

TRIBUNALE DI COSENZA
(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°32/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 22 agosto 2022

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora

INDICE

1. PREMESSA
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA
3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO
4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

- A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
 - a) Estratto di mappa censuaria
 - b) Planimetria di u.i.u.
 - c) Visure storiche e attuali
- A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA (Agenzia delle Entrate)
Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 20/06/2021)
- A3 TITOLI AUTORIZZATIVI – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
Diffida ripristino stato dei luoghi del 26 aprile 2011
Concessione Edilizia/Permesso in Sanatoria n°108 del 30 settembre 2004
Certificato di Destinazione Urbanistica n.31 del 10/06/2022
- A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA
- A5 DOCUMENTAZIONE SULLO STATO CIVILE
Certificati di stato civile del 07 giugno 2022
- A6 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°32/2022

SIRIO NPL S.R.L.

contro



1. PREMESSA

Il giorno 27 maggio 2022, il G.E. della procedura in oggetto, dott. Giuseppe Sicilia, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 30 maggio 2022 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile (¹), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. sommaria descrizione del bene e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A.;
3. indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche presunta;
4. accertare per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 gli estremi della licenza o della concessione edilizia;
5. allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica;
6. identificare catastalmente l'immobile;
7. appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili;
8. verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende;
9. determinare il valore degli immobili pignorati;
10. formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente;
11. accertare lo stato di possesso del bene;
12. accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica;
14. depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati;
15. allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

I termini di consegna degli elaborati peritali alle parti, per via telematica o per posta ordinaria, redatti secondo la vigente normativa sulla privacy, erano fissati in almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ex articolo 569 c.p.c.

¹ Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva novanta giorni decorrenti dall'accettazione dell'incarico e, in ogni caso, non più di centocinque giorni dall'avvenuta comunicazione del decreto, per il deposito della relazione tecnico estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del 21 novembre 2022.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 27 ottobre 2020 il sottoscritto, tramite sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visura storica degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Allo stesso modo eseguivo l'ispezione ipotecaria, sempre tramite sportello telematico designato alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipocatastale già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 10 giugno 2022 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Spezzano della Sila, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 07 giugno 2022, ritirava la documentazione urbanistica riferita agli immobili per cui è causa (all. A3).

Giorno 23 giugno 2022 il sottoscritto riceveva comunicazione da parte dell'Avv. De Simone Angelina, custode dei beni, che il primo accesso presso gli immobili per cui è causa, precedentemente concordato per vie brevi e da lei fissato per giorno 30 giugno 2022, non poteva avvenire in quanto era pervenuta richiesta di rinvio per motivi di salute da parte della parte esecutata. In conseguenza di ciò, la visita veniva rimandata alla prima data utile successiva, poi concordata e fissata per il giorno 26 luglio 2022, alle ore 16:30.

Le parti esecutate, quindi, venivano nuovamente convocate al sopralluogo d'accesso e ispezione degli immobili.

Pertanto, alle ore 15:00 del giorno 26 luglio 2022, il sottoscritto, congiuntamente alla custode Avv. De Simone Angelina, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via degli Abeti, 31 della località Croce di Magara nel Comune di Spezzano della Sila, per dare inizio alle operazioni peritali.

La visita è iniziata con l'accesso agli immobili individuati in catasto al foglio 24, particelle 529, 530, 531 (comodi rurali-magazzini e locali di deposito); particelle 548 e 551 (terreni), intestati alla Sig.ra ██████████; il sopralluogo si è svolto alla presenza dell'Avv. ██████████, legale di parte e del Sig. ██████████, in rappresentanza della parte debitrice.

Il Sig. ██████████ ha dichiarato, come da verbale di visita, che i manufatti oggetto di pignoramento sono stati realizzati, in parte negli anni 50, in parte negli anni 80 ed è stata eseguita una ristrutturazione parziale dell'ultimo fabbricato (in direzione sud-nord) nel 2011.

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico degli immobili, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questo alle relative planimetrie catastali e alla documentazione depositata in Comune.

Nel corso del sopralluogo vengono rilevate alcune difformità nella conformazione dei fabbricati oggetto di valutazione.

Giorno 27 luglio 2022, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è recato nuovamente presso il Comune di Spezzano della Sila per definire e chiarire le procedure e relative sanzioni relative alla possibile regolarizzazione delle difformità riscontrate durante il confronto tra il progetto e lo stato di fatto dei cespiti oggetto di indagine.

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A6).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI – STATO CIVILE

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione notarile ipo-catastale redatta in data 03 maggio 2022 dal Notaio [REDACTED] e depositata agli atti dall'[REDACTED] in data 06 maggio 2022.

Non avendovi riscontrato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito l'estratto di mappa, la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 21 giugno 2022; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 02 marzo 2022.

Si evidenzia, però, la mancanza di documentazione sullo stato civile dell'esecutata e, pertanto, la stessa è stata richiesta agli uffici competenti ed acquisita agli atti (all. A5), con le seguenti risultanze:

- la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge Sig. [REDACTED] dal [REDACTED], come da relativo certificato di stato civile.

3.1 - Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

Gli immobili oggetto della presente consulenza, tutti in Ditta [REDACTED], sono quelli indicati in atto di pignoramento con i seguenti identificativi riferiti al Catasto Terreni del Comune censuario di Spezzano

della Sila, località Croce di Magara e sono costituiti: dall'area di sedime dei **magazzini/deposito** o comodi rurali, dagli stessi e dalle corti annesse, confinanti, nel loro insieme, a Nord e Sud con altre proprietà, ad Est e Ovest con strada comunale e stradina di servizio o interpodereale;

appezzamenti di terreno, confinanti a Nord a Est e Sud con altre proprietà ad Ovest con stradina di servizio o interpodereale.

I cespiti, quindi, sono catastalmente identificabili come segue:

Cespite n°1

Dati censuari: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS),
foglio 24, **particella 529**, sub 1
piano T-1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)
classe 1, consistenza 64 mq, rendita € 99,16

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altro cespite fabbricato;
- lato est: altro cespite terreno;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: strada comunale.

Cespite n°2

Dati censuari: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS),
foglio 24, **particella 530**, sub 1
piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)
classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 37,18

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altro cespite fabbricato;
- lato est: altro cespite terreno;
- lato sud: altro cespite fabbricato;
- lato ovest: strada comunale.

Cespite n°3

Dati censuari: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS),
foglio 24, **particella 531**, sub 1
piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)
classe 1, consistenza 29 mq, rendita € 44,93

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: altro cespite terreno;
- lato sud: altro cespite fabbricato;
- lato ovest: strada comunale.

Cespite n°4

Dati censuari: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS),
immobile **catasto terreni**

foglio 24, **particella 548**

redditi: dominicale € 0,04 - agrario € 0,02

particella con qualità: Pascolo

casse: 2

Superficie: 48 mq

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: stradina di servizio;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altro cespite fabbricato.

Cespite n°5

Dati censuari: Comune di SPEZZANO DELLA SILA (CS),

immobile **catasto terreni**

foglio 24, **particella 551**

redditi: dominicale € 0,09 - agrario € 0,04

particella con qualità: Pascolo

casse: 2

Superficie: 111 mq

Intestazione: [REDACTED], proprietà per 1/1.

Confini:

- lato nord: altra proprietà;
- lato est: altra proprietà;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: stradina di servizio.

I cespiti n°1-2-3 (magazzini e locali di deposito) e n°4 (appezzamento di terreno edificatorio di forma triangolare) conviene che vengano alienati congiuntamente in unico lotto, dato che il terreno, occupa tutto il lato est dell'area di sedime dei fabbricati, e ne costituisce naturale completamento.

In sostanza il terreno, costituisce un ampliamento della pertinenza degli edifici di servizio la cui posizione, rispetto al lato lungo dei fabbricati, lo rende fondamentale per poter operare e meglio utilizzare i depositi oggetto di perizia.

Il cespite n°5 (terreno edificatorio), invece, è un lotto di terreno dotato di destinazione urbanistica edificatoria, autonomamente alienabile per il quale, quindi, conviene disporre la vendita per lotto singolo.

In ragione di quanto sopra esposto, si indicano i seguenti lotti di vendita:

Lotto n°1 (magazzini e locali di deposito + appezzamento di terreno di forma triangolare equiparato a corte):

- Comune di **Spezzano della Sila**, foglio 24, part.IIIa **529** sub1 (cespite n°1)
- Comune di **Spezzano della Sila**, foglio 24, part.IIIa **530** sub1 (cespite n°2)
- Comune di **Spezzano della Sila**, foglio 24, part.IIIa **531** sub1 (cespite n°3)
- Comune di **Spezzano della Sila**, foglio 24, part.IIIa **548** ----- (cespite n°4)

Lotto n°2 (terreno edificatorio):

- Comune di **Spezzano della Sila**, foglio 24, part.IIIa **551** ----- (cespite n°5)

3.2 - Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta a I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I cespiti pignorati, nel loro insieme, sono costituiti da tre fabbricati, adibiti a magazzini/depositi e ricovero animali, identificabili come classici "annessi o comodi rurali" a servizio delle "case coloniche" con le loro corti di pertinenza; da una porzione di terreno di forma triangolare di 48 mq, che costituisce a tutti gli effetti una prosecuzione dell'area di sedime dei fabbricati; da un appezzamento di terreno di forma trapezoidale di 111 mq adibito ad orto, posizionato nelle immediate vicinanze degli annessi rurali ma distaccato da essi da una fascia di terreno non di proprietà destinata alla viabilità.

I beni, nel loro complesso, si trovano tutti raggruppati nella località Croce di Magara del Comune di Spezzano della Sila, confinano a nord e a est con altre proprietà, a ovest con via comunale (via degli Abeti) che immette nella vecchia s.s.107 e a sud con aree e strade interpoderali che dividono le due proprietà costituite dai fabbricati (a ovest) e dall'appezzamento di terreno (a est).

DESCRIZIONE DEI BENI

Cespite n° 1: Fabbricato adibito a magazzino/deposito, di complessivi due piani fuori terra, di cui uno a livello della strada comunale e uno a livello della stradina di servizio inferiore con un dislivello di circa 3 m.

La struttura è costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, solaio di interpiano in latero cemento, copertura in legno con sovrapposti pannelli di lamiera grecata e si presenta allo stato rustico, senza alcun tipo di finiture, tranne che per una parte di intonaco grezzo sulla facciata est del livello -1.

L'accesso agli ambienti adibiti a deposito può avvenire dalla strada comunale per il locale al livello +1 e dalla stradina di servizio al livello -1.

Confina, su un fronte con la strada comunale, con una parete cieca contro terra posta lungo il confine di proprietà (livello seminterrato), con un altro verso la stradina di servizio, un terzo fronte con altro fabbricato simile (cespiti n° 2); i due edifici, pertanto, sono costruiti quasi in aderenza, il restante fronte prospetta verso altre proprietà.

Tale immobile ha una valenza riferibile al relativo volume di edificato o, in alternativa, alla superficie di terreno edificabile che esso occupa per complessivi mq 64 circa, (mq 46 circa di superficie coperta per due piani e mq 18 circa di aree di pertinenza).

Cespiti n° 2: Fabbricato adibito a porcilaia (annesso o comodo rurale), un unico volume fuori terra a livello della strada di servizio inferiore.

La struttura è costituita da muratura del tipo mista, copertura in legno con sovrapposti pannelli di lamiera, si presenta allo stato parzialmente rustico con diversi rifacimenti e aggiunte che la rendono non facilmente accessibile e ispezionabile.

Si evidenzia una disposizione planimetrica differente da quella riportata nelle planimetrie catastali, attualmente non rilevabile per le precarie condizioni del manufatto che lo rendono inaccessibile.

L'eventuale accesso agli ambienti adibiti ricovero animali può avvenire dalla stradina di servizio al livello -1.

Confina, su un fronte con la strada comunale, con una parete cieca contro terra posta lungo il confine di proprietà, con un altro verso la stradina di servizio e per i restanti fronti con altri fabbricati similari (cespiti n° 1 e 3); gli edifici, pertanto, sono costruiti quasi in aderenza.

Tale immobile ha una valenza riferibile al relativo volume di edificato o, in alternativa, alla superficie di terreno edificabile che esso occupa per complessivi mq 32 circa, (mq 24 circa di superficie coperta per un solo piano e mq 8 circa di aree di pertinenza).

Cespiti n° 3: Fabbricato adibito a magazzino/deposito e ricovero animali, un unico piano fuori terra a livello della stradina di servizio inferiore.

La struttura è costituita da muratura in blocchi di calcestruzzo, solaio di interpiano in latero cemento, copertura in legno con sovrapposti pannelli di lamiera grecata e si presenta allo stato rustico, senza finiture.

Da segnalare la presenza sul lato est dell'immobile di un piccolo manufatto, con un livello fuori terra, di mq 4,50 circa con struttura in legno e pannelli in lamiera, adibito a ricovero animali, non presente nelle planimetrie catastale e negli atti autorizzativi presenti in Comune.

L'accesso agli ambienti adibiti a deposito e ricovero animali può avvenire dalla stradina di servizio al livello -1.

Confina, su un fronte con la strada comunale, con una parete cieca contro terra posta lungo il confine di proprietà, con un altro verso la stradina di servizio, un terzo fronte con altro fabbricato similare (cespiti n° 2); i due edifici, pertanto, sono costruiti quasi in aderenza, il restante fronte prospetta verso altre proprietà.

Tale immobile ha una valenza riferibile al relativo volume di edificato o, in alternativa, alla superficie di terreno edificabile che esso occupa per complessivi mq 38 circa, (mq 29 circa di superficie coperta per un solo piano e mq 9 circa di aree di pertinenza).

Cespiti n°4: Piccolo appezzamento di terreno di complessivi mq 48, di forma triangolare, di natura edificatoria, costituente di fatto un ampliamento dell'area di sedime dei fabbricati precedentemente descritti.

Esso infatti ne delimita tutto il fronte est dividendoli dalla stradina di servizio ed è attualmente utilizzato come spazio di manovra e di accesso a servizio dei comodi rurali costituendo di fatto pertinenza direttamente connessa ai depositi.

Cespiti n°5: Limitato appezzamento di terreno di complessivi mq 111, di forma pressoché trapezoidale, interamente ricadente in area con destinazione edificatoria.

Esso è delimitato su due lati contigui con altri appezzamenti a destinazione agricola e, per i restanti lati, dalla stradina poderale o di servizio precedentemente descritta.

Attualmente, l'immobile è coltivato a seminativo irriguo arborato, tramite anche una serra con struttura amovibile che occupa buona parte della superficie del lotto oggetto di perizia.



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

Le consistenze lorde (SL) degli immobili sono così distinte:

Cespite n°1

- Magazzino: SL = P.T. mq 46,00 + P.1. mq 46,00 = mq 92,00 circa;
- Corte di pertinenza: S = mq 18,00 circa;

Cespite n°2

- Porcilaia: SL = mq 24,00 circa;
- Corte di pertinenza: S = mq 8,00 circa;

Cespite n°3

- Magazzino: SL = mq 29,00 circa;
- Corte di pertinenza: S = mq 9,00 circa;

Cespite n°4

- Appezamento di terreno: S = mq 48,00 circa;

Cespite n°5

- Appezamento di terreno: S = mq 111,00 circa;

Gli immobili pignorati sono attualmente utilizzati dalla debitrice esecutata e dai suoi famigliari per tutto il periodo dell'anno.

OPZIONE I.V.A.

In base all'art. 10 primo comma, n. 8-bis), del d.P.R. n. 633 del 1972, come modificato dal decreto-legge n. 83 del 2012, le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli

strumentali sono soggette al regime "naturale" di esenzione da I.V.A., ad eccezione delle seguenti ipotesi:

1. cessioni effettuate dalle imprese costruttrici o di ripristino degli stessi entro 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento;
2. cessioni poste in essere dalle stesse imprese anche successivamente, nel caso in cui nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;
3. cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali per le quali nel relativo atto il cedente abbia manifestato espressamente l'opzione per l'imposizione.

Tra gli immobili oggetto di stima, non vi sono fabbricati adibiti ad abitazioni ma solo beni strumentali e appezzamenti di terreno.

3.3 - Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente al 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Il **Cespite n°1** (primo fabbricato in direzione sud-nord) è stato realizzato agli inizi degli anni ottanta, successivamente veniva presentata istanza di condono con prot. 2005 del 01/04/1986. Sanato con il rilascio della CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO IN SANATORIA n° 108 del 30/09/2004 prat. N°62/6 (all. A3);

Il **Cespite n°2** (secondo fabbricato in direzione sud-nord), come riferito dalla parte esecutata e per come risulta dalla documentazione richiamata nell'atto di vendita con cui veniva assegnata l'unità fondiaria n. 26 (ex 27) del fondo Croce di Magara-Fallistro del 29/10/1959 (all. A6); fu edificato antecedentemente all'anno 1967, presumibilmente negli anni 50,

Il **Cespite n°3** (terzo fabbricato in direzione sud-nord), come riferito dal debitore e come accertato dalla documentazione acquisita, è stato certamente realizzato prima dell'anno 1967 ma è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2011.

In conseguenza di detti lavori, fu inoltrata una segnalazione da parte di terzi con prot. 3260 del 19/04/2011 a cui seguì una DIFFIDA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI da parte del Comune (all. A3).

3.4 - Accertare per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto precedente, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità dalla stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, con specifico riferimento a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica relativo ai cespiti nel loro complesso (all. A3), l'utilizzazione prevista in

merito agli immobili dal P.R.G. del Comune di Spezzano della Sila, approvato con D.P.G.R. del 30 agosto 1995 n. 652, è descritta come segue:

- foglio 24, particelle **529, 530, 531** (comodi rurali-magazzini e locali di deposito); particelle **548 e 551** (terreni-pascolo), ricadono per la loro totalità in **ZONA RBT1 - PARCO – ZONA 2 – Zone di completamento a carattere turistico.**

Si tratta delle zone nelle quali si è concentrato lo sviluppo edilizio con prevalente utilizzazione turistica negli ultimi tempi che manifestano segni di dequalificazione urbana e carenze di servizi primari, soprattutto viari e di parcheggio. Sono localizzate esclusivamente nelle aree silane con prevalenza nelle frazioni di Camigliatello e Moccone.

Tali zone risultano in gran parte completamente edificate a meno di lotti residui per la cui utilizzazione di norma si interviene a mezzo di singola concessione secondo i parametri di seguito specificati.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi piani di dettaglio da assimilarsi ai Piano di recupero ex lege 457/78 qualora lo ritenesse opportuno e conveniente.

Detti Piani, applicabili anche a singoli comparti o isolati, potranno essere presentati anche da parte di privati singoli o associati. Per tutte e due le zone RBT dovranno essere reperiti mq 2 per ogni 20 mc di costruito da destinarsi a parcheggio di uso pubblico. Il quadro normativo di seguito definito nel dettaglio completa la disciplina di zona.

Zone RBT.1. - sono prevalentemente localizzate in prossimità delle Fraz. ni Camigliatello e Moccone e per le caratteristiche delle aree di riferimento consentono i seguenti indici e parametri:

IF (fabbricabilità fondiaria) = 0,6 mc/mq

H (altezza massima) = 9,50 ml

N (numero dei piani) = 3 + mansarda o seminterrato o cantinato

Ds (distacco dal filo stradale) = 5 mt.

Df (distacco tra le fronti dei fabbr.) = 10 ml

Dc (distacco dai confini) = è ammessa l'edificazione sul Confine; in assenza 5 ml.

Tutti i cespiti ricadono in aree classificate, nella "Carta della franosità e della erosione" di cui al P.R.G., come terreni stabili e per i quali, inoltre, non sono previste particolari prescrizioni del P.A.I. (Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico) della Regione Calabria.

Tralasciando gli appezzamenti di terreno facenti parte del compendio del pignoramento, in ordine ai quali il sottoscritto, per ovvi motivi, non ha svolto indagini, la risposta al presente quesito riguarda i soli cespiti n°1-2-3, ovvero i fabbricati accessori adibiti a magazzini e depositi o comodi rurali.

Le ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Spezzano della Sila, hanno evidenziato che il **Cespite n°1** (primo fabbricato in direzione sud-nord) è stato realizzato, in assenza di autorizzazioni, presumibilmente agli inizi degli anni ottanta, successivamente veniva presentata istanza di condono con prot. 2005 del 01/04/1986 a norma dell'art. 35 della Legge n° 47 del 28/02/1985. Il fabbricato veniva quindi sanato con la definizione della domanda

precedentemente inoltrata e con il conseguente rilascio della CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO IN SANATORIA n° 108 del 30/09/2004 prat. N°62/6 (all. A3).

Il **Cespite n°2** (secondo fabbricato in direzione sud-nord), come riferito dal debitore nel corso del sopralluogo effettuato il 26/07/2022, e così è certamente, fu edificato antecedentemente all'anno 1967, con ciò significando che, essendo lo stesso ubicato in zona esterna al perimetro urbano, non necessitava di licenza edilizia ai sensi dell'articolo 31 della legge n°1150/42 (nota come legge Urbanistica), poi ripreso dalla legge n°765/67 (nota come legge Ponte); con quest'ultima sono stati sanati, di fatto, tutti gli interventi edilizi già realizzati alla data del 02/09/1967, giorno di entrata in vigore della medesima legge Ponte.

In ragione di quanto sopra detto e tenuto conto, altresì, che presso il Comune di Spezzano della Sila non sono mai state accese pratiche edilizie in merito al cespite in oggetto, ancorché in sanatoria, lo stesso risulta essere in posizione urbanistica regolare. Invece dal confronto con la planimetria catastale, risultano delle difformità nella distribuzione interna che necessitano di un aggiornamento delle planimetrie stesse.

Il **Cespite n°3** (terzo fabbricato in direzione sud-nord), come riferito dal debitore nel corso del sopralluogo effettuato il 26/07/2022 e come accertato dalla documentazione acquisita, è stato certamente realizzato prima dell'anno 1967 ma è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 2011. Infatti, in conseguenza di detti lavori, fu inoltrata una segnalazione da parte di un terzo con prot. 3260 del 19/04/2011 a cui seguì una DIFFIDA PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI da parte del Comune (all. A3).

In seguito non furono emessi altri provvedimenti da parte dell'ente ne furono presentati altre richieste da parte della proprietà, quindi il fabbricato ad oggi è da ritenere non regolarizzato.

Inoltre va segnalata la presenza sul lato est dell'immobile di un piccolo manufatto con una superficie di mq 4,50 circa, un livello fuori terra, struttura in legno e pannelli in lamiera, adibito a ricovero animali.

Non sono mai state accese pratiche edilizie in merito al cespite in oggetto, ancorché in sanatoria, lo stesso risulta essere quindi in posizione urbanistica non regolare.

In ragione di quanto sopra descritto, si può quindi affermare che alcuni degli immobili oggetto di valutazione sono da ritenersi parzialmente difformi o irregolari rispetto gli atti in archivio presso il Comune di Spezzano della Sila.

Non esistono richieste per il rilascio del CERTIFICATO di AGIBILITA' riguardanti i fabbricati in esame.

Gli immobili pignorati, nel loro insieme, come detto, sono costituiti da tre fabbricati, adibiti a magazzini e ricovero animali, allineati l'uno con l'altro in direzione sud-nord; a loro fianco sul lato est troviamo il primo appezzamento di terreno di forma triangolare che costituisce una prosecuzione della corte dei fabbricati; sempre verso est, il secondo terreno di forma trapezoidale adibito ad orto, posizionato nelle immediate vicinanze degli annessi rurali ma distaccato da essi dalla parte terminale di una stradina di servizio collegata con la strada principale.

I beni, come descritti, si trovano tutti raggruppati in un'area trapezoidale posizionata nella parte finale della viabilità di servizio che serve altri terreni contigui.

Va, in fine, segnalata la presenza di un cancello in ferro posizionato in corrispondenza del primo fabbricato, sul lato est fino al confine con il terreno adibito ad orto, che chiude tutto l'ultimo tratto della strada di servizio, da ritenere quindi non autorizzabile e non sanabile.

In base ai colloqui avuti con il Responsabile del procedimento dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Spezzano della Sila, il sottoscritto ha accertato che, i beni, sono sanabili con normali procedimenti tecnico-amministrativi.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche emerse e riscontrate dal sottoscritto, specificamente riferite agli immobili per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per sanare le difformità, per rimuovere le opere non sanabili e per l'ottenimento dell'Agibilità, che comprenda le opere e le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 e ss.mm. e ii.), nello specifico:

- la diversa conformazione delle tramezzature interne rientra tra le tolleranze previste dall'art. 34-bis e, di conseguenza, non costituiscono violazione edilizia ma devono essere dichiarate all'interno di un atto abilitativo in sanatoria;
- in base all'art. 36, la mancata segnalazione delle opere di ristrutturazione per il Cespite n°3 e la diversa conformazione delle aperture per il Cespite n°2 può essere sanata con apposito atto abilitativo in sanatoria, ma pagando le dovute sanzioni;
- in base all'art. 34, comma 1, per la chiusura con cancello di parte della strada di servizio e per la realizzazione del piccolo ampliamento sul prospetto est del Cespite n°3, va ripristinato lo stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso e, quindi, sanate e dichiarate con atto abilitativo in sanatoria;

Riepilogando, si possono regolarizzare tutte le suddette difformità con un'unica PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA pagando una sanzione di € 516,00 e € 100,00 di diritti di segreteria, oltre al costo di costruzione pari a € 14,40/mq e ai bolli e tasse per richiedere il NULLA-OSTA dell'Ente Parco Nazionale della Sila pari a € 100,00.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.40 della Legge n°47/1985 e art.46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e gli atti sopra richiamati, così come tutta la corrispondenza intercorsa in merito alla vertenza di cui alla Convenzione, sono acclusi a margine della presente (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti pignorati, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: pratiche tecnico-amministrative e relativi oneri e spese tecniche per la dichiarazione e la sanatoria delle parti d'opera realizzate diversamente o senza titolo autorizzativo (Permesso a Costruire in Sanatoria + NULLA-OSTA dell'Ente Parco Nazionale della Sila);
- D2: pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento dell'Agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

D1 (Permesso in sanatoria di parti realizzate in difformità o in assenza di titolo autorizzativo):

Come primo adempimento, occorre prevedere la spesa “viva” per la rimozione e lo smaltimento a rifiuto del cancello posizionato nella zona d’ingresso sulla stradina di servizio oltre a quella per la rimozione della baracca in lamiera sul fronte est del fabbricato individuato come Cespite n°3; detta spesa si stima pari a € 1.000,00;

per ciò che riguarda il Cespite n°3 si dovrà procedere per sanare i lavori di ristrutturazione senza comunicazioni o permessi, pagando altresì il costo di costruzione pari a € 14,40/mq, quindi, € 14,40 x mq 29,00 = € 417,60;

per il Cespite n°2 si dovrà sanare la diversa disposizione interna, oltre ai diversi posizionamenti e dimensionamenti delle aperture esterne.

Tutti i suddetti ripristini dovranno essere dichiarati e regolarizzati, mediante richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria, previa acquisizione del NULLA-OSTA dell’Ente Parco Nazionale della Sila.

Infine, la spesa per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali e sanzione ordinaria (€ 516,00 + € 100,00 di diritti di segreteria + € 100,00 di oneri Ente Parco) e dei compensi tecnici ai professionisti per complessivi € 2.000,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

D1 = € 1.000,00 + € 417,60 + € 716,00 + € 2.000,00 = € 4.133,60

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali per il rilascio dell’Agibilità):

i cespiti necessiteranno, una volta alienati, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per l’Agibilità degli immobili tramite presentazione dell’apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche in sanatoria per regolarizzare la diversa disposizione di ambienti ed aperture, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l’Agibilità (Dichiarazioni di rito del tecnico abilitato e/o del Direttore dei lavori; Certificato di collaudo statico ai sensi dei DD.MM. 15/05/1985 e 20/09/1985; Dichiarazione di conformità degli impianti elettrico ecc.).

Detto costo è forfettariamente stimato in complessivi € 1.500,00 pertanto si ha:

D2 = € 1.500,00

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima degli immobili oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative:

D = D1+ D2 = € 5.633,60 arrotondabili in € 5.635,00.

3.5 - Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della legge 47/1985.

A seguito di richiesta ai competenti uffici tecnici comunali, il sottoscritto allega CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 31 del 10 giugno 2022 a firma del responsabile dell’ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila Ing. [REDACTED].

Dallo stesso risulta che gli immobili di che trattasi, secondo il vigente PRG, approvato con D.P.G.R. del 30 agosto 1995 n. 652, ricadono, in Z.T.O. di tipo RBT1 – PARCO - ZONA 2 “Zone di completamento a carattere turistico” (per le specifiche si rimanda all'allegato A3).

3.6 - Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

I cespiti sono regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila, località Croce di Magara, con i seguenti dati identificativi:

- foglio 24, particella **529**, sub 1 piano T-1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1, consistenza 64 mq, rendita € 99,16 - intestazione: [REDAZIONE] proprietà per 1/1;
- foglio 24, particella **530**, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1, consistenza 24 mq, rendita € 37,18 - intestazione: [REDAZIONE] proprietà per 1/1;
- foglio 24, particella **531**, sub 1 piano T, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1, consistenza 29 mq, rendita € 44,93 - Intestazione: [REDAZIONE] proprietà per 1/1;
- catasto **terreni** - foglio 24, particella **548** - Superficie: 48 mq - redditi: dominicale € 0,04 - agrario € 0,02 - qualità: Pascolo - casse: 2 Intestazione: [REDAZIONE] proprietà per 1/1;
- catasto **terreni** - foglio 24, particella **551** - Superficie: 111 mq - redditi: dominicale € 0,09 - agrario € 0,04 - qualità: Pascolo - casse: 2 - Intestazione: [REDAZIONE] proprietà per 1/1.

Le planimetrie non riportano la situazione dello stato di fatto, quindi, comporta la necessità di un aggiornamento delle stesse (previo espletamento delle pratiche urbanistiche di sanatoria precedentemente richiamate).

Pertanto, una volta alienato, occorrerà eseguire la voltura a favore degli acquirenti, la cui spesa della relativa pratica tecnica è posta in detrazione dal valore di stima.

3.7 – Appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo alla debitrice, con stato civile libero per decesso del coniuge.

In ogni caso, come già detto in risposta al quesito 3.1, i cespiti non sono materialmente divisibili, ma alienabili separatamente in due lotti.

3.8 - Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Gli immobili sono pervenuti in proprietà alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], tramite atto di compravendita del 27 marzo 2008 a rogito del [REDACTED], da podere di A.R.S.S.A. – AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E PER I SERVIZI IN AGRI COLTURA sede Cosenza, trascritto all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 11 aprile 2008 ai numeri 11203/7460.

Le formalità pregiudizievoli, invece, risultano essere:

Cespiti n° 1-2-3

- ISCRIZIONE – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 06/05/2009 al n° 12712 R.G. e al n° 1976 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n° 458/2009 del 19/03/2009 a favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede a Cosenza e contro [REDACTED];
- TRASCRIZIONE – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE - DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 02/03/2022 al n° 5991 R.G. e al n° 4876 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n° 129 del 09/02/2022 a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede a Conegliano e contro [REDACTED].

Cespiti n° 4-5

- TRASCRIZIONE – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 11/04/2008 al n° 11203 R.G. e al n° 7460 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale [REDACTED], rep.rio n° 29061/12723 del 27/03/2008;
- ISCRIZIONE – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 06/05/2009 al n° 12712 R.G. e al n° 1976 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n° 458/2009 del 19/03/2009 a favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede a Cosenza e contro [REDACTED];
- TRASCRIZIONE – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE - DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto alla Conservatoria RR.II. di Cosenza in data 02/03/2022 al n° 5991 R.G. e al n° 4876 R.P. per atto di Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA, rep.rio n° 129 del 09/02/2022 a favore di SIRIO NPL S.R.L. con sede a Conegliano e contro [REDACTED].

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura.

I cespiti pignorati non risultano essere soggetti a ulteriori vincoli e/o a servitù.

3.9 - Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

CRITERI GENERALI DI STIMA

La presente stima, ha lo scopo di determinare il valore dei singoli immobili costituenti il compendio del pignoramento, costituito da tre comodi rurali con corte adibiti a magazzino/deposito e da due appezzamenti di terreno, ovvero il valore dei cespiti n°1, 2 e 3 magazzini e dei terreni a destinazione edificatoria, cespiti n° 4 e 5.

Compito dello scrivente quindi è quello di trovare il più probabile valore venale, ai fini della vendita, attribuibile ai predetti beni da ordinari compratori e da ordinari venditori; in concreto, il valore venale dei beni è il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita.

Per quanto attiene alla valutazione dei terreni a destinazione edificatoria, ma attualmente adibiti rispettivamente a corte di pertinenza e a orto, il prezzo per metro quadro viene influenzato da parametri che esulano il mero valore attuale e si concretizzano nella destinazione futura, sempre difficile da individuare e stimare, data dal mercato rispetto alla loro potenzialità economica; tale plusvalore, quindi, è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi, ma anche a all'andamento dello sviluppo urbanistico e demografico del territorio comunale.

In ragione di dette difficoltà, che parimenti si incontrerebbero nel determinare prodotti e costi di produzione per dei terreni coltivati in regime di piccola conduzione familiare ma a vocazione edificatoria quali, appunto, quelli di cui trattasi, si ritiene che la metodologia della *stima sintetico-comparativa* sia la più indicata per pervenire a risultati concreti e attendibili in merito alla stima dei fabbricati accessori e ai terreni pignorati.

La stima, pertanto, si basa sul confronto dei beni in questione con altri beni di similari caratteristiche, dei quali sono noti i prezzi di compravendita e, comunque, posti nello stesso contesto territoriale. Infatti, il valore di questi, pur avendo una ben precisa quantificazione monetaria, rimarrebbe un'entità astratta se non venisse associato al luogo dove è localizzato il bene oggetto di stima.

Il principio enunciato può, a primo acchito, apparire semplicistico, ma in realtà così non è, poiché è difficile individuare l'ambito spaziale e temporale delle indagini comparative; la difficoltà, quindi, sta anche nella ricerca di valori storici certi, per un rapporto rappresentativo da trasferire ai beni oggetto di stima. Pertanto, per raggiungere un valore medio più vicino ai valori del mercato locale, il sottoscritto ha contattato i titolari di due delle principali Agenzie immobiliari operanti sul territorio di Spezzano della Sila, che hanno gentilmente fornito le più utili indicazioni in merito.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Al fine di acquisire elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto, sul mercato della località Croce di Magara del Comune di Spezzano della Sila, dei locali accessori e dei terreni edificatori, ciò allo scopo di conoscere il limite minimo e il limite massimo del prezzo unitario a metro quadrato, per individuare un valore medio, come di seguito distinto per le due diverse tipologie.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Come già detto, al fine di acquisire elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato immobiliare locale, allo scopo di determinare il valore medio, comunque rappresentativo, del prezzo unitario a metro quadrato degli immobili oggetto di stima.

Tali indagini, hanno consentito di effettuare la stima dei cespiti costituenti il compendio dei beni pignorati, così come segue:

Cespiti n°1, n°2, n°3 e n°4 - Locali di deposito/magazzini o comodi rurali + appezzamento di terreno di forma triangolare equiparato a corte di pertinenza:

Tali cespiti saranno stimati come un unico lotto in quanto, per poter autonomamente alienare i fabbricati, occorrerebbe procedere con il frazionamento del terreno di forma triangolare (cespite n°4) in tre distinte quote, con l'individuazione delle singole pertinenze assegnate a ciascun manufatto edilizio (cespiti n° 1, 2 e 3).

Come è facile intuire, si determinerebbe una meno appetibile ed inopportuna situazione di mercato perché, separando gli immobili dal terreno che ne costituisce ampliamento delle loro "naturali" pertinenze, risulterebbe più difficoltosa la vendita. Ciò, in quanto l'eventuale acquirente avrebbe maggiore convenienza ad acquistare una volumetria maggiore che non singole volumetrie di minima consistenza quali esse sono.

Premesso quanto sopra, si precisa che il valore delle aree edificabili viene sempre ricavato in funzione della loro potenzialità edificatoria, derivante dalla posizione delle stesse in zona di completamento, sempre ricercata quando lo strumento urbanistico consente l'edificazione in regime di "intervento diretto".

VALUTAZIONE DEI CESPITI

A seguito delle indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato che per i locali accessori in Località Croce di Magara, con ciò intendendo i classici magazzini/depositi o comodi rurali per il ricovero delle attrezzature, comprendenti anche spazi per ricovero animali, i prezzi di vendita come "al nuovo" sono variabili da un minimo di €/mq 200,00 ad un massimo di €/mq 300,00 (valori dati dalle agenzie immobiliari contattate).

Pertanto, i valori medi di compravendita come "al nuovo" di un magazzino/deposito con buone caratteristiche intrinseche (struttura e finitura del fabbricato) ed estrinseche (zona di ubicazione), sono i seguenti:

- superficie lorda ad uso deposito (prezzo di riferimento): €/mq 250,00
- superficie lorda aree di pertinenza (10% del prezzo di riferimento): €/mq 25,00

Operando una decurtazione mediata del 24% (aliquota di decurtazione 0,76) per tenere conto che gli immobili, come oggi si presentano con una vetustà media (riferita ai tre cespiti) di circa trentasette anni, si avrà:

- superficie lorda ad uso magazzino (prezzo rif.to): €/mq 250,00 x 0,76 = **€/mq 190,00**

- sup. lorda terreno edific./pert. (10% prezzo rif.to): €/mq 25,00 x 0,76 = **€/mq 19,00**

Rilevando che le superfici lorde sono così definite:

cespite n°1

- Magazzino: SL = mq **92,00** circa;
- Corte di pertinenza: SL = mq **18,00** circa;

cespite n°2

- Porcilaia: SL = mq **24,00** circa;
- Corte di pertinenza: SL = mq **8,00** circa;

cespite n°3

- Magazzino: SL = mq **29,00** circa;
- Corte di pertinenza: SL = mq **9,00** circa;

cespite n°4

- Terreno edificabile/pertinenza: SL = mq **48,00** circa;

si avranno i seguenti valori:

cespite n°1

- V_a (valore magaz.) = mq 92,00 x €/mq 190,00 = € 17.480,00
- V_b (valore corte) = mq 18,00 x €/mq 19,00 = € 342,00

cespite n°2

- V_a (valore magaz.) = mq 24,00 x €/mq 190,00 = € 4.560,00
- V_b (valore corte) = mq 8,00 x €/mq 19,00 = € 152,00

cespite n°3

- V_a (valore magaz.) = mq 29,00 x €/mq 190,00 = € 5.510,00
- V_b (valore corte) = mq 9,00 x €/mq 19,00 = € 171,00

cespite n°4

- V_c (valore terreno edificabile/pertinenza) = mq 48,00 x €/mq 19,00 = € 912,00

per cui:

$$\mathbf{V} \text{ (Cespite 1)} = (V_a + V_b) = \mathbf{€ 17.480,00 + € 342,00 = € 17.822,00}$$

$$\mathbf{V} \text{ (Cespite 2)} = (V_a + V_b) = \mathbf{€ 4.560,00 + € 152,00 = € 4.712,00}$$

$$\mathbf{V} \text{ (Cespite 3)} = (V_a + V_b) = \mathbf{€ 5.510,00 + € 171,00 = € 5.681,00}$$

$$\mathbf{V} \text{ (Cespite 4)} = \mathbf{€ 912,00}$$

ovvero, in cifra unica: $V = € 29.127,00$

Visto il risultato della stima (V) e sottraendo da essa le spese necessarie per la regolarizzazione degli immobili sotto il profilo urbanistico (D), come calcolate nel paragrafo 3.4, il giusto valore (V_1) attribuibile agli immobili risulta essere:

$$\mathbf{V_1} = \mathbf{€ 29.127,00 - D (D_1 + D_2) € 5.635,00 = € 23.492,00}$$

e, in cifra tonda, il valore dei Cespiti (1-2-3-4) è: **$V_1 = € 23.490,00$**

cespite n°5 - appezzamento di terreno:

Per quanto attiene alla valutazione del terreno edificatorio oggetto del presente punto, si premette che il valore del terreno è stato ricavato in funzione della sua potenzialità edificatoria, ottenendo una superficie virtuale abitabile, la quale viene

correlata ai prezzi di mercato delle abitazioni di nuova costruzione; le indagini hanno evidenziato che, nella zona, per acquistare un metro quadrato di nuova costruzione residenziale di tipo "civile" occorre spendere un importo oscillante tra €/mq 460,00 e €/mq 680,00 (valori OMI).

Tale oscillazione dipende, principalmente, da parametri prettamente estimativi quali l'ubicazione, le strade di comunicazione, i servizi, nonché il grado di rifinitura degli alloggi.

All'uopo, poiché trattasi di stima virtuale, si ritiene congruo applicare un prezzo di valutazione pari alla media dei due valori su indicati, ovvero €/mq 570,00 per metro quadrato di immobile "al nuovo".

In considerazione di quanto finora evidenziato, per addivenire al prezzo di valutazione al metro quadrato di terreno edificatorio si procederà all'applicazione di una percentuale sul valore finito dell'immobile realizzabile che, generalmente e sempre in base ai parametri di cui sopra, oggi fortemente influenzati dalla crisi economica, oscilla tra il 10% e il 20%.

Pertanto, tenuto conto delle seguenti specifiche,

- Zona territoriale omogenea: RBT.1 (completamento a carattere turistico)
- Superficie complessiva: mq 111,00
- Aliquota di possesso: 1/1
- Volume realizzabile: mq 111,00 x 0,60 mc/mq = mc 66,60
- Altezza minima interpiano: ml 3,00
- Prezzo per mq di nuova costruzione: € 570,00 al mq
- Superficie abitabile ottenibile: mc 66,60 / ml 3,00 = mq 22,20
- Valore del fabbricato realizzabile: mq 22,20 x € 570,00 = € 12.654,00
- Percentuale applicabile: 15%

si avrà:

$V_2 = € 12.654,00 \times 0,15 = € 1.898,10$ e, in cifra tonda, il valore del Cespite (5) è:

$V_2 = € 1.900,00$ (pari a €/mq 17,10)

Quindi, sommando i risultati di cui sopra, si ottiene il valore dell'intero cespite:

$V = V_1 + V_2 = € 23.490,00 + 1.900,00 = € 25.390,00$

che è il valore del compendio dei beni pignorati.

3.10 - Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Gli immobili di che trattasi, u.i.u. costituenti il compendio dei cespiti pignorati, sono suddivisibili in due lotti di vendita così come indicato al punto 3.1.

3.11 - Accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verificaci sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

ALLEGATI

ALLEGATO A1

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Estratto di mappa censuaria

Planimetria di u.i.u.

Visure storiche e attuali







**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0490983 del 05/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila

Contrada Croce Di Magara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 531

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

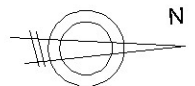
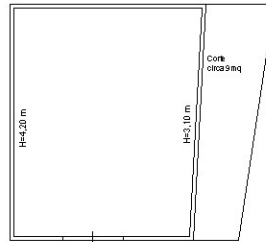
Prov. Cosenza

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra

Sub. 1



Ultima planimetria in atti

Data: 08/06/2022 - n. T4216 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0490983 del 05/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila

Contrada Croce Di Magara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 530

Subalterno: 1

Comilato da

Iscritto all'albo:
Geometri

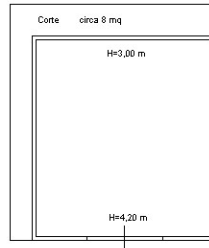
Prov. Cosenza

Scheda n. 1

Scala 1:200

Pianta Piano Terra

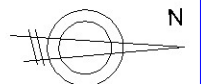
Sub 1



Ultima planimetria in atti

Data: 08/06/2022 - n. T4215 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0490983 del 05/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spezzano Della Sila

Contrada Croce Di Magara

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 529

Subalterno: 1

Comune di Spezzano della Sila

Iscritto all'albo:
Geometri

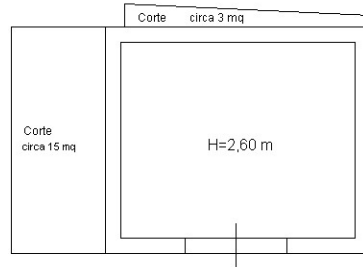
Prov. Cosenza

Scheda n. 1

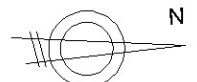
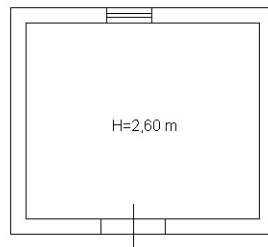
Scala 1:200

Pianta Piano Terra

Sub. 1



Pianta Piano Primo



Ultima planimetria in atti

Data: 08/06/2022 - n. T4214 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ALLEGATO A3

TITOLI AUTORIZZATIVI – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

Diffida ripristino stato dei luoghi del 26 aprile 2011

Concessione Edilizia/Permesso in Sanatoria n°108 del 30 settembre 2004

Certificato di Destinazione Urbanistica n.31 del 10/06/2022



COMUNE di SPEZZANO della SILA

(Prov. Cosenza)

Tel. (0984) 435021 – 435555 – fax. 431328 e – mail: utcspezzanosila@libero.it
Partita IVA 00392700787 - c.c.p. 12628897

Prot. 3383del 26-04-2011

[REDACTED]
Località Croce di Magara

e pc

Comando Polizia
Sede

Oggetto: Diffida ripristino stato dei luoghi località Croce di Magara

Il Responsabile Ufficio Tecnico

- vista la nota prot. 3260 del 19-04-2011 a firma del Signor [REDACTED]
- eseguito apposito sopralluogo;
- constatata l'esecuzione, su lotto di proprietà della [REDACTED] di una ristrutturazione su di un locale deposito priva delle necessarie autorizzazioni;

invita

la S.V. a ripristinare lo stato dei luoghi entro quindici giorni dal ricevimento della presente.

In caso di inadempienza si provvederà secondo i provvedimenti repressivi di legge.

La presente è inviata al Comando di Polizia Municipale per le specifiche competenze .

Distinti saluti.



Il Responsabile Ufficio Tecnico
[REDACTED]



COMUNE DI SPEZZANO DELLA SILA

(Prov. Cosenza)

CONDONO EDILIZIO

P.C. n. 108 del 30/9/2004

CONCESSIONE EDILIZIA/ PERMESSO IN SANATORIA
(Capo IV Legge 28.2.1985 n.47 -L. 380/2003)

Prat. n. 62/6

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

- Vista la domanda della [redacted] nata a [redacted] e residente in [redacted] prot. 2005 dell'01-4-1986, tendente ad ottenere la Concessione Edilizia in Sanatoria relativa alle opere abusive eseguite in Spezzano della Sila località Croce di Magara, sul terreno prospiciente la propria casa colonica, censita al Catasto al foglio 24 particella 224, e consistenti nella realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo;
- Considerato che detti lavori sono stati eseguiti in assenza della Concessione Edilizia;
- Visti gli elaborati tecnici allegati alla domanda e redatti dall'ing. Lavoratore Alfredo;
- Considerato che la [redacted] si impegna, acquisito il parere dell'ARSSA, a trasmettere la visura catastale del fabbricato agricolo oggetto della presente sanatoria;
- Visti gli atti prodotti dal Servizio Istruttoria;
- Dato atto che il richiedente ha versato all'erario l'importo dell'oblazione determinato in via definitiva secondo la tabella allegata alla legge 28.2.1985 n.47 e riferito all'abuso commesso;
- Vista la corresponsione dei diritti di segreteria pari ad € 300,00;
- Vista la legge 28.2.1985 n.47 e in particolare l'art.35;
- Vista la legge 28.1.1977 n.10;
- Vista la legge 662/96;
- Vista la legge 127/97 e successive modifiche ed integrazioni;
- Vista la legge 449/97;
- Visto il DPR n. 380/01;
- Ritenuto che la richiesta merita di essere accolta fatti salvi e riservati i diritti dei terzi;

rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

alla [redacted] nata a [redacted] e residente in [redacted] relativa alle opere abusive eseguite in Spezzano della Sila località Croce di Magara, sul terreno prospiciente la propria casa colonica, censita al Catasto al foglio 24 particella 224, e consistenti nella realizzazione di un fabbricato ad uso agricolo;

Spezzano della Sila li 30/9/2004

Il Responsabile Ufficio Tecnico

Per Accettazione

ente viene esposta all'Albo Pretorio per la durata di 15 gg.

ivi a partire dal 30 SET. 2004



COMUNE di SPEZZANO della SILA
(Prov. Cosenza)

Reg. Prot. n 31 del 10/06/2022

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(Art. 30 DPR 06.06.2001 n° 380 – ex-art. 18 Legge 47/85)

IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

Vista la richiesta, presentata dall'arch. Spadafora Antonio, in qualità di CTU nella procedura esecutiva RG n. 32/2022;

Visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. del 30.08.1995 n° 652.

Visto il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ai sensi dell'art. 1-bis della Legge 365/2000, dell'art. 17 Legge 18 maggio 1989 n° 183, dell'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n° 267.

Visto il DPR del 06.06.2001 n° 380, art. 3, comma 3 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto il DPR del 14.11.2002 – Istituzione del Parco Nazionale della Sila e dell'Ente Parco.

Visto il versamento effettuato sul ccp intestato al Comune di Spezzano della Sila

Visti gli Atti di Ufficio.

Ai sensi e per gli effetti di cui al terzo comma dell'art. 30 del DPR del 06.06.2001 n° 380 e s.m.i.:

CERTIFICA

che i terreni siti in agro di SPEZZANO della SILA distinti in Catasto Terreni al:

Foglio 24 Mappali 529, 530, 531, 548, 551

nel vigente Strumento Urbanistico Comunale, hanno la seguente destinazione urbanistica:

Foglio di Mappa n. 24

Particella n. 529 ricade:

- **interamente in Zona RBT1-PARCO-ZONA2** (Zone di completamento a carattere turistico Vincolo edilizio: Nulla Osta Ente Parco della Sila, Nulla Osta Ambientale, Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

Particella n. 530 ricade:

- **interamente in Zona RBT1-PARCO-ZONA2** (Zone di completamento a carattere turistico Vincolo edilizio: Nulla Osta Ente Parco della Sila, Nulla Osta Ambientale, Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

Particella n. 531 ricade:

- **interamente in Zona RBT1-PARCO-ZONA2** (Zone di completamento a carattere turistico Vincolo edilizio: Nulla Osta Ente Parco della Sila, Nulla Osta Ambientale, Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

Particella n. 548 ricade:

- **interamente in Zona RBT1-PARCO-ZONA2** (Zone di completamento a carattere turistico Vincolo edilizio: Nulla Osta Ente Parco della Sila, Nulla Osta Ambientale, Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

Particella n. 551 ricade:

- **interamente in Zona RBT1-PARCO-ZONA2** (Zone di completamento a carattere turistico Vincolo edilizio: Nulla Osta Ente Parco della Sila, Nulla Osta Ambientale, Nulla Osta Idrogeologico); tale superficie non ricade in alcuna Zona così come individuate nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico;

* * *

Si **CERTIFICA** inoltre che, relativamente a detti beni, a tutt'oggi non sono stati emessi né trascritti provvedimenti Comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio Comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori.

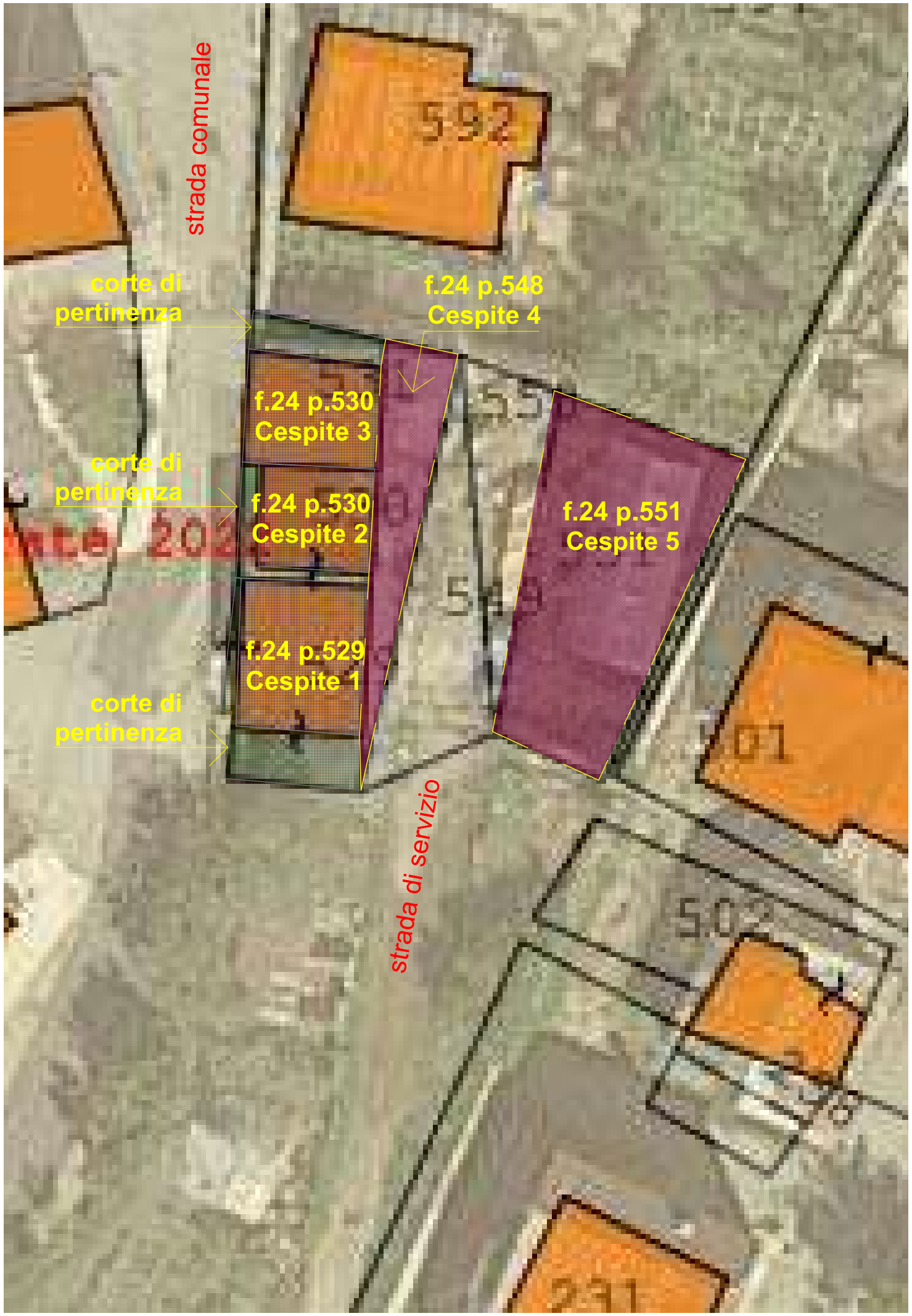
Si rilascia a richiesta di parte, per i soli usi consentiti dalla Legge.

Il Responsabile Ufficio Tecnico



ALLEGATO A4

RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA



strada comunale

corte di pertinenza

f.24 p.548
Cespite 4

corte di pertinenza

f.24 p.530
Cespite 3

f.24 p.530
Cespite 2

f.24 p.551
Cespite 5

corte di pertinenza

f.24 p.529
Cespite 1

strada di servizio



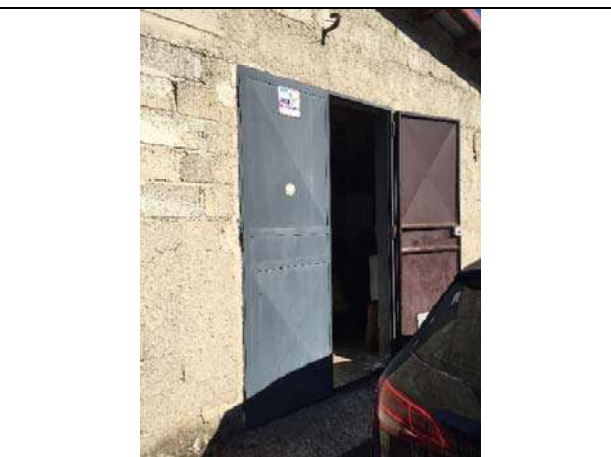
VISTA DEI FABBRICATI DA NORD



VISTA DEI FABBRICATI DA NORD SU STRADA COMUNALE



VISTA DEI FABBRICATI DA EST SU STRADA COMUNALE



VISTA INGRESSO PRIMO FABBRICATO A COMINCIARE DA SUD - LIVELLO 1 SU STRADA COMUNALE FRONTE OVEST



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD
LIVELLO 1



VISTA PRIMO FABBRICATO A COMINCIARE DA SUD
LIVELLO -1 SU STRADA DI SERVIZIO



VISTA ZONA DI ACCESSO DA SUD
LIVELLO -1 SU STRADA DI SERVIZIO

Procedura esecutiva n°32/2022 – RILIEVO FOTOGRAFICO



VISTA INGRESSO PRIMO FABBRICATO A COMINCIARE DA SUD - LIVELLO -1 SU CORTE INTERNA FRONTE EST



VISTA INGRESSO PRIMO FABBRICATO A COMINCIARE DA SUD - LIVELLO -1 SU CORTE INTERNA FRONTE EST



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD LIVELLO -1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD LIVELLO -1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD LIVELLO -1



VISTA INTERNA PRIMO FABBRICATO DA SUD LIVELLO -1



VISTA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO A
PORCILAIA LIVELLO -1



VISTA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO A
PORCILAIA LIVELLO -1



VISTA DELL'ULTIMO FABBRICATO A COMINCIARE DA
SUD - LIVELLO -1 SU CORTE INTERNA FRONTE EST



VISTA DELLA CORTE INTERNA LIVELLO -1 FRONTE EST



VISTA INTERNA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO
A PORCILAIA LIVELLO -1



VISTA INTERNA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO
A DEPOSITO LIVELLO -1



VISTA INTERNA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO
A DEPOSITO LIVELLO -1



VISTA INTERNA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO
A DEPOSITO LIVELLO -1



VISTA INTERNA DEL FABBRICATO INTERMEDIO ADIBITO
A DEPOSITO LIVELLO -1



VISTA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO
FRONTE EST



VISTA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO
FRONTE EST



VISTA DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO
FRONTE EST