

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Goggiamani

Causa n. 305/2011

Relazione di consulenza tecnica

Il C.T.U.

Ing. Tiziana Porco

Iscritta all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Cosenza al n. 2800

INDICE

1. Premessa	pag. 4
2. Svolgimento delle operazioni	pag. 4
3. Risposte ai quesiti:	
- Quesito n. 1	pag. 6
- Quesito n. 2	pag. 9
- Quesito n. 3	pag. 11
- Quesito n. 4	pag. 12
- Quesito n. 5	pag. 17
- Quesito n. 6	pag. 19
- Quesito n. 7	pag. 19
- Quesito n. 8	pag. 20
- Quesito n. 9	pag. 25
- Quesito n. 10	pag. 26
- Quesito n. 11	pag. 26
- Quesito n. 12	pag. 27
- Quesito n. 13	pag. 28
- Quesito n. 14	pag. 28
- Quesito n. 15	pag. 31
4. Conclusioni	pag. 31

Elenco degli allegati:

- Allegato n. 1: certificazione notarile;
- Allegato n. 2: note per il G.e. e relative risposte;
- Allegato n. 3: documentazione catastale;
- Allegato n. 4: richieste atti e documenti all'area tecnica del Comune di Mendicino;
- Allegato n. 5: certificati di destinazione urbanistica;
- Allegato n. 6: corrispondenza;
- Allegato n. 7: rilievo fotografico;
- Allegato n. 8: elaborati grafici;
- Allegato n. 9: documentazione rilasciata dall'area tecnica del Comune di Mendicino;
- Allegato n. 10: contratti di locazione e comodato;
- Allegato n. 11: atti di compravendita;
- Allegato n. 12: provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- Allegato n. 13: contabilità condominio;
- Allegato n. 14: verbale di sopralluogo;
- Allegato n. 15: computo metrico opere di demolizione/costruzione.

Relazione di consulenza tecnica

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Tiziana Porco, regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2514, nell'udienza del 17 dicembre 2013 è stata incaricata dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella vertenza tra, iscritta al n. 305/2011 del R.G.E..

In sede di conferimento d'incarico, il Giudice dell'esecuzione ha formulato quindici quesiti tra verifiche documentali, accertamenti e stima in risposta ai quali si redige la presente relazione, sulla base del fascicolo acquisito presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza.

2. Svolgimento delle operazioni

La sottoscritta, dopo aver prestato il giuramento di rito in data 17.12.2013 ha dato inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella seguente cronologia:

- Giorno 03.01.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari per ritiro del fascicolo di cui estrarre copia;
- Giorno 07.01.2014: ritiro copia del fascicolo presso la copisteria interna al Tribunale;
- Dal giorno 08.01.2014: disamina della documentazione in atti per verificarne la completezza e ricerca informazioni sugli esatti domicili e/o residenze dei soggetti interessati;
- Giorno 18.01.2014: presa visione e stampa delle visure catastali e degli estratti di mappa degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, per via telematica tramite il sistema SISTER;
- Giorno 21.01.2014: invio raccomandata A/R con convocazione per sopralluogo ai soggetti interessati;
- Giorno 30.01.2014: sopralluogo presso tutti gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Giorno 06.02.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per colloquio con la dott.ssa Goggiamani;
- Giorno 07.02.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per consegna nota per il G.e. presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari;

- Giorno 12.02.2014: presentazione richiesta atti e documenti presso l'ufficio protocollo del Comune di Mendicino;
- Giorno 04.03.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per consegna nota per il G.e. presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- Giorno 10.03.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per richiesta provvedimento di assegnazione casa coniugale presso l'Archivio Generale;
- Giorno 11.03.2014: ingresso all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per visionare i fascicoli relativi agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Giorno 18.03.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per ritiro provvedimento di assegnazione casa coniugale presso l'Archivio Generale e consegna presso l'ufficio Cassa;
- Giorno 24.03.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per ritiro copia del provvedimento di assegnazione casa coniugale presso l'ufficio Cassa;
- Giorno 25.03.2014: ingresso all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per visionare i fascicoli relativi agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Giorno 26.03.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per consegna nota per il G.e. presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- Giorno 01.04.2014: ingresso all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per visionare i fascicoli relativi agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Giorno 02.04.2014: richiesta documenti contabili "Condominio" allo di Cosenza, tramite e-mail;
- Giorno 02.04.2014: rilascio documenti contabili "Condominio" dallo di Cosenza, tramite e-mail;
- Giorno 03.04.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per colloquio con la dott.ssa Morrone;
- Giorno 03.04.2014: ritiro documentazione varia presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino;
- Giorno 07.04.2014: ingresso al Tribunale di Cosenza per consegna richiesta di proroga per il G.e. presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari;
- Dal giorno 08.04.2014: prosieguo delle operazioni peritali mediante indagini del mercato immobiliare della zona;
- Giorno 10.04.2014: presentazione richiesta certificati di destinazione urbanistica presso l'ufficio protocollo del Comune di Mendicino;
- Dal giorno 15.04.2014: prosieguo delle operazioni peritali mediante analisi dei progetti e dei titoli autorizzativi degli immobili allo scopo di verificare la conformità urbanistica degli stessi;
- Giorno 06.05.2014: ingresso all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per chiarimenti circa la possibilità di sanare abusi edilizi relativamente agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;

- Giorno 08.05.2014: ingresso all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino per incontrare l'Ing., della commissione per il condono, e discutere della possibilità di sanare abusi edilizi relativamente agli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Dal giorno 08.05.2014: redazione planimetrie dello stato di fatto degli immobili e computo metrico dei lavori di demolizione e costruzione da effettuare presso uno degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare;
- Giorno 13.05.2014: ritiro certificato di destinazione urbanistica;
- Giorno 15.05.2014: stesura della perizia in forma definitiva;
- Giorno 16.05.2014: preparazione delle copie e della documentazione informatica da presentare c/o la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari.

3. Risposte ai quesiti

Quesito n. 1: ***"verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività mentre, in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa".***

Dalla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatta dal Notaio Luigi De Santis – allegato n. 1) è emerso quanto segue:

- l'immobile di proprietà esclusiva del Sig. è individuato in Catasto dalla part. n. 133 sub 6 del foglio n. 6 del Comune di Mendicino (CS) e non dalla part. n. 133 sub 5 (di

proprietà del Sig.), come riportato erroneamente nella ipoteca giudiziale, nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita;

- gli immobili di proprietà esclusiva della Sig.ra, indicati negli atti dalle particelle nn. 556 sub 8 e 9 del foglio n. 12 del Comune di Mendicino (CS), in realtà sono attualmente individuati in Catasto dalle particelle nn. 556 sub 13 e 14 che derivano dal frazionamento e fusione del 13.06.1996 n. B01333.1/1996; in particolare la part. n. 556 sub 13 risulta di proprietà della S.p.a. Enel Distribuzione in quanto trattasi di un piccolo locale in cui trova collocazione una cabina elettrica.

Al riguardo, è stata depositata presso la Cancelleria del G.e. la nota del 07.02.2014 (vedi allegato n. 2) a cui è seguito il chiarimento del G.e. del 20.02.2014.

In particolare, il G.e. ha disposto di procedere all'estimo del bene individuato dalla part. n. 133 sub 6 a condizione che fosse facilmente individuabile e che il bene individuato dalla part. n. 133 sub 5 appartenesse a terzi; ha disposto, altresì, di non procedere all'estimo del bene individuato in Catasto dalla particella n. 556 sub 13 del Foglio n. 12 del Comune di Mendicino (CS).

Alla luce dei chiarimenti del G.e., si procede a classificare gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare nel seguente modo:

- **Immobilabile A:** appezzamento di terreno individuato in Catasto dalle p.lle nn. **386, 387 e 390** del **Foglio n. 5** del Comune di Mendicino (CS);
- **Immobilabile B:** magazzino individuato in Catasto dalla p.lla n. **556 sub 1** del **Foglio n. 12** del Comune di Mendicino (CS);
- **Immobilabile C:** magazzino individuato in Catasto dalla p.lla n. **556 sub 14** del **Foglio n. 12** del Comune di Mendicino (CS);
- **Immobilabile D:** porzione di fabbricato bifamiliare individuato in Catasto dalla p.lla n. **133 sub 6** del **Foglio n. 6** del Comune di Mendicino (CS);
- **Immobilabile E:** appartamento individuato in Catasto dalla p.lla n. **229 sub 2** del **Foglio n. 6** del Comune di Mendicino (CS);
- **Immobilabile F:** magazzini individuati in Catasto dalle p.lle nn. **231 sub 9, 231 sub 10 e 231 sub 11** del **Foglio n. 6** del Comune di Mendicino (CS).

Per quanto riguarda il titolo di provenienza in favore degli esecutati, è emerso quanto segue:

- l'**immobile A** è stato assegnato in proprietà esclusiva alla Sig.ra, coniugata in regime di separazione dei beni, con atto di divisione rogato dal Notaio Nicola Micciulli il 21 febbraio 1997 (rep. 78726), **trascritto il 4 marzo 1997** ai nn. 5065 R.G. e 4416 R.P.;
- gli **immobili B e C** sono stati assegnati in proprietà esclusiva alla Sig.ra, coniugata in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita per notaio Stanislao Amato del 18 ottobre 1995 (Rep. 73118), **trascritto il 13 novembre 1995** ai nn. 26434 R.G. e 21851 R.P.;
- l'**immobile D** è stato assegnato in proprietà esclusiva al Sig. in virtù della **tacita accettazione di eredità** dal genitore Sig., **trascritta il 12 settembre 2011** ai nn. 25142 R.G. e 17873 R.P.; il coniuge Sig.ra ed i germani e **hanno rinunciato all'eredità con atto non trascritto**, rogato dal Notaio Stanislao Amato il 29 novembre 2000 (Rep. 91563), depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 7 dicembre 2000; il terreno individuato in Catasto dalla part. n. 133 è stato acquistato (in parti uguali fra loro) dai Sig.ri e con atto per notaio Osvaldo Zupi il 31 dicembre 1973, **trascritto il 31 gennaio 1974** ai nn. 3148 R.G. e 67971 R.P. mentre con atto di divisione, rogato dal Notaio Nicola Micciulli il 27 novembre 1981 (Rep. 19346), **trascritto il 14 dicembre 1981** ai nn. 24526 R.G. e 21720 R.P., l' **immobile D** è stato assegnato al Sig.;
- l'**immobile E** è di proprietà al 50% ciascuno della Sig.ra e del Sig.; il 50% della Sig.ra deriva dall'atto di permuta del terreno identificato in Catasto dalla part. n. 229, per Notaio Nicola Micciulli del 14 marzo 1984 (Rep. 27151), **trascritto il 27 marzo 1984** ai nn. 8372 R.G. e 80702 R.P. (nello stesso atto il restante 50% era assegnato al coniuge Sig.) mentre il 50% del Sig. deriva dalla successione apertasi il 18 novembre 2000, per la quale è stata **trascritta accettazione tacita di eredità il 12 settembre 2011** ai nn. 25142 R.G. e 17873 R.P.;
- l'**immobile F** è di proprietà al 50% ciascuno della Sig.ra e del Sig.; il 50% della Sig.ra deriva dall'atto di compravendita del terreno identificato in Catasto dalla part. n. 231, per Notaio Francesco Zupi del 23 luglio 1981, **trascritto il 6 agosto 1981** ai nn. 15446 R.G. e 13326 R.P. (nello stesso atto il restante 50% era assegnato al coniuge Sig.) mentre il 50% del Sig. deriva dalla successione apertasi il 18 novembre

2000, per la quale è stata **trascritta accettazione tacita di eredità il 12 settembre 2011** ai nn. 25142 R.G. e 17873 R.P..

In tutti i casi esiste corrispondenza tra il diritto di proprietà degli esecutati ed il diritto oggetto di pignoramento.

Quesito n. 2 : ***“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale)”***.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale si evince che gli immobili di proprietà della Sig.ra e del Sig. risultano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo di Lire 100.000.000 concesso dalla **Carical Cassa di Risparmio di Calabria e di Lucania** Gestione di Credito Fondiario, con sede in Cosenza, con atto a rogito Notaio Nicola Micciulli del 7 dicembre 1988 (Rep. 44564), iscritta il 9 dicembre 1988 ai nn. 27794 R.G. e 14508 R.P. per Lire 300.000.000 contro e per ½ ciascuno della proprietà dell'**immobile F**, annotata di erogazione e rinnovata il 3 dicembre 2008 ai nn. 50995 R.G. e 5757 R.P. a favore e contro gli originari contraenti nonché contro e
- **fondo patrimoniale** trascritto il 18 giugno 1997 ai nn. 12971 R.G. e 10610 R.P. in favore di e e contro e per i diritti pari ad ½ ciascuno degli **immobili E ed F**, contro per la piena proprietà dell'**immobile D** e contro per la piena proprietà degli **immobili A, B e C**, a margine del quale è stata annotata trascrizione di domanda giudiziale il 23 febbraio 1999 ai nn. 2859 R.G. e 329 R.P.;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 12 marzo 1998 ai nn. 5332 R.G. e 4444 R.P. in favore della **Banca Commerciale Italiana S.p.a.**, con sede in Milano e contro e per i diritti pari a ½ di piena proprietà ciascuno gravante su fabbricato in corso di costruzione su terreno censito al Foglio n. 6 del Comune di Mendicino (CS), p.lla n. 229 (il pignoramento è diretto all'appartamento identificato in Catasto dalla part. n. 229 sub 2);

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 1 giugno 1998 ai nn. 11067 R.G. e 1285 R.P., per Lire 54.000.000, in favore del **Banco Ambrosiano Veneto S.p.a.**, con sede in Vicenza e contro e, per i diritti pari ad ½ ciascuno degli **immobili E ed F**, contro per la piena proprietà dell'**immobile D** e contro per la piena proprietà degli **immobili A, B e C**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 7 novembre 1998 ai nn. 22794 R.G. e 17787 R.P. in favore del **Banco Ambrosiano Veneto**, con sede in Vicenza e contro per la piena proprietà del terreno distinto in Catasto al Foglio n. 6, p.lla n. 133 e contro e per i diritti pari a ½ ciascuno di piena proprietà del terreno distinto in Catasto al Foglio n. 6, p.lla n. 231;
- **ipoteca giudiziale** iscritta il 5 febbraio 1999 ai nn. 2599 R.G. e 306 R.P., per Lire 474.000.000, in favore di **Società per la Gestione di Attività S.G.A. s.p.a.**, con sede in Napoli e contro e per i diritti, pari ad ½ ciascuno, degli **immobili E ed F**, contro per la piena proprietà dell'**immobile D** e contro per la piena proprietà degli **immobili A, B e C**;
- **domanda giudiziale** avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione, trascritta il 20 febbraio 1999 ai nn. 3699 R.G. e 2858 R.P., in favore di **Società per la Gestione di Attività S.G.A. s.p.a.**, con sede in Napoli, già indicata per il fondo patrimoniale trascritto il 18 giugno 1997 ai nn. 12971 R.G. e 10610 R.P.;
- **fondo patrimoniale** trascritto il 4 dicembre 2000 ai nn. 23545 R.G. e 17600 R.P., in favore di e e contro per la piena proprietà dell'**immobile D** e per i diritti pari ad ½ della piena proprietà degli **immobili E ed F**;
- **fondo patrimoniale** trascritto il 21 dicembre 2000 ai nn. 25018 R.G. e 18756 R.P., in favore di e e contro per la piena proprietà degli **immobili A, B e C** e per i diritti pari ad ½ della piena proprietà degli **immobili E ed F**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 24 luglio 2002 ai nn. 16271 R.G. e 12598 R.P., in favore della **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**, con sede in Roma e contro per la piena proprietà dell'**immobile B**;
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 2 novembre 2011 ai nn. 29915 R.G. e 21594 R.P., in favore di **Intesa Sanpaolo S.p.a.**, con sede in Napoli e contro e per i

diritti pari ad ½ ciascuno degli **immobili E ed F**, contro per la piena proprietà dell'**immobile D** e contro per la piena proprietà degli **immobili A, B e C**.

Quesito n. 3 : *“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta”.*

Dalla disamina della documentazione in atti si evince che non sono disponibili visure ed estratti di mappa catastali necessari alla corretta identificazione dei beni. Si è provveduto pertanto ad acquisirli per via telematica attraverso il sistema SISTER (vedi allegato n. 3).

Dall’analisi della suddetta documentazione catastale è emerso quanto segue:

- l'**immobile D** dispone di n. 2 box auto (di circa 30 mq ciascuno), di proprietà del Sig., ai quali si accede sia dall’interno dello stesso che dall’esterno, individuati in Catasto dalle p.lle nn. **133 sub 3 e 133 sub 4** (e riportati nelle planimetrie catastali come box. n. 3 e box. n. 4) e di cui non si fa menzione nella ipoteca giudiziale, nell’atto di pignoramento immobiliare e nell’istanza di vendita ma, di fatto, di pertinenza dell’immobile;
- l'**immobile D** dispone di ampia corte (non annessa, identificata come area urbana F/1, idoneamente recintata e di circa 455 mq), di proprietà del Sig., individuata in Catasto dalla **p.lla n. 251**; di tale particella non si fa menzione nella ipoteca giudiziale, nell’atto di pignoramento immobiliare e nell’istanza di vendita ma è, di fatto, pertinenza dell’immobile.

Al riguardo, sono state depositate presso la Cancelleria del G.e. le note del 04.03.2014 e del 26.03.2014 (vedi allegato n. 2).

Alla nota del 26.03.2014 è seguito il chiarimento del 04.04.2014 in cui la dott.ssa Morrone (in sostituzione della Dott.ssa Goggiamani) dispone di procedere solo alla valutazione del bene pignorato. Alla nota presentata in data 04.03.2014 non è seguito alcun chiarimento però, in occasione del colloquio avuto con la dott.ssa Morrone in data 03.04.2014, la stessa riferiva che, qualora non fosse pervenuta una sua risposta in tempo utile, si sarebbe dovuto procedere alla

sola valutazione dell'immobile pignorato. Di conseguenza, nella valutazione dell'immobile D non si terrà conto né della corte (p.lla n. 251) né dei box auto (p.lle nn. 133 sub 3 e 133 sub 4).

I terreni su cui insistono i fabbricati interessati non sono oggetto di lottizzazioni abusive (art. 30 D.P.R. n. 380/2001) in quanto risultano rilasciate dall'Amministrazione Comunale delle concessioni edilizie in merito agli stessi; per i suddetti terreni e per l'**immobile A** è stato comunque richiesto (vedi allegato n. 4), e quindi rilasciato, il certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato n. 5).

Quesito n. 4 : ***“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città”.***

Dal sopralluogo effettuato in data 30.01.2014, previa regolare comunicazione alle parti mediante raccomandate A/R (vedi allegato n. 6) e dall'analisi della documentazione raccolta sono stati rilevati i dati che seguono, in relazione agli immobili in oggetto.

Immobilabile A: appezzamento di terreno in **Via Montessori** (allegato n. 7 - foto nn. 1-5), nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto dalle p.lle nn. **386, 387 e 390** del **Foglio n. 5**, leggermente scosceso, su strada, a 442 m s.l.m., dell'estensione di 945 mq, confinante a sud con proprietà e e a nord con proprietà, classificato come uliveto (p.lla n. 386) e seminativo arborato (p.lle nn. 387 e 390), distante circa 2,5 km dal centro di Mendicino, in zona di ristrutturazione e completamento e pertanto fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Immobilabile B: magazzino in **Via Candelisi** ai nn. **36, 38 42 e 44**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto dalla p.lla n. **556 sub 1** del **Foglio n. 12**, cat. C/2, classe 1,

rendita di € 358,21 e consistenza 136 mq, di circa 132 mq calpestabili, con superficie lorda di 150 mq, situato al piano terra di un fabbricato in cemento armato, per civili abitazioni; il fabbricato, a tre piani fuori oltre un piano seminterrato, confina a nord con proprietà, a nord-est con fabbricato, a sud con proprietà e ad est con proprietà

Attualmente adibito a bar, è composto da due ampi ambienti (foto nn. 11-14) collegati da un piccolo corridoio (foto n. 8), due servizi igienici (foto nn. 9 e 10), un piccolo ripostiglio ed un deposito.

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in klinker.

Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite di ceramica; le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile a colori accesi; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

In una porzione dei locali è presente controsoffittatura in cartongesso (h=2,90 m).

I bagni presentano apparecchi igienico-sanitari in vetrochina.

Per quanto riguarda gli infissi interni, quelli dei bagni sono in legno tamburato laminato mentre quelli degli altri ambienti sono in legno laccato bianco; gli infissi esterni sono in parte in legno con vetro-camera ed in parte in alluminio preverniciato con vetro antisfondamento; questi ultimi realizzano quattro distinti accessi ai locali e sono dotati di saracinesche metalliche avvolgibili motorizzate.

Le strutture verticali ed orizzontali sono in c.a. ed i solai in latero-cemento.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e di illuminazione.

Per quanto riguarda il riscaldamento/raffrescamento sono presenti n. 3 condizionatori a pompa di calore.

Esternamente, il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato con colori tenui (foto nn. 6 e 7).

Il fabbricato è localizzato in zona residenziale, fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante circa 1 km dal centro di Mendicino.

Immobile C: magazzino in **Via Candelisi nn. 50, 52 e 54**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto dalla p.lla n. **556 sub 14** del **Foglio n. 12**, situato al piano seminterrato di un fabbricato in cemento armato per civili abitazioni, cat. C/2, classe 1, rendita di € 263,39 e consistenza 100 mq, di circa 100 mq calpestabili, con superficie lorda di 123 mq; vi si accede da un piazzale esterno di pertinenza condominiale; il fabbricato, a tre piani fuori oltre un piano seminterrato, confina a nord con proprietà, a nord-est con fabbricato, a sud con proprietà e ad est con proprietà

Il magazzino, adibito a deposito di mobili, è composto da un ambiente unico (foto nn. 17-20) e da un piccolo servizio igienico (foto n. 16).

I pavimenti di tutti gli ambienti sono in granigliato di cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile a colori tenui; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco.

Il servizio igienico presenta apparecchi igienico-sanitari in vetrochina, è senza finestra e con un piccolo punto luce realizzato in vetro-cemento.

L'unico infisso interno (bagno) è in legno tamburato laminato; per quanto riguarda gli infissi esterni, è presente una piccola finestra con telaio in alluminio ed una porta con telaio in alluminio preverniciato e vetro antisfondamento, dotata di anta, che realizza l'unico ingresso; sono presenti altre due porte senza infisso; tutte le porte sono dotate di saracinesche metalliche avvolgibili non motorizzate.

Le strutture verticali ed orizzontali sono in c.a. ed i solai in latero-cemento.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e di illuminazione.

L'impianto elettrico è realizzato con fili a vista e pertanto non a norma.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Esternamente, il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato con colori tenui (foto n. 15).

Il fabbricato è localizzato in zona residenziale, fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante circa 1 km dal centro di Mendicino.

Immobile D: porzione di fabbricato bifamiliare in **Località Tivolille**, alla **Via Rosario Romeo n. 11**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto, al **Foglio n. 6**, dalla p.lla n. **133 sub 6**, cat. A/2, classe 2, rendita di € 1.069,07 e consistenza 11,5 vani, di circa 230 mq calpestabili, con superficie lorda di 276 mq (esclusi balconi e terrazzi per complessivi mq 96); il fabbricato, in cemento armato, è composto da tre piani e confina ad ovest con proprietà (altra metà del fabbricato), a nord con proprietà e e con fabbricato COGEPI, ad est e a sud con la part. **n. 251** (corte esclusa dalla valutazione, come disposto dal G.e.) e a sud con le part.ile nn. **133 sub 3 e 4** (box auto esclusi dalla valutazione, come disposto dal G.e.).

L'abitazione si sviluppa su tre livelli; al piano terra sono ubicati il locale caldaia, un ampio locale (foto n. 32) comunicante con due box auto (esclusi dalla valutazione), un ripostiglio ed un bagno (foto n. 26); vi si accede sia dall'interno (attraverso uno dei box auto) sia dalla corte; i pavimenti sono realizzati con listoni in pietra di Trani ad eccezione del bagno in cui sia pavimenti che rivestimenti sono in gres smaltato; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con pittura lavabile bianca; sono presenti due finestrelle in alluminio (dotate di grate metalliche) ed un

portoncino in legno per accedere alla parte retrostante del giardino, in prossimità del locale caldaia; per quanto riguarda gli infissi interni è presente una porta in legno tamburato laminato (bagno) ed una porta a soffietto in p.v.c. (ripostiglio).

Il piano primo è composto da un ampio ingresso, un soggiorno (foto n. 22), un salotto (foto n. 24), la cucina (foto n. 23) con ampio terrazzo ed un bagno (foto n. 27); vi si accede tramite scala esterna e terrazzo; i pavimenti dei vari ambienti sono in granito di Sardegna ad eccezione della cucina in cui pavimenti e rivestimenti sono in gres smaltato e del bagno in cui gli stessi sono in ceramica maiolicata; le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile a colori tenui ad eccezione della sala pranzo in cui sono rivestite con carta da parati; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; per quanto riguarda gli infissi esterni, è presente un portoncino d'ingresso in noce e finestre in legno (pino russo) con tapparelle scorrevoli in p.v.c.; le porte sono in legno massello.

Il piano secondo è composto da quattro camere da letto (foto nn. 28, 29, 30 e 31), di cui una con balcone ed una con piccolo bagno comunicante, un bagno (foto n. 25) ed un disimpegno con balcone; vi si accede da scala interna; i pavimenti dei vari ambienti sono in cotto smaltato ad eccezione dei bagni in cui pavimenti e rivestimenti sono in ceramica maiolicata; le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile bianca ad eccezione di una camera da letto in cui sono rivestite con carta da parati; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco; per quanto riguarda gli infissi esterni, le finestre sono in legno (pino russo) con tapparelle scorrevoli in p.v.c.; le porte sono in legno massello.

Le strutture verticali ed orizzontali sono in c.a. ed i solai in latero-cemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento con caldaia a metano (non funzionante) ed elementi radianti in ghisa.

Esternamente (foto n. 21), il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato (colore verde malva e giallo) e parzialmente rivestito in mattoni.

Il fabbricato è localizzato in zona residenziale, fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante circa 2 km dal centro di Mendicino.

Immobile E: appartamento in **Località Tivolille**, alla **Via Coriolano Martirano n. 18**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, situato al piano mansarda di un fabbricato, in cemento armato, per civili abitazioni, individuato in Catasto dalla p.lla n. **229 sub 2** del Foglio n. 6, cat. A/2, classe 2, rendita di € 697,22 consistenza 7,5 vani, di circa 195 mq calpestabili (esclusi balconi e terrazzi per complessivi 40 mq) con superficie lorda di 226 mq; il fabbricato, di tre piani, confina a nord con fabbricato, ad est con proprietà e con proprietà, a sud con Via Manlio Rossi Doria e ad ovest con Via Coriolano Martirano.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso-soggiorno (foto n. 42), due camere da letto (foto nn. 38 e 39), uno studio (foto n. 40), la cucina (foto n. 41), un piccolo disimpegno (foto n. 35) e due bagni (foto nn. 36 e 37); è dotato di due ampi terrazzi e tre balconcini (foto n. 34); i pavimenti dei vari ambienti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in gres smaltato; le pareti dei vari ambienti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile a colori tenui ad eccezione di alcune pareti nella zona giorno tinteggiate con colori forti; i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco ad eccezione di alcune zone rivestite con perline di legno laccato; per quanto riguarda gli infissi esterni, il portoncino d'ingresso è in legno mentre le finestre sono in alluminio con tapparelle scorrevoli in p.v.c.; le porte sono in legno tamburato laccato.

Le strutture verticali ed orizzontali sono in c.a. ed i solai in latero-cemento.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di impianto idrico e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa; nel soggiorno è presente un condizionatore.

Esternamente (foto n. 33), il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato. Dispone di ampia corte di pertinenza condominiale. Il fabbricato è localizzato in zona residenziale, fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante circa 2 km dal centro di Mendicino.

Immobile F: magazzini in **Località Tivolille**, alla **Via Coriolano Martirano n. 8**, nel Comune di Mendicino (CS), individuati in Catasto dalle p.lle nn. **231 sub 9** (cat. C/2, classe 2, rendita di € 604,25, consistenza 195 mq, 192 mq calpestabili, 207 mq lordi) , **231 sub 10** (cat. C/2, classe 2, rendita di € 402,84, consistenza 130 mq, 132 mq calpestabili, 140 mq lordi) e **231 sub 11** (cat. C/2, classe 3, rendita di € 101,23, consistenza 28 mq, 30 mq calpestabili, 36 mq lordi) del Foglio n. 6. I tre magazzini sono situati al piano seminterrato di un fabbricato in cemento armato, per civili abitazioni; il fabbricato, di tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed uno mansardato, confina a nord e ad est con Via Manlio Rossi Doria, a sud con proprietà, e e ad ovest con Via Coriolano Martirano.

Seppur distinti in Catasto, i magazzini si presentano comunicanti in modo da formare un unico magazzino di circa 350 mq, adibito a negozio di arredi, con ampie zone espositive (foto n. 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51), un ufficio (foto n. 52), e tre piccoli servizi igienici (foto n. 46); i pavimenti dei vari ambienti sono in breccia oniciata a correre ad eccezione dell' ufficio in cui sono in gres smaltato e dei servizi igienici in cui pavimenti e rivestimenti sono in ceramica maiolicata; le pareti ed i soffitti dei vari ambienti sono intonacati e tinteggiati con pittura lavabile

(in alcuni ambienti a colori tenui, in altri a tinte forti); nell'ufficio è presente controsoffittatura in pannelli fonoassorbenti; per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti quattro porte con telaio in alluminio preverniciato e vetro antisfondamento, di cui solo una dotata di anta (ingresso) e nove finestre a nastro in alluminio; le porte sono dotate di saracinesche metalliche avvolgibili motorizzate; le porte dei servizi igienici e dell'ufficio sono in legno tamburato laminato.

Le strutture verticali ed orizzontali sono in c.a. ed i solai in latero-cemento.

I locali sono dotati di impianto elettrico e di illuminazione e di impianto idrico; non è presente impianto di riscaldamento ed in ufficio è presente un condizionatore.

Esternamente (foto n. 43), il fabbricato si presenta intonacato e tinteggiato in colori tenui e presenta zoccolatura in piastrelle lapidee.

Dispone di ampia corte di pertinenza condominiale. Il fabbricato è localizzato in zona residenziale, fornita delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, distante circa 2 km dal centro di Mendicino.

I suddetti immobili distano dalla città di Cosenza, e pertanto dalle principali vie di comunicazione (strade, autostrade e ferrovie), circa 8 Km.

Quesito n. 5 : *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato"*.

Dalla verifica della documentazione catastale, dell'atto di pignoramento immobiliare e dal sopralluogo effettuato è emerso quanto segue, in relazione ai vari immobili.

Immobile A: non è stata rilevata alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

Immobile B: non è stata rilevata alcuna difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;

Immobilie C: i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; infatti, dalla visura storica si evince che gli immobili indicati negli atti come p.lle nn. **556 sub 8 e 9** del foglio n. 12 del Comune di Mendicino (CS), in realtà sono attualmente individuati in Catasto dalle p.lle nn. **556 sub 13 e 14** che derivano dal frazionamento e fusione del 13.06.1996 n. B01333.1/1996; in particolare la p.la n. **556 sub 13** risulta di proprietà della S.p.a. Enel Distribuzione, in quanto trattasi di un piccolo locale in cui trova collocazione una cabina elettrica, e pertanto il G.e. ha disposto di non procedere alla sua valutazione.

Immobilie D: i dati indicati in pignoramento sono erronei in quanto è riportata la p.la n. **133 sub 5** al posto della p.la n. **133 sub 6** di proprietà del Sig.; inoltre, nel pignoramento non sono riportate le p.lle nn. **133 sub 3 e 4** e la p.la n. **251**, di proprietà del Sig. e che costituiscono, di fatto, pertinenze della p.la n. **133 sub 6**. Infine è variato l'indirizzo dell'immobile da **C.da Tivolille n. 82** a **Via Rosario Romeo n. 11**, di Località Tivolille.

Immobilie E: È variato l'indirizzo dell'immobile dalla generica **C.da Tivolille** a **Via Coriolano Martirano n. 18**, di Località Tivolille. L'appartamento si trova al piano mansarda mentre nelle visure catastali è riportato al piano primo, probabilmente perché l'ingresso al fabbricato è rialzato rispetto al piano seminterrato.

Immobilie F: È variato l'indirizzo dell'immobile dalla generica **C.da Tivolille** a **Via Coriolano Martirano n. 8**, di Località Tivolille.

Quesito n. 6 : *"**proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate**"*.

Tutte le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate e non sono state rilevate difformità tali da giustificare variazioni o aggiornamenti presso il Catasto per quanto riguarda gli **immobili A, C, D, ed E**.

Per quanto riguarda l'**immobile B**, sono state rilevate delle difformità, rispetto alla planimetria catastale, consistenti in piccole tramezzature, riportate negli elaborati grafici redatti (vedi allegato n. 8).

Per quanto riguarda l'**immobile F**, le difformità rispetto alle planimetrie catastali consistono nella presenza di pannellature, per realizzare diversi ambienti espositivi, e di aperture per rendere gli stessi comunicanti; le suddette opere sono riportate negli elaborati grafici redatti (vedi allegato n. 8).

In occasione del colloquio avuto con il G.e. dott.ssa Goggiamani in data 06.02.2014, la stessa riferiva di non procedere alle variazioni catastali, in presenza di rilevate difformità, bensì di quantificarne il relativo costo.

Per l'**immobile B** si dovrebbe presentare in Catasto una richiesta di variazione planimetrica per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo ammonta a circa 350 €, spese comprese; per l'**immobile F** si dovrebbe presentare in Catasto una richiesta di variazione planimetrica per fusione e per diversa distribuzione degli spazi interni, il cui costo ammonta a circa 500 €, spese comprese.

E' opportuno ricordare che prima di presentare in Catasto variazioni planimetriche occorre verificare che la costruzione sia conforme ai titoli autorizzativi emessi dal Comune; nel caso contrario occorre presentare opportune sanatorie per regolarizzare l'aspetto urbanistico, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 8, e solo in un momento successivo procedere all'aggiornamento del Catasto.

Quesito n. 7 : " *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale* ".

In relazione agli strumenti urbanistici previsti nella zonizzazione in cui ricadono gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, si riporta nel seguito quanto acquisito dai certificati di destinazione urbanistica (vedi allegato n. 5), contenenti elementi delle Norme Tecniche di Attuazione adottate dal Comune di Mendicino.

L'**immobile A** ricade in zona "B12", gli **immobili B e C** ricadono in zona "B16" mentre gli **immobili D, E ed F** ricadono in zona "B18".

Le zone "B12", "B16" e "B18" sono tutte zone di ristrutturazione e completamento e si differenziano per le prescrizioni da rispettare; le zone di completamento sono considerate sature, salvo alcune porzioni ancora suscettibili di edificazione e sono caratteristiche delle aree centrali o di immediata espansione; vi sono consentite pertanto attività di trasformazione degli edifici che possono portare ad un assetto differente da quello originario, con inserimento di nuovi elementi e impianti; le destinazioni edilizie ammesse sono abitazioni, uffici, negozi, accessori, autorimesse

e garages; per le prescrizioni da rispettare, in caso di intervento edilizio, si rimanda agli allegati certificati di destinazione urbanistica.

Quesito n. 8 : "indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47".

Occorre innanzitutto distinguere gli abusi edilizi a seconda che comportino o meno violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Nel primo caso la sanabilità degli abusi è disciplinata dalla legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e successive modificazioni e integrazioni mentre nel secondo caso dal D.P.R. n. 380/2001 (artt. 36 o 37 a seconda del tipo di abuso).

L'art. 40 comma 6 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 così recita: " *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*".

L'art. 31 del Capo IV della legge n. 47/85 recita: " *Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1 ottobre 1983 ed eseguite:*

- a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;*
- b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa".*

La legge n. 47/85 è stata integrata e modificata sia dalla n. 724 del 23 dicembre 1994 che dalla legge n. 326 del 24 novembre 2003, in particolare l'art. 32 comma 25 della legge n. 326/2003 recita: " *Le disposizioni di cui ai capi IV e V delle legge n. 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della legge n. 724/94, e successive*

modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi”

Pertanto, risalendo le ragioni del credito all'anno 1999 (decreto ingiuntivo n. 18/99 del 01.02.1999 e iscrizione di ipoteca giudiziale in data 05.02.1999 ai nn. 2599 RG e 306 RP) ed essendo le opere abusive ultimate sicuramente entro il 31 marzo 2003 si ritiene che, per verificare la sanabilità degli abusi edilizi riguardanti gli immobili in oggetto, debba farsi riferimento alla legge n. 326/2003 unitamente alla legge n. 47/85 ed all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Si procede a verificare la conformità delle costruzioni alle autorizzazioni ed a valutare la possibilità di sanatoria per gli immobili in questione:

Immobile A: non sono presenti edificazioni di nessuna natura né risulta che siano stati presentati presso gli uffici comunali progetti e richieste di concessioni edilizie per interventi futuri.

Immobili B e C: gli immobili fanno parte dello stesso fabbricato in Via Candelisi per il quale è stata presentata richiesta (vedi allegato n. 4), presso gli uffici comunali, di estrarre copia della **concessione edilizia in sanatoria n. 39/93 del 04.10.1993**, della **concessione edilizia in variante n. 21/94 del 27.04.1994** e del **certificato di agibilità n. 160 del 24.02.1995**; il responsabile dell'area tecnica ha rilasciato in merito un attestato (vedi allegato n. 9) da cui si evince che i documenti richiesti risultano nei registri ma non sono reperibili; non è stato possibile neanche reperire i progetti del fabbricato cui si riferiscono le concessioni edilizie pertanto non è possibile stabilire con certezza la conformità della costruzione alle suddette concessioni; è però possibile ipotizzare che la costruzione sia comunque conforme in quanto le planimetrie catastali (degli immobili B e C) corrispondono, in termini di superficie e volumi, allo stato di fatto e dato che l'accatastamento è successivo al rilascio delle citate concessioni.

Non avendo potuto visionare i progetti cui le autorizzazioni si riferiscono, ed essendo gli immobili dichiarati in Catasto come C/2 (depositi e magazzini), non è possibile stabilirne con esattezza la destinazione; tuttavia i tecnici comunali sostengono che l'**immobile B** è sempre stato adibito a bar, pertanto si provvederà a valutarlo come magazzino commerciale mentre l'**immobile C** sarà valutato come deposito date le sue caratteristiche (seminterrato e sottostrada) e non essendoci notizie circa il suo utilizzo negli anni.

Per quanto riguarda l'**immobile B**, come già evidenziato nella risposta al quesito n. 6, sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale che si possono sanare presentando, presso gli uffici comunali, una pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001, prima di procedere alla variazione catastale. E' possibile quantificare la spesa presunta di tale sanatoria in 1.000,00 € per quanto riguarda il costo di progettazione e 516 € per la sanzione pecuniaria, per un totale di 1.516,00 €, oltre le spese per diritti di segreteria ed eventuali bolli.

Immobile D: la costruzione, di cui l'immobile fa parte, non è conforme alla **licenza edilizia n. 55 del 12.11.1975** (vedi allegato n. 9) per i seguenti motivi:

- Il progetto originario prevedeva la realizzazione di un piano cantinato, di circa 30 mq, con altezza pari a 2,50 m; in realtà è stato realizzato un piano fuori terra di circa 130 mq, con altezza pari a 2,20 m;
- Al piano primo: la rampa di accesso ha una forma differente, non sono state realizzate le altre rampe di accesso previste, è stato realizzato un terrazzo non previsto, gli ambienti sono distribuiti in modo differente e le finestre sono diversamente posizionate sui prospetti;
- Al piano secondo: il terrazzo sul prospetto principale ha una forma differente, è stato realizzato un balcone non previsto sul prospetto posteriore e le finestre sono diversamente posizionate sui prospetti.

Le modifiche apportate rispetto al progetto cui si riferisce la licenza edilizia fanno sì che la volumetria dell'immobile ammonti a complessivi 936 mc contro i 750 mc autorizzati.

Esistono le condizioni per sanare gli abusi edilizi ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge n. 47/85 e dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/01, pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrebbe presentare una pratica di condono ai sensi della legge n. 326/03 come evidenziato nella nota a firma dell'Ing. (vedi allegato n. 9), nella qualità di responsabile della Commissione Condono del Comune di Mendicino; nella suddetta nota sono indicate le somme da sostenere in termini di oblazione (100 €/mq) e di oneri concessori (18 €/mq); nel caso in esame l'incremento di volumetria è riferito esclusivamente al piano cantinato (locale accessorio) pertanto la superficie utile da considerare si ottiene decrementando del 60% la superficie calpestabile; la suddetta superficie è di circa 68 mq in quanto occorre detrarre dall'intera superficie del piano quella dei box esclusi dalla valutazione. In definitiva, la spesa presunta da sostenere per la pratica di condono ammonta a 3.209,60 € per oblazione ed oneri concessori, a circa 2.000,00 € per la redazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, per un totale di 5.209,60 €, oltre le spese per diritti di segreteria ed eventuali bolli.

In data **05.06.1980** è stato rilasciato un **certificato di abitabilità** (vedi allegato n. 9) in cui si dichiara la rispondenza della struttura al progetto depositato presso il Genio Civile ma non la conformità urbanistica ed edilizia. Qualora l'eventuale aggiudicatario usufruisse del condono, alla definizione dello stesso dovrebbe chiedere un nuovo certificato di abitabilità sostenendo una spesa presunta di 1.000,00 € per l'espletamento della pratica (redazione progetto e certificazioni varie) da parte di un tecnico abilitato oltre le spese per diritti di segreteria e bolli.

Inoltre, come riportato nella risposta al quesito n. 3, saranno esclusi dalla valutazione sia la corte che i due box auto; i box auto però risultano comunicanti sia con il piano terra che con il piano primo della costruzione e di conseguenza si ritiene che dovrebbero essere realizzate delle opere per rendere i suddetti box indipendenti; tali opere consistono nella demolizione della scala in c.a. che porta dal piano primo al box n. 3, nella chiusura del vano scala attraverso la realizzazione di un solaio in latero-cemento e nella realizzazione di tramezzi in mattoni forati a chiusura delle comunicazioni tra i box ed il locale al piano terra, comprese le rifiniture. Il computo di tali opere (allegato n. 15) ammonta a 1.117,09 €.

L'adozione di tale soluzione comporterebbe che il Sig., in qualità di proprietario dei box auto, e l'eventuale aggiudicatario dell'immobile D avrebbero accesso alle rispettive proprietà attraverso la corte; suddetta corte (p.la n. 251) è riportata in Catasto come area urbana (cat. F1) che è, per definizione, un'area a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano, che non produce reddito e pertanto esente da Imu, funzionale in qualche modo all'immobile connesso; detto ciò, trattandosi di area funzionale all'immobile, il Sig. (seppur intestatario della part. n. 251) dovrebbe concordare con l'eventuale aggiudicatario dell'immobile D le modalità di fruizione e manutenzione di detta area.

Immobile E: la costruzione, di cui l'immobile fa parte, è stata autorizzata con **concessione edilizia n. 48 del 21.11.1986** a cui è seguita una **variante autorizzata in data 27.08.1987**; dalla visione del progetto di variante è possibile stabilire che l'immobile è conforme al suddetto titolo autorizzativo fatta eccezione per due finestre che non sono state realizzate e per il diverso posizionamento di altre due; tale tipo di abuso può essere sanato presentando, presso gli uffici comunali, una pratica edilizia di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, sostenendo una spesa presunta di 1.000,00 € per la redazione del progetto da parte di un tecnico abilitato e di 516 € per la sanzione pecuniaria, oltre le spese per diritti di segreteria e bolli.

Nei registri comunali non è riportato alcun **certificato di abitabilità** per la costruzione, come attestato dal responsabile dell'area tecnica; in realtà è presumibile pensare che detto certificato non sia stato mai rilasciato in quanto il progetto prevedeva la realizzazione di un piano interrato mentre risulta realizzato un piano seminterrato, come peraltro attestato nel certificato di collaudo

statico; ciò non impedisce che l'eventuale aggiudicatario possa richiedere un certificato di abitabilità parziale riferibile al solo immobile E, sostenendo una spesa presunta di 1.000,00 € per l'espletamento della pratica (redazione del progetto e certificazioni varie) da parte di un tecnico abilitato, oltre le spese per diritti di segreteria e bolli.

Tutti gli atti citati sono riportati nell'allegato n. 9.

Immobile F: la costruzione, di cui l'immobile fa parte, è stata autorizzata con **concessione edilizia n. 25 del 15.12.1982**; il progetto originario prevedeva la realizzazione di un piano interrato mentre risulta realizzato un piano seminterrato (immobile F). Come attestato dall'Ing., in data 30.04.1986 (prot. n. 2755) il Sig. presentava una domanda di condono per sanare i suddetti locali (abuso di tipo non residenziale, tipologia 4), versando una parte degli oneri; pertanto l'eventuale aggiudicatario, per definire la pratica di condono, dovrebbe versare 1.603,96 € a titolo di oblazione e 3.809,38 € a titolo di oneri concessori, comprensivi di capitale ed interessi legali.

Trattandosi di opera realizzata in difformità al titolo autorizzativo, per la costruzione di cui l'immobile F fa parte, è stato rilasciato un **certificato di abitabilità parziale, che esclude proprio il piano seminterrato** per il quale non è mai stato rilasciato alcun certificato di agibilità, come attestato dal responsabile dell'area tecnica; qualora l'eventuale aggiudicatario usufruisse del condono, alla definizione dello stesso dovrebbe chiedere un nuovo certificato di abitabilità sostenendo una spesa presunta di 1.000,00 € per l'espletamento della pratica (redazione progetto e certificazioni varie) da parte di un tecnico abilitato, oltre le spese per diritti di segreteria ed eventuali bolli; tutti gli atti citati sono riportati nell'allegato n. 9.

A pratica di condono definita i suddetti locali avrebbero destinazione commerciale e pertanto saranno valutati come tali.

Quesito n. 9 : "dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

E' possibile vendere i beni pignorati in sei lotti distinti già indicati in relazione come immobili A, B, C, D, E ed F. In particolare:

Lotto n. 1 (immobile A): appezzamento di terreno in **Via Montessori** nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto Terreni dalle p.lle nn. **386, 387 e 390** del **Foglio n. 5**, a 442 m s.l.m., dell'estensione di 945 mq, classificato come uliveto (p.lla n. 386) e seminativo arborato (p.lle nn. 387 e 390), ricadente in zona B12 del P.R.G. (zona di ristrutturazione e completamento) e pertanto edificabile.

Lotto n. 2 (immobile B): magazzino commerciale in **Via Candelisi** ai nn. **36, 38 42 e 44**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto fabbricati dalla p.lla n. **556 sub 1** del **Foglio n. 12**, cat. C/2, classe 1, rendita di € 358,21, consistenza di 136 mq, di circa 132 mq calpestabili, con superficie lorda di 150 mq, situato al piano terra di un fabbricato per civili abitazioni con struttura in c.a..

Lotto n. 3 (immobile C): magazzino uso deposito in **Via Candelisi nn. 50, 52 e 54**, nel Comune di **Mendicino (CS)**, individuato in Catasto dalla p.lla n. **556 sub 14** del **Foglio n. 12**, cat. C/2, classe 1, rendita di € 263,39 e consistenza 100 mq, di circa 100 mq calpestabili, con superficie lorda di 123 mq, situato al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni con struttura in c.a..

Lotto n. 4 (immobile D): porzione di fabbricato bifamiliare, ad uso residenziale, con struttura in c.a., in Località Tivolille, alla Via Rosario Romeo n. 11, nel Comune di Mendicino (CS), individuato in Catasto, al Foglio n. 6, dalla p.lla n. 133 sub 6, cat. A/2, classe 2, rendita di € 1.069,07 e consistenza 11,5 vani, di circa 230 mq calpestabili, con superficie lorda di 276 mq (esclusi balconi e terrazzi per complessivi mq 96).

Lotto n. 5 (immobile E): appartamento, in Località Tivolille, alla Via Coriolano Martirano n. 18, nel Comune di Mendicino (CS), situato al piano mansarda di un fabbricato con struttura in c.a., per civili abitazioni, individuato in Catasto dalla p.lla n. 229 sub 2 del Foglio n. 6, cat. A/2, classe 2, rendita di € 697,22 consistenza 7,5 vani, di circa 195 mq calpestabili, con superficie lorda di 226 mq (esclusi balconi e terrazzi per complessivi 40 mq).

Lotto n. 6 (immobile F): magazzino commerciale in Località Tivolille, alla Via Coriolano Martirano n. 8, nel Comune di Mendicino (CS), individuato in Catasto dalle p.lle nn. 231 sub 9 (cat. C/2, classe 2, rendita di € 604,25, consistenza 195 mq, 192 mq calpestabili, 207 mq lordi), 231 sub 10 (cat. C/2, classe 2, rendita di € 402,84, consistenza 130 mq, 132 mq calpestabili, 140 mq lordi) e 231 sub 11 (cat. C/2, classe 3, rendita di € 101,23, consistenza 28 mq, 30 mq calpestabili, 36 mq lordi) del Foglio n. 6. Il magazzino è situato al piano seminterrato di un fabbricato con struttura in c.a., per civili abitazioni.

Quesito n. 10 : *"dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, provvedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque, la valutazione della sola quota indivisa pignorata tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa".*

Gli immobili oggetto di espropriazione immobiliare non sono pignorati pro quota.

Quesito n. 11 : *"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati o contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene".*

L'**immobile A**, di proprietà della Sig.ra, risulta libero.

L'**immobile B**, di proprietà della Sig.ra, risulta adibito a bar, gestito e pertanto occupato dal Sig. in virtù di un contratto di locazione commerciale stipulato in data 04.02.2013 e registrato in data 04.02.2013 al n. 839, serie 3, tra il Sig. ed il Sig.; il Sig., figlio della Sig.ra, dispone del citato magazzino in virtù di un contratto di locazione stipulato con la madre in data 07.01.2013 e registrato in data 22.01.2013 al n. 428, serie 3. I citati contratti (vedi allegato n. 10) riportano **data successiva alla trascrizione del pignoramento**.

L'**immobile C**, di proprietà della Sig.ra, risulta occupato dal Sig., che lo ha adibito a deposito di mobili, in virtù di un atto di compravendita (allegato n. 11) per Notaio Leucio Gissona del 28 Marzo 2013 (rep. 318450), pertanto **successivo alla trascrizione del pignoramento**.

L'**immobile D**, di proprietà del Sig., è stato negli anni l'abitazione della famiglia del Sig. ed è attualmente occupato dalla Sig.ra

L'**immobile E**, di proprietà al 50% del Sig. e della Sig.ra, è occupato dal Sig.

L'**immobile F**, di proprietà al 50% del Sig. e della Sig.ra, è occupato dal Sig. in qualità di amministratore della S.r.l.; il Sig. ha stipulato un contratto di comodato d'uso gratuito (vedi allegato n. 10) con la sola Sig.ra in data 3 Marzo 2012, pertanto **successivo alla trascrizione del pignoramento**.

Quesito n. 12 : ***"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale"***.

L'**immobile D** risulta assegnato alla Sig.ra (coniugata dal 26.06.1993 con il Sig.) in virtù della separazione consensuale con assegnazione di beni (allegato n. 12) con atto pubblico del 25.09.2013, n. 3360/13 R.G.A.C., pertanto **successivo alla trascrizione del pignoramento**.

Quesito n. 13 : ***"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto"***.

Sugli immobili pignorati non sussistono vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici.

Il condominio risulta regolarmente costituito solo per il fabbricato cui appartiene l'**Immobile F**; il suddetto condominio, denominato Condominio Provenzano, è amministrato attualmente dallo, di Cosenza; l'amministratore ha fornito documentazione contabile (allegato n. 13) da cui risultano **spese condominiali insolute per complessivi 13.236,12 €**; non risultano oneri di natura condominiale.

Quesito n. 14 : "determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute".

Sono state svolte opportune indagini di natura tecnico-economica, sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio che presso operatori ed agenzie specializzate operanti nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili in oggetto.

Per la stima dei terreni si è tenuto conto delle indagini su compravendite di beni analoghi avvenute nella medesima zona e dei volumi che si possono realizzare in base al vigente Piano Regolatore; per la stima delle unità abitative, dei magazzini commerciali e dei depositi si è tenuto conto delle indagini su compravendite di beni analoghi avvenute nella medesima zona, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato di conservazione e manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sono stati raccolti dati utili, oltre che dalle indagini dirette, dalla consultazione di pubblicazioni specializzate di carattere locale, come gli Osservatori Immobiliari editi dalla FIAIP, e della banca dati dell'OMI. Si riportano di seguito le valutazioni per i singoli immobili. Per la determinazione della superficie commerciale degli immobili si è fatto riferimento alla norma UNI 10750.

Immobile A:

Unità immobiliare	Superficie (mq)	€/mq	Valore (€)
Lotto di terreno	945	80,00	75.600,00
TOTALE			75.600,00
DECURTAZIONE 15%			11.340,00
TOTALE A BASE D'ASTA			64.260,00

Immobile B:

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
Magazzino commerciale	150	1.000,00	150	150.000,00
TOTALE				150.000,00
DECURTAZIONE 15%				22.500,00
TOTALE A BASE D'ASTA				127.500,00

Immobile C:

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
Magazzino uso deposito	123	370,00	123	45.510,00
TOTALE				45.510,00
DECURTAZIONE 15%				6.826,50
TOTALE A BASE D'ASTA				38.683,50

Immobile D:

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
Fabbricato residenziale	206	800,00	206	164.800,00
Balconi e terrazze scoperte	96	800,00	24 (25%)	19.200,00
Cantina	70	800,00	17,5 (25%)	14.000,00
TOTALE				198.000,00
DECURTAZIONE 15%				29.700,00
TOTALE A BASE D'ASTA				168.300,00

Immobile E:

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
Appartamento uso residenziale	226	800,00	226	180.800,00
Balconi e terrazze scoperte	40	800,00	10 (25%)	8.000,00
TOTALE				188.800,00
DECURTAZIONE 15%				28.320,00
TOTALE A BASE D'ASTA				160.480,00

Immobile F:

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
Magazzino commerciale	383	950	383	363.850,00
TOTALE				363.850,00
DECURTAZIONE 15%				54.577,50
TOTALE A BASE D'ASTA				309.272,50

Quesito n. 15 : ***"riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti***

con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota, la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)".

Si rimette distinto elaborato denominato "tabella riepilogativa".

4. Conclusioni

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitogli dal G.E., si rassegna la presente relazione.

I problemi riscontrati nell'espletamento dell'incarico possono essere riassunti nei seguenti punti:

- Per gli **immobili B e C** non si è riusciti a reperire le autorizzazioni amministrative (concessione edilizia in sanatoria n. 39/93 del 04.10.1993, concessione edilizia in variante n. 21/94 del 27.04.1994 e certificato di agibilità n. 160 del 24.02.1995) nonostante ripetute ricerche presso gli archivi comunali;
- nella ipoteca giudiziale, nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita si riporta l'**immobile D** come la p.lla n. 133 sub 5 del foglio n. 6 mentre nella realtà è identificato dalla p.lla n. 133 sub 6 dello stesso foglio;
- l'**immobile D** dispone di una corte (p.lla n. 251) e di due box auto (p.lle nn. 133 sub 3 e sub 4) che non sono citati nella ipoteca giudiziale, nell'atto di pignoramento immobiliare e nell'istanza di vendita e che sono stati esclusi dalla valutazione, come stabilito dal G.e.; pertanto si è provveduto a ricercare una soluzione che consentisse comunque la vendita dell'immobile e consistente nella separazione dei box auto (attraverso la realizzazione di opere di demolizione e ricostruzione) dal resto dell'immobile.

Cosenza, 16.05.2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Tiziana Porco