifica il più probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare:

$\text{€/mq } 477,0 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = \text{€/mq } 381,60$
 Il tutto per una superficie utile di mq 163,85 circa, con superficie commerciale circa mq 208.75.

desunta nel modo seguente:

ml 16,50 x ml 13.10 = mq 216.00

a detrarre vano scala finito mq 24,50

mq 192.50

ai fini della superficie commerciale la scala viene calcolata al 50 %

mq 24.50 x 0,50 = mq 12.25

aggetto su via Sibari mq 16,00 x 0,25 = mq 4.00

Sup. Comm. totale mq (192.50 + 12.25 + 4) = mq 208.75 circa

Pertanto la quotazione immobiliare del piano primo ammonta a:

$\text{mq } 208.75 \times \text{€/mq } 381,60 = \text{€ } 79.659,00.$

Detrazioni legate a ripristino funzionale e amministrativo del bene

PIANO TERRA

Considerando che è stato possibile effettuare l'accesso ai locali posti a piano terra, al piano primo, al piano secondo e terzo (soffitta) e quindi di accertare lo stato dei luoghi, il CTU ritiene di effettuare una detrazione:

- del 8% sul valore ottenuto per il piano terra, attività commerciale, poiché occorre eseguire dei lavori interni di ripristino ossia: sistemazione della controsoffittatura; sistemazione della pavimentazione; pitturazione delle pareti.
Inoltre considerato che all'interno del vano principale è stato realizzato un vano w.c., non riportato sia nella planimetria rilasciata dal Comune di Cassano allo Ionio e relativa al certificato di agibilità sia nella planimetria catastale in atti al Catasto Urbano, il CTU esprime quanto segue:
in forza dei costi che si andrebbero a sostenere, ovvero variazione catastale con procedura Docfa da presentare all'Agenzia delle Entrate, SCIA in sanatoria da protocollare al Comune di Cassano allo Ionio corredata da disegni tecnici raffiguranti gli stati ante e post opera, pagamento oblazione e diritti di segreteria; e ne propone:
la demolizione, in quanto le pareti non sono in muratura ma sono state eseguite in Carton Gesso, che invece avrebbe un costo totale di € 1.500,00 compreso trasporto a rifiuto;
- PIANO PRIMO**
- del 3 % per il piano primo in merito alla sistemazione della carta da parati, in particolare nel vano soggiorno, e alla pitturazione in alcuni vani.

Conseguentemente si ha che:

- attività commerciale:
 - Sub. 1
mq. 161 x €/mq 950,00 = € 152.950,00
 - Sub. 2
mq. 254 x €/mq 950,00 = € 241.300,00
 - Valore totale piano terra € 394.250,00

Applicando le riduzioni necessarie al ripristino funzionale e amministrativo del bene si ottiene:

$$\begin{aligned} & € 394.250,00 \times 8\% = € 31.540,00 \\ & € 394.250,00 - € 31.540,00 = € 362.710,00 - € 1.500,00 = \\ & = € 361.210,00 \text{ valore piano terra al netto di tutte le detrazioni previste;} \end{aligned}$$

- piano primo (abitazione), Sub. 3:
mq 208,75 x €/mq 381,60 = € 79.659,00
€ 79.659,00 x 3% = € 2.390,00
€ 79.659,00 - € 2.390,00 = € 77.269,00 **valore piano primo al netto di tutte le detrazioni previste;**
- piano secondo, Sub. 4:

- mq 220,00 circa x € 160,00 = € 35.200,00
- **piano terzo**, soffitta, – non censito in catasto:
mq 232,00 circa x € 100,00 = € 23.200,00
Valore € 58.400,00

A tale valore va detratta la somma occorrente per il censimento del piano terzo tramite presentazione all'Agenzia delle Entrate di procedura DOCEFA avente un costo, in via preventiva, di € 800,00.

Esecuzione di stonocatura ed intonacatura dell'aggetto a secondo piano in quanto verte in pessime condizioni con l'utilizzazione di cestello e personale a corpo € 3.000,00

Costi € 800,00 + € 3.000,00 = € 3.800,00

Pertanto:

valore € 58.400,00 – € 3.800,00 = € 54.600,00 al netto delle detrazioni

In definitiva, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di causa è:

PT € 361.210,00 + PP 77.269,00 + 2P/3P(soffitta) € 54.600,00 = € 493.079,00

Valore dell'intero compendio al netto delle osservazioni del CTU e necessarie al ripristino funzionale ed amministrativo del bene.

RISPOSTA QUESITO N. 10

Il quesito in esame richiede:

10) "delinei l'esperto lo stato di possesso degli immobili, precisando se gli stessi sono occupati dal debitore o da terzi e, in tale ultimo caso, a quale titolo i terzi occupano gli immobili medesimi, ove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di fitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio".

Ebbene alla data del 25/01/2018, giorno del sopralluogo interno, l'immobile non risultava occupato da alcuno e le chiavi dello stesso erano in possesso dell'Avv. Stefania Minervini, presente al sopralluogo medesimo.

RISPOSTA QUESITO N. 11

Il quesito presente recita come segue:

.1) "nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, la suddivisione".

Il bene, del valore di € 493.079,00, risulta comodamente divisibile. La divisione può avvenire con la formazione di n. 3 lotti.

RISPOSTA QUESITO N. 13 - formazione dei lotti -

Il quesito n. 13 si articola così:

13) "verifichi l'esperto la possibilità di vendere uno o più lotti, in caso affermativo indicare i vari lotti".

Considerata la composizione del bene, costituito da fabbricato e locali commerciali, lo stesso può essere diviso in n° 3 lotti come appresso specificato.

- LOTTO N°1

Locale posto a piano terra per complessivi mq. catastali 161,00 + mq. 254,00 = mq. 415,00. Distinto in Catasto al:

- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub. 1, mq. 161,00, Categ. C/1, Cl. 2, con R.C. 2.411,34€. Piano Terra con ingresso da Via Sibari nn. 90/92/94;
- Foglio 37, Part.IIa 263, Sub.2 e Foglio 37, Part.IIa 368, Sub. 2 GRAFFATE, Categ. C/1, Cl. 2, mq. 245,00, R.C. 2.804,22 €. Piano terra con ingresso oltre da Via Sibari anche da Via Capolanza nn. 83/85/87 - angolo Via Giovanni XXIII.

VALORE € 361.210,00 al netto delle detrazioni

COERENZE:

Via Sibari - vano scala, Mappale 369,

Via Capolanza, Mappale 262,

Superiormente Sub. 3,

Si precisa che per rendere indipendente i suddetti locali dall'ingresso posto a piano terra del vano scala, il relativo vano porta deve essere chiuso.

- LOTTO N° 2

Appartamento a primo piano con ingresso da Via Sibari n. 88. Sia dalle planimetrie catastali sia da quelle rilasciate dal Comune di Cassano allo Ionio, allegata al rilascio del certificato di agibilità, e dalla sua verifica ed ispezione, lo stesso risulta composto: da ampio corridoio; salone; soggiorno; cucina; n. 2 bagni; ripostiglio; n. 2 vani letto con oggetto prospiciente Via Sibari; vano scala in comune al Sub. 4 (secondo piano e terzo piano-soffitta, questo non censito in catasto).

