

RIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

[REDACTED]

PROCEDURA Nr. 57/2023

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Pignorato: [REDACTED]

Immobile pignorato: Unità immobiliari site nel Comune di San Giovanni in Fiore – via Monte Masella nn.53,55 e 57 – distinte al catasto al:

- foglio n.82, part. n.626 Piano Terra (categoria catastale C/2)
- foglio n.82, part. n.626 sub n.5 Piano Primo (categoria catastale A/3)
- foglio n.82, part. n.626 sub n.3 Piano Secondo (categoria catastale F/4)
- foglio n.82, part. N.626 sub n.4 Piano Terzo (categoria catastale F/4)

Roma, 14/01/2024

[REDACTED]



INDICE

Premessa	3
1. Quesito n.1	3
2. Quesito n.2	5
3. Quesito n.3	8
4. Quesito n.4	8
4.1. Individuazione e descrizione delle caratteristiche del bene pignorato	9
4.1.1. Individuazione e descrizione del locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2.....	10
4.1.2. Individuazione e descrizione dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3.....	11
4.1.3. Individuazione e descrizione del locale posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4	11
4.1.4. Individuazione e descrizione del locale posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4	12
4.2. Individuazione delle caratteristiche della zona	12
5. Quesito n.5	14
6. Quesito n.6	14
6.1.1. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2	15
6.1.2. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti all'appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3	17
6.1.3. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4	19
6.1.4. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4	19
7. Quesito n.7	20
8. Quesito n.8	21
8.1. Quanto al punto n.1, cioè "Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità"	23
8.1.1. Locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2.....	23
8.1.2. Appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3	28
8.1.3. Appartamento posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4.....	34
8.1.4. Appartamento posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4.....	38
8.2. Quanto al punto n.2, cioè "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"	41
8.3. Quanto al punto n.3, cioè "In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa".	43

8.3.1. Locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2.....	45
8.3.2. Appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3	45
8.3.3. Appartamento posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4.....	47
8.3.4. Appartamento posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4.....	47
8.4. Quanto al punto n.4, cioè “altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere”	47
8.5. Quanto al punto n.5, cioè “in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima”.	48
9. Quesito n.9	48
10. Quesito n.10	48
11. Quesito n.11	49
12. Quesito n.12	49
13. Quesito n.13	49
14. Quesito n.13 bis	50
15. Quesito n.14	50
15.1. Criterio di stima	50
15.2. Calcolo valore di mercato del Locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2	63
15.2.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva	63
15.2.2. Determinazione del coefficiente globale	65
15.2.3. Calcolo del valore di mercato	65
15.3. Calcolo valore di mercato dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3	65
15.3.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva	65
15.3.2. Determinazione del coefficiente globale	68
15.3.3. Calcolo del valore di mercato	69
15.4. Calcolo valore di mercato dell'appartamento posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4	70
15.4.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva	70
15.4.2. Determinazione del coefficiente globale	72
15.4.3. Calcolo del valore di mercato	72
15.5. Calcolo valore di mercato dell'appartamento posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4	72
15.5.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva	72
15.5.2. Determinazione del coefficiente globale	74
15.5.3. Calcolo del valore di mercato	74

PREMESSA

Il sottoscritto [redacted] con studio in [redacted] libero professionista, iscritto [redacted] all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento che oppone [redacted] a [redacted] rassegna la presente relazione in merito ai quesiti che sono stati posti dall'Ill.mo Giudice in data 28/06/2023 come risulta da Verbale di giuramento rimesso in allegato (all.ti n.1 e n.2).

1. QUESITO N.1

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale)”.

Con il quesito n.1 il Giudice ha chiesto al CTU:

- a) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. civ.*

L'Art. 567 del codice di procedura civile, denominato “Istanza di vendita” prevede che, “... il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ...”.

[REDACTED]

Nel caso che ci interessa il sottoscritto ha rinvenuto in atti la “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ...” (all. n.3) redatto dal dott. [REDACTED], notaio in [REDACTED] ([REDACTED]).

b) *di controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato*
 Esaminata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (all. n.3) è stata riscontrata la **sussistenza** della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

In particolare, sulla predetta certificazione, il Notaio ha certificato che nel ventennio precedente alla data del 16/05/2023 ha rilevato le seguenti provenienze e formalità:

- “all'esecutato [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà, degli immobili in San Giovanni in Fiore foglio 82 particella 626 sub 3 ... sub 4 ... sub 5, è pervenuta per atto di compravendita del 03/09/2008 Numero di repertorio 129369/19834 Notaio MARRANGHELLO ANTONIO sede SAN BONIFACIO 8CR9 **trascritto il 12/09/2008 nn.32882/24799** da parte di [REDACTED].
- Ad [REDACTED] la quota pari all'intero di piena proprietà, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di compravendita del 31/10/1980 rep. N.21218 Notaio Italo Scornajenghi di Cosenza, trascritto il 26/11/1980 nn.24578/203932 da potere di [REDACTED].

c) *in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, di controllare la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto;*

Non si tratta di una successione ereditaria.

d) *di controllare la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza (dell'esecutato) ed il diritto oggetto di pignoramento*

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale (all. n.3) e dell'atto di pignoramento (all. n.4) risulta che v'è corrispondenza tra il diritto di spettanza dell'esecutato ed il diritto oggetto di pignoramento. Infatti:

- come si evince da quanto riportato alla prima pagina della certificazione notarile risulta che il [REDACTED] ha la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare, precisamente i seguenti:

- [REDACTED]
-
- ✓ “piena proprietà l/1 su magazzino e locali di deposito in San Giovanni in Fiore (CS) foglio 82 particella 626 natura C2 consistenza 112 metri quadri indirizzo via Monte Masella piano T;
 - ✓ piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in San Giovanni in Fiore (CS) foglio 82 particella 626 subalterno 5 natura a3 consistenza 6,5 vani indirizzo via Monte Masella n. 53 piano 1;
 - ✓ piena proprietà l/1 su unità in corso di definizione in San Giovanni in Fiore (CS) foglio 82 particella 626 subalterno 3 natura F4 indirizzo via Monte Masella piano 2;
 - ✓ piena proprietà 1/1 su unità in corso di definizione in San Giovanni in Fiore (CS) foglio 82 particella 626 subalterno 4 natura F4 indirizzo via Monte Masella piano 3”.
- come si evince da quanto riportato a pagina n.6 dell’Atto di Pignoramento immobiliare (all. n.4), detto pignoramento è stato eseguito a carico del [REDACTED]

2. QUESITO N.2

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

Dall’esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale (all. n.3) è emerso che sui beni oggetto di pignoramento immobiliare identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE al foglio 82, particella 626, piano T + sub 5 (piano 1) + sub 4 (piano 3) + sub 3 (piano 2), Via Monte Masella gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ “**ISCRIZIONE NN.32883/4469 del 12/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 03/09/2008 Numero di repertorio 129370/19835 Notaio MARRANGHELLO ANTONIO Sede SAN BONIFACIO (VR)
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 13263030150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA TORTONA N. 33),

contro [REDACTED]

capitale € 107.500,00 Totale € 161.250,00 Durata 25 anni

Grava su San Giovanni In Fiore Foglio 82 Particella 626 Particella 626 Sub. 5” (all. n.5);

- ✓ **“ISCRIZIONE NN. 12601/1363 del 17/05/2018 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 11/05/2018 Numero di repertorio 194 2/12218 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 VERONA),

Capitale € 76.558,58 Totale € 153.117, 16

Grava su San Giovanni In Fiore Foglio 82 Particella 626 Sub. 3 Particella 626 Sub. 4 Particella 626 Sub. 5 Particella 626” (all. n.6);

- ✓ **“TRASCRIZIONE NN.24347/18988 del 24/09/2018 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23/08/2018 Numero di repertorio 2014 emesso da TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

A favore di [REDACTED] (Richiedente:

contro [REDACTED]

Grava su San Giovanni In Fiore Foglio 82 Particella 626 Particella 626 Sub. 5” (all. n.7);

- ✓ **“TRASCRIZIONE NN.8436/6834 del 03/04/2019 ATTO GIUDIZIARIO** nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del 13/03/2019 Numero di repertorio 4772 emesso da TRIBUNALE DI VERONA Sede VERONA

A favore [REDACTED] (Richiedente:

contro [REDACTED]

Grava su San Giovanni in Fiore Foglio 63 Particella 706 Sub.1, San Giovanni in Fiore Foglio 93 Particella 798 Sub.1, San Giovanni in Fiore Foglio 63 Particella 705, San Giovanni in Fiore Foglio 93 Particella 822 Sub.1, Particella 828 Sub.4, Particella 861 Sub.1, Particella 862 Sub.3, San Giovanni in Fiore Foglio 82 Particella 626 Sub.5 Particella 626” (all. n.8);

✓ **“ISCRIZIONE NN.25557/2641 del 04/10/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 01/10/2019 Numero di repertorio 2959/12219 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA N. GIOLFINO, 13 VERONA),

contro

Capitale € 1.933.975,06 Totale € 3.867.950,12

Grava su San Giovanni in Fiore Foglio 82 Particella 626 Sub.3 Particella 626 Sub.4 Particella 626 Sub.5 Particella 626” (all. n.9);

✓ **“TRASCRIZIONE NN.15129/11596 del 16/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 24/04/2023 Numero di repertorio 1148 emesso da UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

A favore

contro

Grava su San Giovanni In Fiore Foglio 82 Particella 626 Particella 626 Sub. 5 Particella 626 Sub 3 Particella 626 Sub. 4” (all. n.10).

Il quesito posto chiede, anche, di verificare se risultino altre procedure esecutive gravanti sui medesimi beni ed in caso positivo di verificarne lo stato in cancelleria.

Ebbene, dagli accertamenti eseguiti presso la cancelleria del Tribunale è emerso che sui beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, in passato, era già stata attivata una procedura esecutive (quella afferente alla trascrizione nn.24347/18988 del 24/09/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/08/2018) e che tale procedura, allo stato, risulta essere archiviata.

Inoltre, come si evince da quanto sopra riportato, sui medesimi beni oggetto della presente procedura, è attiva una ipoteca “*ipoteca della riscossione*” (iscrizione nn.25557/2641 del 04/10/2019) a favore dell’Agenzia delle Entrate - Riscossione sede di Roma.

3. QUESITO N.3

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

Come si evince da quanto riportato negli allegati al presente elaborato peritale, il sottoscritto ha acquisito tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate, le visure storiche e sintetiche per immobile (all.ti dal n.12 al n.19) , le visure storica e sintetica per soggetto (all. n.20 e 21) e la planimetria (all.ti nn.22 e 23) afferenti al bene oggetto di pignoramento immobiliare.

La mappa censuaria (all. n.24), invece, era già disponibile tra i documenti depositati dalle parti.

Così come richiesto del quesito il sottoscritto ha proceduto anche ad acquisire le ispezioni ipotecarie sia per immobile che per soggetto, le quali sono state allegate ai precedenti allegati dal n.5 al n.10.

Il quesito chiede di segnalare eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Dal controllo effettuato non sono emerse discrasie con riguardo al bene oggetto di pignoramento immobiliare.

4. 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”

In data 23/09/2023 (all. n.25), previo adeguato avviso inoltrato dal custode nominato dal Tribunale [REDACTED] sottoscritto si è recato presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento per svolgere il programmato sopralluogo.

Come risulta dal verbale, il sottoscritto ha svolto il sopralluogo presso il bene pignorato durante il quale ha acquisito la documentazione fotografica interna ed esterna delle unità immobiliari pignorate, ha effettuato il rilievo metrico dei beni pignorati ed ha preso cognizione del contesto. La documentazione fotografica acquisita è riportata nell'allegato n.26 alla presente relazione.

4.1. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEL BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS) e precisamente all'interno del fabbricato sito in via Monte Masella n.53/55/57.



Fig. n. 1 – Vista area estratta da Google Maps con l'individuazione del fabbricato

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva sono, n.4, precisamente le seguenti:



Foglio 82 Particella 626 sub 4 piano 3°, categoria F/4

Foglio 82 Particella 626 sub 3 piano 2°, categoria F/4

Foglio 82 Particella 626 sub 5 piano 1°, categoria A/3

Foglio 82 Particella 626 piano T, categoria C/2



L'accesso diretto al box posto al piano terra del fabbricato (identificato al catasto al foglio 82 particella 626 categoria C/2) è garantito da n.2 aperture poste direttamente su via Monte Masella e chiuse da n.2 saracinesche in metallo. Si può accedere al box anche dal vano scala (fig.10 all. n.26). L'accesso ai n.3 piani superiori avviene tramite il vano scala al cui si accede tramite un portone blindato posto anch'esso su via Monte Masella.

Al piano 1° v'è un appartamento (identificato al catasto al foglio 82 particella 626 sub 5 categoria A/3) rifinito, arredato e pronto all'uso (fotografie dalla n.56 alla n.121 dell'all. n.26).

Al 2° ed al 3° piano sono invece presenti due grandi ambienti (identificato al catasto al foglio 82 particella 626 sub 4 e 3 categoria F/4) che, però, si presentano al rustico, sono privi di pavimenti,intonaci e partizioni interne. Sono presenti solo gli infissi e la porta blindata di accesso ai locali (piano 2° fotografie dalla n.122 alla n.161 dell'all. n.26 – piano 3° fotografie dalla n.162 alla n.184 dell'all. n.26).

Le strutture portanti dell'intero fabbricato sono in calcestruzzo armato; l'esterno di tale fabbricato è intonacato.

Il fabbricato oggetto di pignoramento confina sui lati Nord e Sud con altre proprietà, ad Est – lato sul quale è ubicato l'accesso al fabbricato - confina con via Monte Masella e ad Ovest confina sempre con via Monte Masella rispetto alla quale però si trova ad una quota più bassa (fig.104 all. n.106).

4.1.1. Individuazione e descrizione del locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'all. n.26 (foto dalla n.6 alla n.55), l'unità immobiliare posta al piano terra è adibita a garage/deposito (cfr. planimetria di cui all'all. n.27).

Si tratta di un unico grande ambiente molto al quale si accede sia direttamente da via Monte Masella, tramite due accessi chiusi con delle saracinesche in metallo (civici 53 e 55), sia dal vano scala.

Il locale si presenta con un pavimento del tipo industriale e la maggior superficie delle pareti risulta essere intonacata. Risultano, infatti, al grezzo solo le pareti della porzione di fondo del garage, oggetto probabilmente di un ampliamento di circa ... mq rispetto alle dimensioni originarie del locale (foto dalla n.30 alla n.38 dell'all. n.26 e seguente fig.6 – stralcio planimetria di cui all'allegato n.27), le pareti del piccolo locale (circa ... mq) posto al di sotto della scala (foto dalla n.18 alla n.22 dell'all. n.26 e seguente fig.7 – stralcio planimetria di cui all'allegato n.27) e le pareti ed il pavimento di un ulteriore locale (circa ... mq) posto alla destra dell'accesso (foto dalla n.14 alla n.17 dell'all. n.26 e seguente fig.8 – stralcio planimetria di cui all'allegato n.27).





Fig. n. 6

Fig. n. 7

Fig. n. 8

Il locale è dotato di impianto idrico e di impianto elettrico.

L'altezza utile all'interno del locale garage è pari a 4,10 metri nei locali principali, è pari a 3,85 nella porzione di fondo del garage ed è pari a 2,5 metri circa nel locale sottoscala (cfr. all. n.26).

4.1.2. Individuazione e descrizione dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'all. n.26 (foto dalla n.56 alla n.121), l'unità immobiliare posta al piano primo è adibita ad appartamento (cfr. planimetria di cui all'all. n.28).

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'immobile è costituito dagli ambienti di seguito riportati:

Fig. n. 9 – Restituzione rilievo metrico

L'altezza utile all'interno di tali ambienti è risultata pari a 2,90 m (cfr. all. n.26).

4.1.3. Individuazione e descrizione del locale posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'all. n.26 (foto dalla n.122 alla n.161), l'unità immobiliare posta al piano secondo è al grezzo ed, infatti, catastalmente rientra nella categoria F/4 cioè nella categoria della quale fanno parte gli immobili che si trovano in una fase di trasformazione edilizia ed per i quali non è ancora intervenuto il cambio di destinazione d'uso (cfr. planimetria di cui all'all. n.29).

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'immobile è costituito dagli ambienti di seguito riportati:

Fig. n. 9 – Restituzione rilievo metrico

L'altezza utile all'interno di tali ambienti è risultata pari a 3,00 m (cfr. all. n.26).

4.1.4. Individuazione e descrizione del locale posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4

Come si evince dalla documentazione fotografica di cui all'all. n.26 (foto dalla n.162 alla n.184), anche l'unità immobiliare posta al piano terzo è al grezzo ed, infatti, catastalmente rientra nella categoria F/4 cioè nella categoria della quale fanno parte gli immobili che si trovano in una fase di trasformazione edilizia ed per i quali non è ancora intervenuto il cambio di destinazione d'uso (cfr. planimetria di cui all'all. n.29).

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo, l'immobile è costituito dagli ambienti di seguito riportati:

Fig. n. 9 – Restituzione rilievo metrico

L'altezza utile all'interno di tali ambienti è risultata pari a 3,00 m (cfr. all. n.26).

4.2. INDIVIDUAZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Come si è già avuto modo di precisare il bene oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di San Giovanni in Fiore (CS), precisamente in Via Monte Masella n.53/55/57.

Alla data del 31/12/2022, il Comune di San Giovanni in Fiore contava circa 15.920 abitanti (<https://www.tuttitalia.it/calabria/44-san-giovanni-in-fiore/statistiche/popolazione-andamento-demografico/>).

Tale comune è dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria (strade, aree di sosta e parcheggi, rete idrica, rete fognaria, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, rete dei gas, ecc.) ed anche di quelle di urbanizzazione secondaria. Sono infatti presenti scuole materne, elementari e medie, chiese ed impianti sportivi.

Nel territorio comunale sono presenti tutti i servizi di prima necessità (negozi alimentari, farmacie, negozi al dettaglio).

Come si evince dalle fig.10 e 11 di seguito riportate ed anche dal sito <https://lacapitaledeellasila.it/geografia/>, il territorio comunale di San Giovanni in Fiore ha un'altezza media sul livello del mari mediamente pari a 1.049 metri e con i suoi 27.945 ettari di superficie è il più esteso comune della Calabria; il Comune si estende su un'area montana e collinare con quote oscillanti tra i 1.881 i 360 m. s.l.m.

Il Comune di San Giovanni in Fiore confina con i territori dei comuni di Aprigliano, Bocchigliero, Longobucco, Pedace, Serra Pedace, Spezzano Piccolo in provincia di Cosenza, e con quelli di

Caccuri, Castelsilano, Cotronei, Savelli in provincia di Crotone, sul versante ionico della Sila Grande.

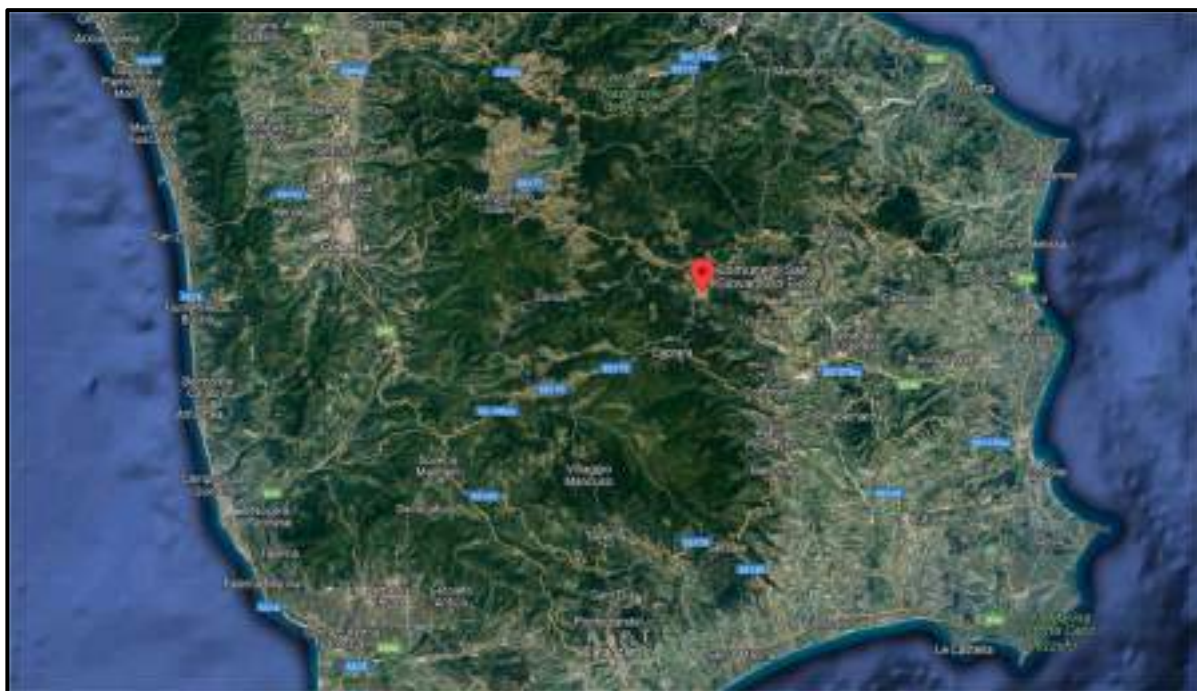


Fig. n. 10 – Estratto dal sito <https://www.google.it/maps/place/Comune+di+San+Giovanni+in+Fiore>



Fig. n. 11 – Estratto dal sito <https://lacapitaledellasila.it/geografia/>

Le principali formazioni montuose sono il Montenero (1.881 m), il Volpintesta (1.729 m), il Pettinascuro (1.689) e il Carlomagno (1.669 m).

I laghi Ampollino, Arvo, Redisole (ancora non completamente attivo), rappresentano i tre bacini artificiali insistenti sul territorio di San Giovanni in Fiore.

I corsi d'acqua sono rappresentati dal fiume Neto, Arvo, Garga e Lese, e dai torrenti Ampollino e Lenzano.

Per quel che riguarda le vie di comunicazione con l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) si precisa quanto segue:

- il Comune di San Giovanni in Fiore si collega ai n.2 più vicini centri abitati della zona, cioè il Comune di Cosenza ed al Comune di Crotona per il tramite di diverse arterie stradali, tra cui la più importante è la S.da 107 Silana Crotonese/E846; per la precisione dista circa 55 km dal Comune di Crotona e circa 60 km dal Comune di Cosenza;
- l'ingresso autostradale più vicino, che consente di prendere l'autostrada A2 Salerno/Reggio Calabria in entrambe le direzioni, è quello di Cosenza, che dista circa 60 km;
- la stazione ferroviaria più vicina è quella di Cosenza e dista circa 60 km;
- l'aeroporto più vicino è, invece, quello di Lamezia Terme che dista circa 130 km;
- per quel che riguarda i porti si precisa che dal Comune di San Giovanni in Fiore ci si deve spostare sulla costa tirrenica per incontrare diversi porticcioli turistici (Amantea, San Lucido, ecc), mentre i porti sia commerciale che turistico più grandi sono quelli di Corigliano Calabro che dista circa 80 km e di Crotona che dista circa 55 km.

5. QUESITO N.5

“Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”*

Dall'esame della documentazione agli atti, si segnala che v'è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nella relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale (all. n.3) e quella contenuta nel pignoramento (all. n.4).

6. QUESITO N.6

“Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento”

Nell'ambito della risposta al precedente quesito n.3 il sottoscritto ha già precisato:

- di aver acquisito tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate, le visure storiche e sintetiche per immobile (all.ti dal n.12 al n.19) , le visure storica e sintetica per soggetto (all. n.20 e 21) e la planimetria (all.ti nn.22 e 23) afferenti al bene oggetto di pignoramento immobiliare
- di aver acquisito sempre tramite il servizio on line dell’Agenzia delle Entrate la mappa censuaria (all. n.24).

6.1.1. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2

Nella visura catastale per immobile (cfr. all. n.12 visura storica e all. n.16 visura sintetica) è indicato che la “consistenza” dell’immobile è pari a 112 m²:

<p>Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/07/2023</p> <p>Dati identificativi: Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (H919) (CS)</p> <p>Foglio 82 Particella 626</p> <p>Classamento:</p> <p>Rendita: Euro 86,77</p> <p>Rendita: Lire 168.000</p> <p>Zona censuaria 1,</p> <p>Categoria C/2⁶, Classe 1, Consistenza 112 m²</p>

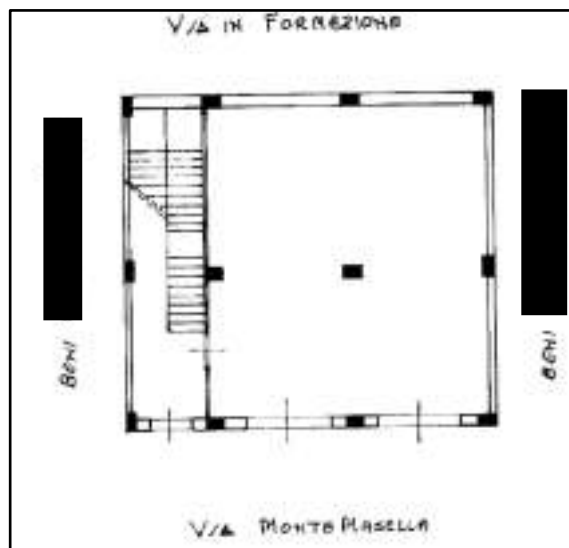


Fig. n. 12 – Stralcio visura e planimetria catastale

Ebbene, tale indicazione è errata in quanto, dal confronto della suindicata documentazione con la situazione reale (della quale si è preso atto nel sopralluogo svolto in data 23/09/2023), emerge una difformità che riguarda sia la visura che la planimetria catastale; in particolare, il sottoscritto ha preso atto che la “consistenza” dell’unità immobiliare oggetto del pignoramento è maggiore e circa pari a 160 m².

Tale incremento è dovuto al fatto che, ad oggi, il locale risulta essere stato ampliato; in particolare è stato ampliato in profondità (parte evidenziata in verde della seguente figura n.13), sono stati annessi ai locali originari sia la porzione di locale posta al di sotto del vano scala (parte evidenziata in blu nella seguente figura n.13) che quella posta alla destra delle saracinesche di ingresso (parte evidenziata in rosso nella seguente figura n.13).

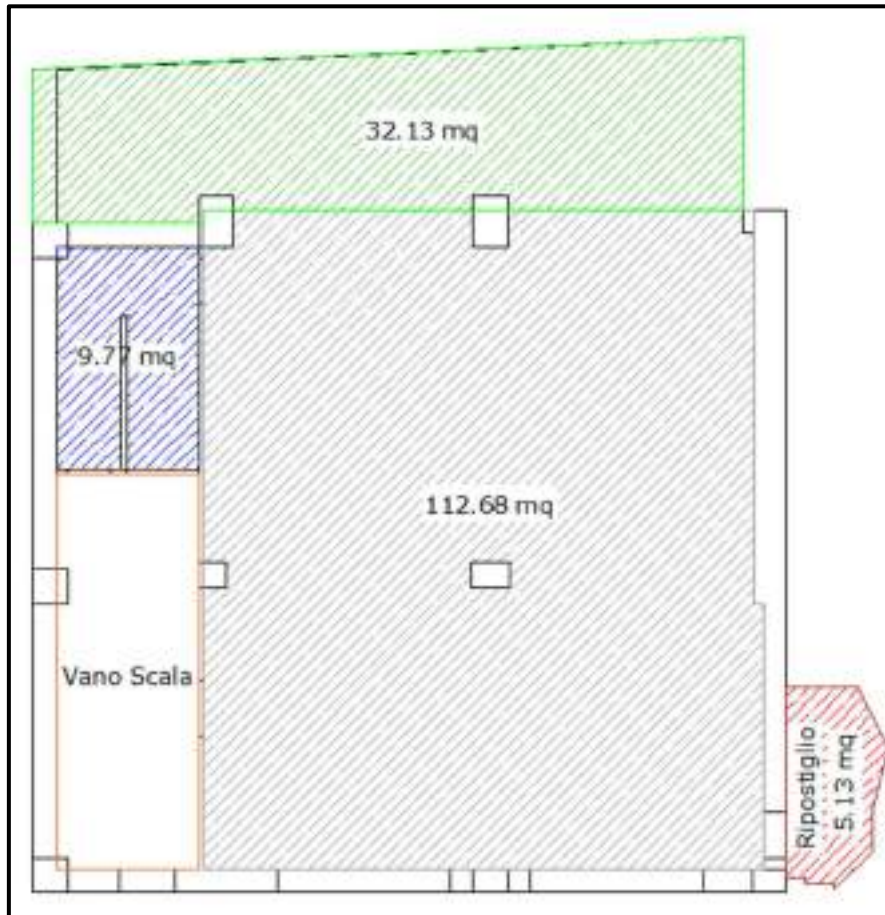


Fig. n. 13 – Stralcio planimetria del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo

In definitiva, è necessario sanare le suindicate difformità e per farlo si deve procedere alla presentazione all’Agenzia delle Entrate di uno specifico atto denominato DOCFA (acronimo di Documento Catasto Fabbricati). Tale documento dev’essere predisposto da un tecnico abilitato (ad es. ingegnere, architetto, geometra, ecc.). Nel caso specifico, data la natura della difformità rilevata, il costo si stima pari ad € 1.000,00 (sopralluogo e riverifica metrica dell’immobile, restituzione grafica della planimetria, predisposizione e presentazione dell’atto di aggiornamento DOCFA) oltre le spese vive.

Si precisa che il suindicato importo verrà detratto dal valore che il sottoscritto attribuirà al bene oggetto della presente relazione. Ciò in virtù del fatto che, all’atto della vendita del bene oggetto di pignoramento, l’acquirente lo acquisterà nello stato di fatto in cui si trova attualmente e lo stesso sarà, dunque, costretto a sostenere tutte le spese necessarie a sanare la predetta difformità.

6.1.2. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti all'appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3

Dall'esame della visura per immobile (cfr. all. n.13 visura storica e all. n.17 visura sintetica) la "consistenza" dell'immobile sarebbe pari a 145 m².

Tale "consistenza" ha trovato conferma anche in esito al sopralluogo ed al rilievo metrico eseguito dal sottoscritto in data 23/09/2023 (all. n.25):

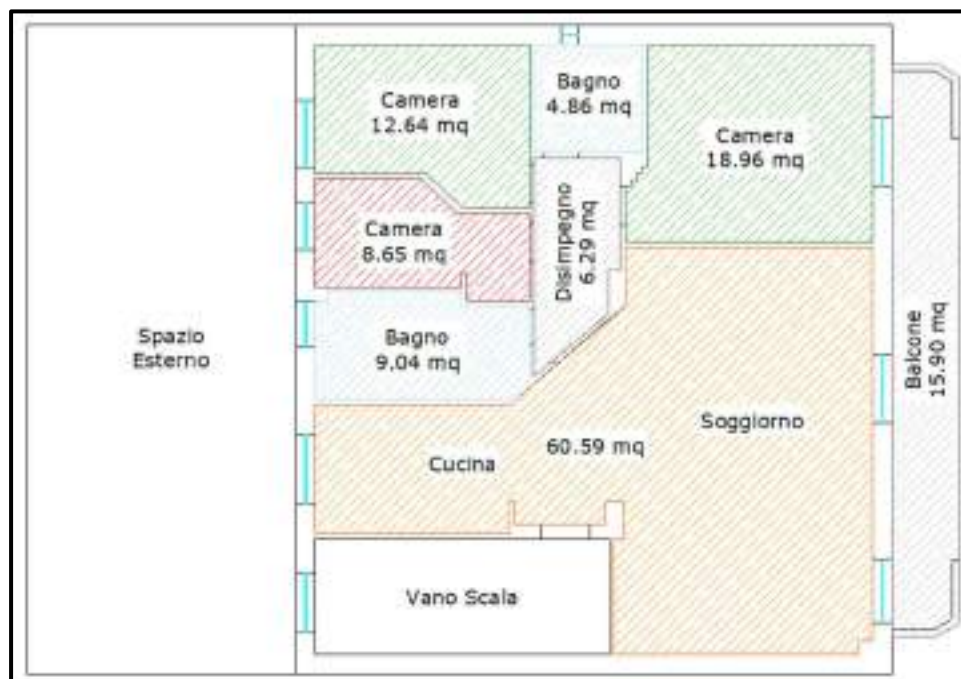


Fig. n. 14 – Stralcio planimetria del rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo

Soggiorno - Cucina	60,59	mq
Camera	18,96	mq
Disimpegno	6,29	mq
Bagno	4,86	mq
Camera	12,64	mq
Camera	8,65	mq
Bagno	9,04	mq
sommano:	121,03	mq
balcone	5,30	mq
sommano:	126,33	mq
Incidenza tramezzi e tompagni circa pari a:	20,00	
sommano:	146,33	mq

Tuttavia, nonostante questa sostanziale coincidenza delle superfici interne del fabbricato, la planimetria catastale presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto, precisamente quelle indicate nello stralcio di planimetria catastale di seguito riportato:

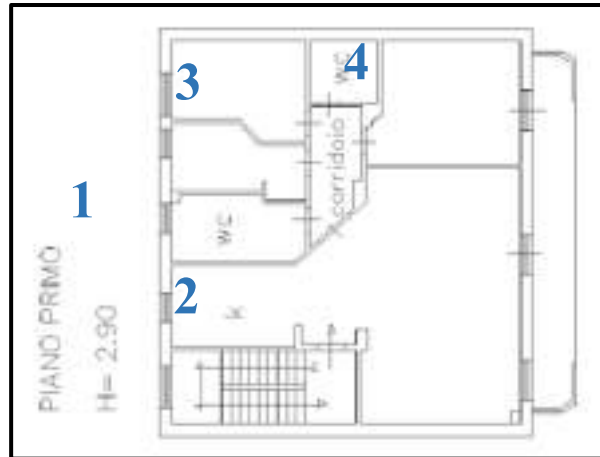


Fig. n. 15 – Stralcio planimetria catastale Piano Primo

In particolare, nella planimetria catastale:

1. non è indicato lo spazio esterno di pertinenza esclusiva dell'appartamento (cfr. fotografie n.3, n.98, n.99, n.100, n.101, n.102, n.103 e n.104 dell'all. n.26); ...
2. non è indicato che in cucina (locale individuato con la lettera K) non è presente una finestra ma una porta-finestra di accesso allo spazio esterno di cui al punto precedente (cfr. fotografi dalla n.90 alla n.94 dell'all. n.26);
3. non è indicato che nella camera da letto in cucina (locale che sulla planimetria è individuato con la lettera K) non è presente una finestra ma una porta-finestra di accesso allo spazio esterno di cui al punto precedente (cfr. fotografi dalla n.90 alla n.94 dell'all. n.26);
4. non è indicato che nel locale bagno (uno dei due locali che sulla planimetria sono individuati con la lettera WC) è presente un'apertura verso l'esterno, completa di infisso, ad oggi murata e di piccole dimensioni (cfr. fotografi dalla n.64 alla n.67 dell'all. n.26); la finestra è murata in quanto, come si evince dalla fig.16 di seguito riportata affacci sul giardino privato un fabbricato adiacente:



Fig. n. 16 – Stralcio street view google maps





Per sanare le suindicate difformità si deve procedere alla presentazione all’Agenzia delle Entrate di uno specifico atto denominato DOCFA (acronimo di Documento Catasto Fabbricati). Tale documento dev’essere predisposto da un tecnico abilitato (ad es. ingegnere, architetto, geometra, ecc.). Nel caso specifico, data la natura della difformità rilevata, il costo si stima pari ad € 1.000,00 (sopralluogo e riverifica metrica dell’immobile, restituzione grafica della planimetria, predisposizione e presentazione dell’atto di aggiornamento DOCFA) oltre le spese vive.

Il suindicato importo verrà detratto dal valore che il sottoscritto attribuirà al bene oggetto della presente relazione. Ciò in virtù del fatto che, all’atto della vendita del bene oggetto di pignoramento, l’acquirente lo acquisterà nello stato di fatto in cui si trova attualmente e lo stesso sarà, dunque, costretto a sostenere tutte le spese necessarie a sanare la predetta difformità.

6.1.3. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4

Dall’accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che non sono state presentate planimetrie catastali e che, nella visura (cfr. all. n.14 visura storica e all. n.18 visura sintetica), l’immobile è indicato appartenente alla categoria F/4, cioè, “Unità in corso di definizione”.

Tale categoria catastale è assegnata alle unità immobiliari che non hanno una definitiva destinazione. In effetti, il sopralluogo eseguito in data 23/09/2023, ha confermato che l’immobile, allo stato, si trova al “grezzo” essendo primo di impianti, massetto, pavimento, intonaco, tinteggiatura, ecc., ed ovviamente è disabitato (cfr. fotografie dalla n.122 alla n.161 dell’all.26).

6.1.4. Eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale afferenti al locale posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4

Dall’accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate è emerso che non sono state presentate planimetrie catastali e che, nella visura (cfr. all. n.15 visura storica e all. n.19 visura sintetica), l’immobile è indicato appartenente alla categoria F/4, cioè, “Unità in corso di definizione”.

Tale categoria catastale è assegnata alle unità immobiliari che non hanno una definitiva destinazione. In effetti, il sopralluogo eseguito in data 23/09/2023, ha confermato che l’immobile, allo stato, si trova al “grezzo” essendo primo di impianti, massetto, pavimento, intonaco, tinteggiatura, ecc., ed ovviamente è disabitato (cfr. fotografie dalla n.162 alla n.184 dell’all.26).



7. QUESITO N.7

“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Con nota del 31/08/2023 il sottoscritto ha inviato al Comune di San Giovanni in Fiore apposita richiesta di accesso agli atti in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Cosenza (all. n.65) richiedendo, tra le altre cose, *“di acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente al Fgl.82 p.lla 626 (e dunque alle unità immobiliari ubicate nel Comune di San Giovanni in Fiore, distinto al N.C.E.U. al Fgl.82 p.lla 626 Via Monte Masella Piano T, Fgl.82 p.lla 626 sub 5 Via Monte Masella n.53 Piano 1, Fgl.82 p.lla 626 sub 3 Via Monte Masella snc Piano 2, Fgl.82 p.lla 626 sub 4 Via Monte Masella snc Piano 3)”*.

Successivamente, in data 22/09/2023 (all. n.66) mi sono recato presso gli uffici del Comune di San Giovanni in Fiore e mi è stato consegnato il Certificato di destinazione urbanistica relativo alla particella 626, foglio 82.

Da tale certificato risulta che *“il terreno sito in agro di San Giovanni in Fiore (CS), distinto in Catasto Terreni come: Foglio 82, Particella 626 ha la seguente destinazione urbanistica:*

- *Foglio 82 Particella 626 (superficie censuaria complessiva 144 mq)*
 - Piano Regolatore Generale*
 - ✓ *34 mq - C6 (Parzialmente edificata: di Recupero insediamenti abusivi (Legge 47/85) e di Completamento} e VG (Vincolo Geologico) e AU {Limite dell'Area Urbana)*
 - di cui:*
 - *16 mq - Zona C6 e Fabbricati con concessione in sanatoria o domanda di condono in itinere e Fabbricati non condonati del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi*
 - *4 mq - Zona C6 e Fabbricati con concessione in sanatoria o domanda di condono in itinere del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi*
 - *14 mq - Zona C6 e Aree verdi per risanamento ambienta/e del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi*
 - ✓ *110 mq - C6 (Parzialmente edificata: di Recupero insediamenti abusivi (Legge 47/85) e di Completamento) e AU (Limite dell'Area Urbana)*
 - di cui:*
 - *97 mq - Zona C6 e Fabbricati con concessione in sanatoria o domanda di condono in itinere e Fabbricati non condonati del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi*

- 13 mq - Zona C6 e Fabbricati con concessione in sanatoria o domanda di condono in itinere del Piano di Recupero Insediamenti Abusivi

Piano Strutturale Comunale

- ✓ 144 mq - Ambito abusivo ripianificato e Perimetro del centro abitato

Vincoli Sovracomunali

- ✓ 14 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale
- Art.142g - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
- ✓ 130 mq - Zona 2 del Vincolo Idrogeologico Forestale

Dal certificato, inoltre, emerge che “relativamente al detto bene, 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”, che “Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi” e che “SUL FOGLIO 82 P.LLA 626 INSISTE FABBRICATO”.

8. QUESITO N.8

Il presente quesito n.8 è un insieme di n.5 singoli quesiti che possono essere così suddivisi:

1. “Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
2. 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.
3. In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;
4. altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
5. in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;”

Con nota del 31/08/2023 il sottoscritto, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato dal Tribunale di Cosenza, ha inviato al Comune di San Giovanni in Fiore apposita richiesta di accesso agli atti (all. n.65) relativa alle unità immobiliari censite al catasto al foglio 82 particella 626 piano Terra, piano primo (sub 5), piano secondo (sub 3) e piano terzo (sub 4) via Monte Masella, richiedendo di acquisire quanto di seguito riportato:

1. *“Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale dei seguenti immobili del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà de [REDACTED] distinti al N.C.E.U. come segue:*
2. *Autorizzazioni, Concessioni Amministrative, Collaudi nonché richieste e dichiarazione di Agibilità dei seguenti immobili del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà de [REDACTED] distinti al N.C.E.U. come segue:*
3. *Elaborati grafici di progetto e/o di variante: planimetrie, prospetti e sezioni dei seguenti immobili del Comune di San Giovanni in Fiore di proprietà de [REDACTED] distinti al N.C.E.U. come segue:*
4. *Dichiarazione attestante se su tutte le predette aree*
Fgl.82 p.lla 626 Via Monte Masella Piano T, Fgl.82 p.lla 626 sub 5 Via Monte Masella n.53 Piano 1, Fgl.82 p.lla 626 sub 3 Via Monte Masella snc Piano 2, Fgl.82 p.lla 626 sub 4 Via Monte Masella snc Piano 3.
 - a. *vi sia l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità*
 - b. *vi sia l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”.*

Successivamente, in data 22/09/2023, il sottoscritto si è recato presso gli uffici del Comune di San Giovanni in Fiore dove ha potuto acquisire la documentazione di seguito elencata:

1. Unità immobiliare posta al piano terra di via Monte Masella censita al catasto al foglio 82

particella 626 categoria C/2:

- ✓ all. n.31 - 19861129 - Domanda di condono edilizio;
- ✓ all. n.32 - 19870226 - Nota di trasmissione idoneità statica e perizia giurata;
- ✓ all. n.33 - 19960220 - Richiesta integrazione documentale;
- ✓ all. n.34 - 19960722 - trasmissione doc. richiesta in data 20-2-1996;
- ✓ all. n.35 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.36 - Planimetria catastale allegata al condono;
- ✓ all. n.37 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.38 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.39;
- ✓ all. n.39 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori;

2. Unità immobiliare posta al piano primo di via Monte Masella censita al catasto al foglio 82

particella 626 sub 5 categoria A/3:

- ✓ all. n.40 - 19950130 - elaborato planimetrico;
- ✓ all. n.41 - 19950207 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi;
- ✓ all. n.42 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo;
- ✓ all. n.43 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica;
- ✓ all. n.44 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale;

- ✓ all. n.45 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.46 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.40;

3. Unità immobiliare posta al piano secondo di via Monte Masella censita al catasto al foglio

82 particella 626 sub 3 categoria F/4:

- ✓ all. n.47 - 19950130 - elaborato planimetrico;
- ✓ all. n.48 - 19950222 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi;
- ✓ all. n.49 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo;
- ✓ all. n.50 - 19960307 - Richiesta integrazione documentale;
- ✓ all. n.51 - 19960809 - Integrazione documentazione;
- ✓ all. n.52 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica;
- ✓ all. n.53 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.54 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.55 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.41;

4. Unità immobiliare posta al piano terzo di via Monte Masella censita al catasto al foglio 82

particella 626 sub 4 categoria F/4:

- ✓ all. n.56 - 19950130 - elaborato planimetrico;
- ✓ all. n.57 - 19950222 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi;
- ✓ all. n.58 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo;
- ✓ all. n.59 - 19960307 - Richiesta integrazione documentale;
- ✓ all. n.60 - 19960809 - Integrazione documentazione;
- ✓ all. n.61 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica;
- ✓ all. n.62 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.63 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale;
- ✓ all. n.64 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.42.

Posto quanto sopra, dunque, di seguito si procede con la risposta alle diverse richieste formulate dal Giudice con il presente quesito n.8.

8.1. QUANTO AL PUNTO N.1, CIOÈ “INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ”

8.1.1. Locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2

Come indicato nei capoversi precedenti, in esito all'accesso agli atti del Comune di San Giovanni in Fiore, il sottoscritto ha rinvenuto la concessione edilizia in sanatoria n.39/07.

Ancorché il fabbricato fosse già stato costruito per intero, cioè fosse già composto da n.4 piani fuori terra, la Concessione edilizia n.39/07 del 29/06/2007 (all. n.38) ha avuto ad oggetto solo il piano terra

(cfr. documentazione fotografica di cui all'allegato n.34 ed in generale la documentazione di cui agli allegati dal n.31 al n.39).

Dall'esame della documentazione acquisita emerge quanto segue:

- 29/11/86 con nota prot.17239 (all. n.31), l'allora proprietario [redacted] presentava domanda di condono edilizio per la "costruzione di un piano terra ad uso locale di sgombero, di un fabbricato in c.a. sito alla Via Monte Gargano"
- 26/02/87 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.32) all'amministrazione Comunale il "certificato di idoneità statica" e la "perizia giurata"; allegato alla nota non è stato rinvenuto il "certificato di idoneità statica" ma è stata rinvenuta la "perizia giurata" con la quale il [redacted] dichiarava che "trattasi di una costruzione intelaiata in C.A. composta da un piano fuori terra, allo stato rustico, adibito a magazzino. Il fabbricato è a pianta rettangolare di ml 12,00 x 12,00; è stato realizzato senza concessione edilizia e senza nulla osta del Genio Civile. Il Vxp. È di mc 633,40".
- 20/02/96 con nota prot.2385 (all. n.33) il Comune di San Giovanni in Fiore, con riferimento alla richiesta di condono edilizio presentata in data 29/11/86 prot.1723, invitava l'allora proprietario [redacted] produrre ... la ulteriore documentazione nonché le notizie e gli elementi di seguito indicati: ...", ricevuta di accatastamento UTE; planimetrie catastali; servizio fotografico; certificato di idoneità statica con avvenuto deposito c/o Genio Civile; atto unilaterale d'obbligo;
- 22/07/96 l'allora proprietario, con riferimento alla richiesta di condono edilizio presentata in data 29/11/86 prot.1723 ed alla successiva richiesta di integrazione documentale inoltrata dal Comune in data 20/02/96 inviava (all. n.34): ricevuta di accatastamento UTE; planimetrie catastali; servizio fotografico con indicazione dell'opera da sanare; certificato di idoneità statica già depositato al Genio Civile; n.4 marche da bollo da £ 3.000; dall'esame del certificato di idoneità statica del 14/02/1987 emerge che l'Ing. [redacted] dopo aver precisato che si trattava di "una costruzione in c.a., tompagnata in blocchi di cemento semipieni composta da un solo piano avente altezza di mt. 4,20 ...", dopo aver precisato di aver effettuato tutte le verifiche ritenute necessarie (ad esempio indagini sclerometriche e scopertura di alcune armature), accertava che "le strutture del fabbricato costruito dal [redacted] alla Via Monte Gargano del Comune di San Giovanni in Fiore, sono state realizzate nel rispetto delle norme e dei calcoli per una costruzione eseguita a regola d'arte ..." e dichiarava "staticamente stabile il fabbricato sito alla Via Monte Gargano del comune di San

Giovanni in Fiore costruito dal [REDACTED] in assenza della concessione edilizia e N.O. del Genio Civile di Cosenza e pertanto con il presente atto ne certifico l' idoneità statica".

Con riguardo alla presente richiesta sono stati rivenuti anche la "dichiarazione attestante lo stato dei lavori" e la "planimetria catastale" e la "documentazione fotografica con indicazione dell' opera sanata" (all. n.34);



Fig.17 - All. n.36 - planimetria catastale



Fig.18 - All. n.34

- 15/05/07 il Comune determinava l'ammontare dell' "oblazione definitiva" e degli "oneri concessori" (all. n.35) ed emetteva la relazione tecnica (all. n.37);
- 29/06/07 il Comune, verificata la documentazione inoltrata ed il pagamento del corrispettivo dovuto, rilasciava la "**CONCESSIONE IN SANATORIA**" **n.39/07** (all. n.38) "dell' opera dei lavori di costruzione di Piano Terra, per uso locale deposito, di un fabbricato in c.a. sito alla Via Monte Gargano, con Convenzione - Foglio 82 - Particella n° 626 - Sub I".

Con riguardo alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative si precisa quanto segue.

Ad oggi, come risulta dal confronto tra la planimetria catastale depositata in comune all'epoca della richiesta di condono edilizio (planimetria questa che peraltro corrisponde all'attuale planimetria catastale - cfr. allegato 36 con allegato n.22), con la planimetria prodotta dal sottoscritto in esito al

sopralluogo (all. n.27), la costruzione risulta essere, almeno in parte, difforme da quella di cui alla Concessione in sanatoria n.39/07.

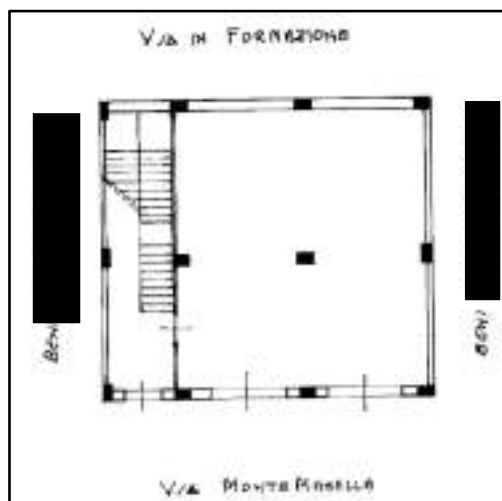


Fig.19 - All. n.22 - planimetria catastale

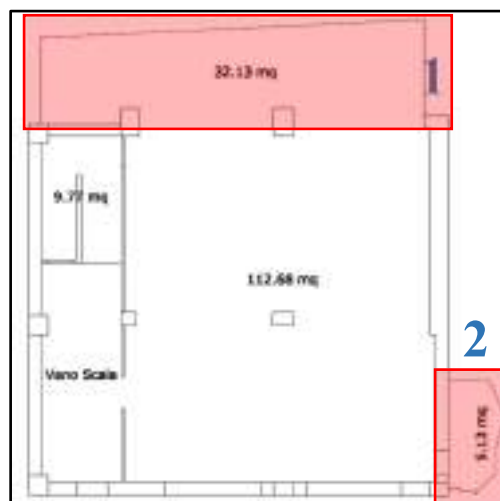


Fig.20 - All. n.27

Ad oggi, infatti, il volume utilizzato è differente dal volume assentito con la suindicata concessione in sanatoria; in particolare, risultano essere impiegate anche le porzioni di superficie che nella figura n.20 sono state evidenziate in rosso ed identificate con i numeri n.1 e n.2. In particolare:

1. la porzione di superficie identificata con il numero 1, pari a circa 32 mq, rappresenta un prolungamento del magazzino verso il terrapieno che si trova nella parte retrostante il fabbricato. Tale porzione di superficie ha la medesima pavimentazione del resto del locale, le n.3 pareti perimetrali sembrerebbero essere costituite da mattoni forati rivestiti da uno strato di intonaco grezzo mentre il solaio è in latero cemento sorretto da travi che sembrerebbero essere un tutt'uno con il fabbricato (non sono stati rilevati giunti) (cfr. figure successive nn.21, 22 e 23). Il fatto che non siano stati rinvenuti giunti, unito alla circostanza che in una fotografia presentata nei condoni edilizi dei piani superiori si vede una piccola porzione di solaio, lascerebbe intendere che tale solaio (che è aggettante rispetto al volume del fabbricato) fosse già stato edificato all'epoca della presentazione della domanda di condono edilizio del piano terra; tuttavia, non si ha alcuna certezza di tale circostanza, infatti, negli elaborati allegati alla domanda di condono non si rileva la presenza di tale solaio. Non v'è rinvio o riferimento a tale solaio neanche nel certificato di idoneità statica del febbraio 1987 allegato alla domanda di condono edilizio (all. n.34); alla prima pagina di tale certificato (pagina n.17 del file pdf, si fa riferimento ad una "pensilina, anch'essa in c.a. ammorsata all'intera struttura" ma si ritiene che tale pensilina non sia il solaio in discussione posto sul retro del fabbricato quanto il balcone aggettante a servizio dell'abitazione del piano primo, posto sul fronte del fabbricato.



Fig.21



Fig.22



Fig.23

2. la porzione di superficie identificata con il numero 2, pari a circa 5 mq, rappresenta anch'essa un prolungamento del magazzino questa volta però verso la parte destra del fabbricato. Per accedere a tale porzione del locale è stata creata un'apertura nel muro di tomagno (cfr, figure seguenti nn.24, 25 e 26).



Fig.24



Fig.25



Fig.26

Precisato quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare anche che, tra la documentazione acquisita presso gli uffici comunali e regionali, **non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità.** In conclusione, alla luce delle suindicate difformità, cioè l'impiego di volumi non assentiti e l'assenza dell'agibilità, porta a concludere che il manufatto di cui alla Concessione in Sanatoria n.39/07 e quindi il bene oggi oggetto di pignoramento immobiliare ed oggetto della presente perizia, non è pienamente conforme ai titoli edilizi presentati.

8.1.2. Appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3

Come indicato nei capoversi precedenti, in esito all'accesso agli atti del Comune di San Giovanni in Fiore, il sottoscritto ha rinvenuto la concessione edilizia in sanatoria n.40/07.

La Concessione edilizia n.40/07 del 29/06/2007 (all. n.46) ha avuto ad oggetto solo l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato (cfr. documentazione fotografica di cui all'allegato n.34 ed in generale la documentazione di cui agli allegati dal n.40 al n.46).

Dall'esame della documentazione acquisita emerge quanto segue:

30/01/95 è stato consegnato l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari oggetto della richiesta di condono (all. n.40);

07/02/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.41) all'amministrazione Comunale "istanza di sanatoria per abusi edilizi" con la quale chiedeva "il rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile sito nel Comune di San Giovanni in Fiore alla via Monte Masella, eseguito in assenza di concessione edilizia e completato entro il 1989". Nell'istanza il richiedente, tra le altre cose, dichiarava quanto segue:

- "l'opera oggetto della richiesta di sanatoria insiste su di un'area, riportata al N.C.T. di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa n°82, particella n°626 e fu costruita in proprio" ...
- "l'area sulla quale sorge l'opera realizzata non è soggetto a vincoli e ha una superficie complessiva di mq 144 da esterno a esterno" ...
- "l'immobile non è attualmente abitato" ...
- "l'unità immobiliare si compone di n°1 piano (piano primo) per un volume totale di mc 432" ...
- "le unità immobiliari dell'edificio sono in corso di accatastamento" ...
- "i servizi ad uso diretto del fabbricato sono: allacciamento alla rete fognante, alla rete idrica, alla rete elettrica".

01/03/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.42) all'amministrazione Comunale dei documenti ad integrazione della domanda di condono prot.411 precedentemente inoltrata; in particolare, sono stati rinvenuti l'atto unilaterale d'obbligo e soprattutto la perizia giurata "sulle dimensioni e sullo stato di consistenza delle opere relative a delle porzioni di fabbricato a [redacted] proprietario e dei signori

[REDACTED] possessori, sito in San Giovanni in Fiore alla Via Monte Masella”.

In detta perizia il tecnico incaricato riportava una descrizione dello stato di fatto del fabbricato e in sintesi dichiarava che alla data del 2/2/1995 “il fabbricato oggetto della ... perizia sorge in San Giovanni in Fiore, Via Monte Masella, ed è riportato al N.C.E.U. alla partita n°6275 foglio di mappa n°82 particella n°626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Alo stato è costituito da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo (mansarda) ed occupa un’area di mq 144 a piano terra e primo e mq 150 per il piano secondo e terzo (mansarda) ... ha struttura in c.a. con piani esistenti n°4 con fondazioni in travi rovesce continue incassate in terreno di buona consistenza e con telai trasversali e longitudinali collegati tra loro a livello del piano. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati del tipo misto in c.a. e laterizi a nervature parallele. La muratura perimetrale per quanto riguarda il piano terra è stata realizzata in blocchi di cemento di sezione 20x20x40, mentre per i restanti piani è stata realizzata a cassa vuota con due pareti ed interposta camera d’aria di cui l’esterna in mattoni 21 fori e l’interna in mattoni 8 fori posti a coltella, insieme alle tramezzature interne, che delimitano l’appartamento a piano primo. Il piano secondo e terzo (mansarda) sono allo stato grezzo, privi di tramezzature interne e tutte quelle finiture che danno l’appartamento finito. Per esse, infatti, è stata realizzata la sola muratura perimetrale a cassa vuota. Il piano terra, destinato a deposito, con massetto in calcestruzzo cementizio, è stato già oggetto di domanda di condono prot.n°17239 pratica n°2385 del 29/11/1986 e quindi non è oggetto del presente condono”. Il tecnico riportava anche n.2 fotografie dell’immobile, precisamente le seguenti:



Fig.26



Fig.27

- [REDACTED]
-
- 03/06/96 è stato consegnato il “*certificato d’idoneità sismica*” (all. n.43) relativo alla “*sanatoria opere abusive legge n.724/94: dei piani primo, secondo e terzo del fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra in conglomerato cementizio, sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (CS), identificato al N.C.E.U. dal foglio n.82 p.lle n.626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Partita n.6275*”; l’Ingegnere incaricato, dopo aver “*proceduto alle operazioni prescritte dalla vigente normativa contenenti le disposizioni per gli accertamenti da eseguire per il rilascio della certificazione di idoneità sismica delle costruzioni realizzate abusivamente e precisamente dopo ispezione dei luoghi, ha effettuato dei saggi e delle prove sclerometriche per verificare e controllare sia l’armature adottate che le strutture ...*”, dopo aver descritto le strutture ed il terreno di fondazione, “*tenuto conto che le opere realizzate hanno ottima consistenza*” certificava “*idoneamente sismici, ai sensi e per gli effetti della Legge n.724/94, in ogni loro componente i piano primo, secondo e terzo (seconda, terza e quarta elevazione fuori terra) facenti parte del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra in c.a., sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (Cosenza)*”.
- 15/05/07 il Comune determinava l’ammontare dell’“*oblazione definitiva*” e degli “*oneri concessori*” (all. n.45) e emetteva la relazione tecnica (all. n.44);
- 29/06/07 il Comune, verificata la documentazione inoltrata ed il pagamento del corrispettivo dovuto, rilasciava la “**CONCESSIONE IN SANATORIA**” **n.40/07** (all. n.46) “*dell’opera dei lavori di costruzione di un 1° Piano per prima abitazione, con Convenzione, di un fabbricato in c.a. sito alla Via Monte Gargano, con Convenzione – Foglio 82 – Particella n° 626 – Sub 2*”.

Con riguardo alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative si precisa quanto segue.

Ad oggi, come risulta dal confronto tra la planimetria catastale depositata in comune all’epoca della richiesta di condono edilizio (all. n.40) con la planimetria prodotta dal sottoscritto in esito al sopralluogo (all. n.28), la costruzione risulta essere, almeno in parte, difforme da quella di cui alla Concessione in sanatoria n.40/07.



Fig.28 – Stralcio All. n.40

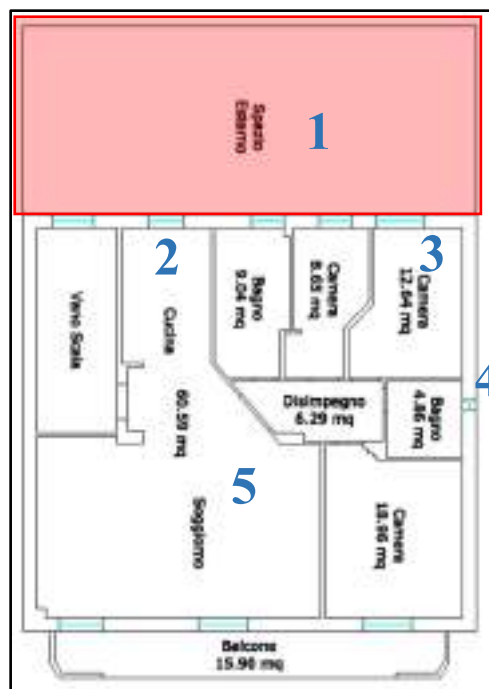


Fig.29 – Stralcio All. n.28

Ad oggi, infatti, risultano le seguenti difformità:

1. come si è già avuto modo di precisare nel paragrafo precedente afferente al locale piano terra, la porzione di superficie identificata con il numero 1, pari a circa 32 mq, sembrerebbe rappresentare il prolungamento del solaio del piano primo verso il terrapieno che si trova nella parte retrostante il fabbricato (cfr. figure precedenti nn.21, 22 e 23 e successive da n.30 a n.35).



Fig.30



Fig.31



Fig.32



Fig.33



Fig.34



Fig.35

Si è scelto di impiegare l'espressione "sembrerebbe rappresentare il prolungamento del solaio del piano primo verso il terrapieno" in quanto alcuni elementi farebbero pensare che – di fatto – il solaio fosse già esistente al tempo del condono edilizio, tuttavia, non si ha alcuna certezza di tale circostanza, infatti, di tale solaio non v'è traccia in nessuno degli elaborati allegati alla domanda di condono, né in quelli grafici tanto meno in quelli descrittivi.

Gli elementi che farebbero pensare alla presenza del solaio già all'atto della richiesta di condono edilizio sono 2:

- il fatto che nei locali sottostanti non siano stati rinvenuti giunti strutturali (cfr. figure precedenti nn.21, 22 e 23);
- in una fotografia presentate nel condono edilizio (cfr. successiva fig.36) si vedono dei materiali poggiati sulla facciata esterna del fabbricato; circostanza che non si sarebbe potuta verificare se non ci fosse stato il solaio; tuttavia, lo si ribadisce, non v'è alcuna certezza né della presenza del solaio tanto meno delle sue dimensioni (ad esempio avrebbe potuto avere le medesime dimensioni dei balconi ai piani superiori e quindi avrebbe avuto una superficie molto più contenuta rispetto a quella odierna).



Fig.36 – Stralcio doc.42

2. è stato modificato il prospetto ovest attraverso la realizzazione di una porta – finestra in luogo dell'originaria finestra nel locale cucina; la presenza di tale difformità si evince anche dalla documentazione fotografica consegnata con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria; in particolare nella seguente figura n.37 è possibile vedere, evidenziata in rosso la finestra di

cui alla richiesta di concessione edilizia, nella figura n.38 è invece possibile vedere la porta-finestra presente oggi:



Fig.37 – Stralcio doc.42



Fig.38 – foto acquisita nel sopralluogo del 23/09/2023

3. il prospetto ovest potrebbe essere stato modificato nuovamente, ma di ciò non v'è certezza, attraverso la realizzazione di una nuova porta – finestra in luogo dell'originaria finestra nel locale camera da letto; la presenza di tale difformità, si evincerebbe dall'esame della planimetria catastale allegata alla richiesta di condono edilizio, la quale non indica la presenza di una porta – finestra; l'assenza di una porta – finestra e, dunque, l'assenza della possibilità di uscire all'esterno lascerebbe intendere che il solaio, oggetto di discussione al precedente punto n.1, non fosse presente; purtroppo non è possibile evincere tale circostanza dalla documentazione fotografica consegnata con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria; infatti, come si evince dalla seguente figura n.39, la vista della finestra o della porta – finestra è occultata dalla presenza di una alberatura (evidenziata in rosso); nella figura n.40 è invece possibile vedere la porta-finestra presente oggi:



Fig.39 – Stralcio doc.42



Fig.40 – foto acquisita nel sopralluogo del 23/09/2023

4. è stato modificato il prospetto nord attraverso la realizzazione di una finestra nel locale bagno; come si è già avuto modo di precisare in risposta al precedente quesito n.6, sul prospetto nord è presente un'apertura verso l'esterno, completa di infisso, ad oggi murata e di piccole dimensioni (cfr. fotografie dalla n.64 alla n.67 dell'all. n.26); la finestra è murata in quanto,

come si evince dalla fig.41, di seguito riportata, affaccia sul giardino privato di un fabbricato adiacente:

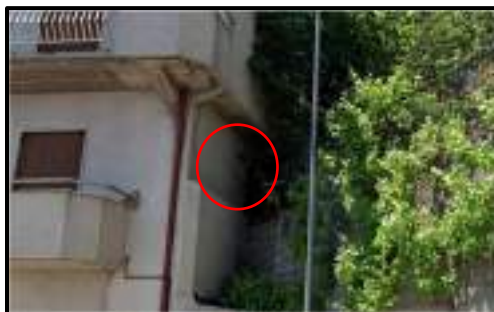


Fig.41 – Stralcio street view google maps

5. è stata integralmente modificata la distribuzione degli spazi interni.

Precisato quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare anche che, tra la documentazione acquisita presso gli uffici comunali e regionali, **non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità**.

In conclusione, la presenza delle suindicate difformità porta a concludere che il manufatto di cui alla Concessione in Sanatoria n.40/07 e quindi il bene oggi oggetto di pignoramento immobiliare ed oggetto della presente perizia, non è pienamente conforme ai titoli edilizi presentati.

8.1.3. Appartamento posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4

Come indicato nei capoversi precedenti, in esito all'accesso agli atti del Comune di San Giovanni in Fiore, il sottoscritto ha rinvenuto la concessione edilizia in sanatoria n.41/07.

La Concessione edilizia n.41/07 del 29/06/2007 (all. n.55) ha avuto ad oggetto solo l'unità immobiliare posta al piano secondo del fabbricato (cfr. documentazione di cui agli allegati dal n.47 al n.55).

Dall'esame della documentazione acquisita emerge quanto segue:

30/01/95 è stato consegnato l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari oggetto della richiesta di condono (all. n.47); in realtà si tratta di un elaborato che non dovrebbe essere stato mai consegnato all'ufficio catastale ma è la planimetria del piano primo, modificata a mano e con scritto sopra "*(in corso di definizione)*";

07/02/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.48) all'amministrazione Comunale "*istanza di sanatoria per abusi edilizi*" con la quale chiedeva "*il rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile sito nel Comune di San Giovanni in Fiore alla via Monte Masella, eseguito in assenza di concessione edilizia e completato entro il 1989*". Nell'istanza il richiedente, tra le altre cose, dichiarava quanto segue:

- *“l’opera oggetto della richiesta di sanatoria insiste su di un’area, riportata al N.C.T. di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa n°82, particella n°626” ...*
- *“l’area sulla quale sorge l’opera realizzata non è soggetto a vincoli e ha una superficie complessiva di mq 150 da esterno a esterno” ...*
- *“l’immobile non è attualmente abitato” ...*
- *“l’unità immobiliare si compone di n°1 piano (piano secondo) per un volume totale di mc 450” ...*
- *“le unità immobiliari dell’edificio sono in corso di accatastamento” ...*
- *“i servizi ad uso diretto del fabbricato sono: allacciamento alla rete fognante, alla rete idrica, alla rete elettrica”.*

01/03/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.49) all’amministrazione Comunale dei documenti ad integrazione della domanda di condono n°2624 di prot.412 precedentemente inoltrata; in particolare, sono stati rinvenuti l’atto unilaterale d’obbligo e soprattutto la perizia giurata *“sulle dimensioni e sullo stato di consistenza delle opere relative a delle porzioni di fabbricato del [redacted] proprietario e dei [redacted] possessori, sito in San Giovanni in Fiore alla Via Monte Masella”.*

In detta perizia il tecnico incaricato riportava una descrizione dello stato di fatto del fabbricato e in sintesi dichiarava che alla data del 2/2/1995 *“il fabbricato oggetto della ... perizia sorge in San Giovanni in Fiore, Via Monte Masella, ed è riportato al N.C.E.U. alla partita n°6275 foglio di mappa n°82 particella n°626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Allo stato è costituito da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo (mansarda) ed occupa un’area di mq 144 a piano terra e primo e mq 150 per il piano secondo e terzo (mansarda) ... ha struttura in c.a. con piani esistenti n°4 con fondazioni in travi rovesce continue incassate in terreno di buona consistenza e con telai trasversali e longitudinali collegati tra loro a livello del piano. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati del tipo misto in c.a. e laterizi a nervature parallele. La muratura perimetrale per quanto riguarda il piano terra è stata realizzata in blocchi di cemento di sezione 20x20x40, mentre per i restanti piani è stata realizzata a cassa vuota con due pareti ed interposta camera d’aria di cui l’esterna in mattoni 21 fori e l’interna in mattoni 8 fori posti a coltella, insieme alle tramezzature interne, che delimitano l’appartamento a piano primo. Il piano secondo e terzo (mansarda) sono allo stato*

grezzo, privi di tramezzature interne e tutte quelle finiture che danno l'appartamento finito. Per esse, infatti, è stata realizzata la sola muratura perimetrale a cassa vuota. Il piano terra, destinato a deposito, con massetto in calcestruzzo cementizio, è stato già oggetto di domanda di condono prot.n°17239 pratica n°2385 del 29/11/1986 e quindi non è oggetto del presente condono". Il tecnico riportava anche n.2 fotografie dell'immobile, precisamente le seguenti:



Fig.42



Fig.43

- 07/03/96 l'Amministrazione comunale inoltra (all. n.50) una richiesta di documentazione integrativa;
- 09/08/96 il proprietario del fabbricato inoltra all'Amministrazione comunale (all. n.51) della documentazione integrativa ed in particolare le "planimetrie catastali" – non rinvenute – ed il "certificato di idoneità statica già depositato Genio Civile";
- 03/06/96 è stato consegnato il "certificato d'idoneità sismica" (all. n.52) relativo alla "sanatoria opere abusive legge n.724/94: dei piani primo, secondo e terzo del fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra in conglomerato cementizio, sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (CS), identificato al N.C.E.U. dal foglio n.82 p.lle n.626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Partita n.6275"; l'Ingegnere incaricato, dopo aver "proceduto alle operazioni prescritte dalla vigente normativa contenenti le disposizioni per gli accertamenti da eseguire per il rilascio della certificazione di idoneità sismica delle costruzioni realizzate abusivamente e precisamente dopo ispezione dei luoghi, ha effettuato dei saggi e delle prove sclerometriche per verificare e controllare sia l'armature adottate che le strutture ...", dopo aver descritto le strutture ed il terreno di fondazione, "tenuto conto che le opere realizzate hanno ottima consistenza" certificava "idoneamente sismici, ai sensi e per gli effetti della Legge n.724/94, in ogni loro componente i piano primo, secondo e terzo (seconda, terza e quarta elevazione fuori

[REDACTED]

terra) facenti parte del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra in c.a., sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (Cosenza)”.

- 15/05/07 il Comune determinava l'ammontare dell'“oblazione definitiva” e degli “oneri concessori” (all. n.53) e emetteva la relazione tecnica (all. n.54);
- 29/06/07 il Comune, verificata la documentazione inoltrata ed il pagamento del corrispettivo dovuto, rilasciava la **“CONCESSIONE IN SANATORIA” n.41/07** (all. n.55) *“dell’opera dei lavori di costruzione di un 2° Piano, per prima abitazione, con Convenzione, di un fabbricato in c.a. sito alla Via Monte Gargano, con Convenzione – Foglio 82 – Particella n° 626 – Sub 3”.*

Con riguardo alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative si precisa quanto segue.

Ad oggi, l'esame della documentazione disponibile non evidenzia difformità e dunque deve concludersi che la costruzione risulta essere conforme alla Concessione in sanatoria n.41/07.

In particolare, la documentazione fotografica allegata alla richiesta di condono edilizio evidenzia che la sagoma esterna del fabbricato è esattamente identica a quella che ha rinvenuto il sottoscritto nel corso del sopralluogo.

Per mero scrupolo, si ritiene opportuno segnalare che, sono presenti delle leggere incongruenze tra le indicazioni della consistenza - in mq – del locale interno del piano secondo, tra i vari documenti allegati alla richiesta di condono edilizio ed il rilievo del sottoscritto.

In particolare, sulla richiesta di condono edilizio (all. n.48) è indicato che la superficie complessiva è pari a 126 mq, nella perizia giurata (all. n.49) è indicato che la superficie complessiva è pari a 150 mq, nel certificato di idoneità statica (all. n.52) è indicato che la superficie complessiva è pari a 126 mq, nella relazione tecnica comunale (all. n.53) è indicato che la superficie complessiva è pari a 126 mq, il sottoscritto nel corso del sopralluogo ha rilevato che la superficie interna + balcone è pari a circa pari a 150 mq.

Le suindicate differenze potrebbero essere dettate da molteplici circostanze, ad esempio il sottoscritto ha misurato le superfici utili lorde, cioè senza considerare l'incidenza delle tompagnature esterne, il Comune, ai fini del calcolo dell'oblazione, potrebbe aver determinato la consistenza considerando l'immobile completo delle finiture (intonaci, tinteggiature, ecc.).

Tuttavia, si ritiene che non vi siano errori in quanto la documentazione fotografica allegata alla richiesta di condono edilizio evidenzia che la sagoma esterna del fabbricato è esattamente identica a

[REDACTED]

quella che ha rinvenuto il sottoscritto nel corso del sopralluogo; non vi sono dubbi, dunque, rispetto al volume oggetto di sanatoria.

Precisato quanto sopra, il sottoscritto ritiene opportuno segnalare anche che, tra la documentazione acquisita presso gli uffici comunali e regionali, **non ha rinvenuto la dichiarazione di agibilità**. Tuttavia, allo stato, l'immobile essendo al grezzo è di fatto inagibile e, per diventarlo, dovrà essere necessariamente oggetto di lavori di completamento, quali installazione degli impianti, fornitura e posa in opera del massetto e della pavimentazione, intonacatura e tinteggiatura delle pareti, fornitura e posa in opera di tutte le finiture.

8.1.4. Appartamento posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4

Come indicato nei capoversi precedenti, in esito all'accesso agli atti del Comune di San Giovanni in Fiore, il sottoscritto ha rinvenuto la concessione edilizia in sanatoria n.42/07.

La Concessione edilizia n.42/07 del 29/06/2007 (all. n.64) ha avuto ad oggetto solo l'unità immobiliare posta al piano terzo del fabbricato (cfr. documentazione di cui agli allegati dal n.47 al n.55).

Dall'esame della documentazione acquisita emerge quanto segue:

30/01/95 è stato consegnato l'elaborato planimetrico delle unità immobiliari oggetto della richiesta di condono (all. n.56);

07/02/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.57) all'amministrazione Comunale "istanza di sanatoria per abusi edilizi e atto d'obbligo" con la quale "nella qualità di possessore di un'unità immobiliare, in San Giovanni in Fiore alla via Monte Masella, costituita da un appartamento posto a piano terzo (mansarda), eseguito in assenza di concessione edilizia e completato entro il 1989, per essere destinato a prima abitazione del proprio figlio ..." chiedeva "il rilascio della concessione in sanatoria per l'immobile descritto". Nell'istanza il richiedente, tra le altre cose, dichiarava quanto segue:

- "l'opera oggetto della richiesta di sanatoria insiste su di un'area, riportata al N.C.T. di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa n°82, particella n°626" ...
- "l'area sulla quale sorge l'opera realizzata non è soggetto a vincoli e ha una superficie complessiva di mq 150 da esterno a esterno" ...
- "l'immobile non è attualmente abitato" ...
- "l'unità immobiliare si compone di n°1 piano (piano terzo - mansarda) per un volume totale di mc 442,50" ...

- *“le unità immobiliari dell’edificio sono in corso di accatastamento” ...*
- *“i servizi ad uso diretto del fabbricato sono: allacciamento alla rete fognante, alla rete idrica, alla rete elettrica”.*

01/03/95 il proprietario del fabbricato inoltrava (all. n.58) all’amministrazione Comunale dei documenti ad integrazione della domanda di condono n°2626 di prot.413 precedentemente inoltrata; in particolare, sono stati rinvenuti l’atto unilaterale d’obbligo e soprattutto la perizia giurata *“sulle dimensioni e sullo stato di consistenza delle opere relative a delle porzioni di fabbricato del [redacted] proprietario e dei signori [redacted], possessori, sito in San Giovanni in Fiore alla Via Monte Masella”.*

In detta perizia il tecnico incaricato riportava una descrizione dello stato di fatto del fabbricato e in sintesi dichiarava che alla data del 2/2/1995 *“il fabbricato oggetto della ... perizia sorge in San Giovanni in Fiore, Via Monte Masella, ed è riportato al N.C.E.U. alla partita n°6275 foglio di mappa n°82 particella n°626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Alo stato è costituito da un piano terra, piano primo, piano secondo e terzo (mansarda) ed occupa un’area di mq 144 a piano terra e primo e mq 150 per il piano secondo e terzo (mansarda) ... ha struttura in c.a. con piani esistenti n°4 con fondazioni in travi rovesce continue incassate in terreno di buona consistenza e con telai trasversali e longitudinali collegati tra loro a livello del piano. I solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati del tipo misto in c.a. e laterizi a nervature parallele. La muratura perimetrale per quanto riguarda il piano terra è stata realizzata in blocchi di cemento di sezione 20x20x40, mentre per i restanti piani è stata realizzata a cassa vuota con due pareti ed interposta camera d’aria di cui l’esterna in mattoni 21 fori e l’interna in mattoni 8 fori posti a coltella, insieme alle tramezzature interne, che delimitano l’appartamento a piano primo. Il piano secondo e terzo (mansarda) sono allo stato grezzo, privi di tramezzature interne e tutte quelle finiture che danno l’appartamento finito. Per esse, infatti, è stata realizzata la sola muratura perimetrale a cassa vuota. Il piano terra, destinato a deposito, con massetto in calcestruzzo cementizio, è stato già oggetto di domanda di condono prot.n°17239 pratica n°2385 del 29/11/1986 e quindi non è oggetto del presente condono”.* Il tecnico riportava anche n.2 fotografie dell’immobile, precisamente le seguenti:



Fig.44



Fig.45

- 07/03/96 l'Amministrazione comunale inoltrava (all. n.59) una richiesta di documentazione integrativa;
- 09/08/96 il proprietario del fabbricato inoltrava all'Amministrazione comunale (all. n.60) della documentazione integrativa ed in particolare le *“planimetrie catastali”* – non rinvenute – ed il *“certificato di idoneità statica già depositato Genio Civile”*;
- 03/06/96 è stato consegnato il *“certificato d'idoneità sismica”* (all. n.61) relativo alla *“sanatoria opere abusive legge n.724/94: dei piani primo, secondo e terzo del fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra in conglomerato cementizio, sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (CS), identificato al N.C.E.U. dal foglio n.82 p.lle n.626 sub 1 – 2 – 3 – 4. Partita n.6275”*; l'Ingegnere incaricato, dopo aver *“proceduto alle operazioni prescritte dalla vigente normativa contenenti le disposizioni per gli accertamenti da eseguire per il rilascio della certificazione di idoneità sismica delle costruzioni realizzate abusivamente e precisamente dopo ispezione dei luoghi, ha effettuato dei saggi e delle prove sclerometriche per verificare e controllare sia l'armature adottate che le strutture ...”*, dopo aver descritto le strutture ed il terreno di fondazione, *“tenuto conto che le opere realizzate hanno ottima consistenza”* certificava *“idoneamente sismici, ai sensi e per gli effetti della Legge n.724/94, in ogni loro componente i piano primo, secondo e terzo (seconda, terza e quarta elevazione fuori terra) facenti parte del fabbricato a quattro elevazioni fuori terra in c.a., sito in via Monte Masella del comune di San Giovanni in Fiore (Cosenza)”*.
- 15/05/07 il Comune determinava l'ammontare dell'“oblazione definitiva” e degli “oneri concessori” (all. n.62) e emetteva la relazione tecnica (all. n.63);
- 29/06/07 il Comune, verificata la documentazione inoltrata ed il pagamento del corrispettivo dovuto, rilasciava la **“CONCESSIONE IN SANATORIA” n.42/07** (all. n.64)

[REDACTED]

“dell’opera dei lavori di costruzione di un 3° Piano, per prima abitazione, con Convenzione, di un fabbricato in c.a. sito alla Via Monte Gargano, con Convenzione – Foglio 82 – Particella n° 626 – Sub 4”.

Con riguardo alla conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative si precisa quanto segue.

Ad oggi, l’esame della documentazione disponibile non evidenzia difformità e dunque deve concludersi che la costruzione risulta essere conforme alla Concessione in sanatoria n.42/07.

In particolare, anche in questo caso vale quanto affermato al paragrafo precedente e cioè che al di là delle differenze di indicazioni inerenti alla consistenza della superficie interna la documentazione fotografica allegata alla richiesta di condono edilizio evidenzia che la sagoma esterna del fabbricato è identica a quella che ha rinvenuto il sottoscritto nel corso del sopralluogo. Non v’è dubbio, dunque, su quale sia il volume del fabbricato oggetto di sanatoria.

Tuttavia, allo stato, l’immobile essendo al grezzo è di fatto inagibile e per diventarlo dovrà essere necessariamente oggetto di lavori di completamento, quali installazione degli impianti, fornitura e posa in opera del massetto e della pavimentazione, intonacatura e tinteggiatura delle pareti, fornitura e posa in opera di tutte le finiture.

8.2. QUANTO AL PUNTO N.2, CIOÈ “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”

La risposta alla prima parte di questo secondo punto è già stata fornita al paragrafo precedente, nell’ambito del quale sono state dettagliatamente descritte le difformità riscontrate ed è stato concluso che la costruzione:

- nel caso del piano terra e del piano primo, è stata realizzata in difformità rispetto a quanto previsto (tra le altre cose si ribadisce che il solaio aggettante rispetto all’impronta del fabbricato è sprovvisto di certificato di collaudo statico ed il fabbricato è privo del certificato di agibilità);
- nel caso del piano secondo e del piano terzo, è allo stato conforme a quanto oggetto di condono edilizio.

La seconda parte del punto n.2 del quesito chiede di “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”.

L'art.46 quinto comma del D.P.R. 6/6/01 n.380 recita:

“Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 ... 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L'art.40 sesto comma della L. 28/2/85 n.47 recita:

“Art. 40. Mancata presentazione dell'istanza ... 6. 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 purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”.

Secondo il combinato disposto dai precedenti articoli, ferma rimanendo la condizione che l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità imposte dalla legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, **occorre prima verificare se può essere avanzata domanda di sanatoria.**

Il richiamato articolo n.40 della Legge n.47/85 prescrive che **può essere avanzata domanda di sanatoria** (il cosiddetto condono) entro 120 giorni dall'atto di trasferimento purché **le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.**

Nel caso specifico le ragioni del credito sono rappresentate dall'atto con il quale la Banca ha concesso il mutuo fondiario, datato 03/09/2008 (pagina n.8 dell'atto di pignoramento immobiliare – all. n.4). Dunque, poiché le ragioni del credito sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge n.47 dell'85 e sono anche posteriori anche all'ultima legge sul condono edilizio (risalente all'anno 2003), **allora:**

- **per l'immobile non può essere avanzata domanda di sanatoria ai sensi della Legge n.47/1985,**
- **e dunque non può essere presentata domanda di sanatoria (o condono edilizio) neanche nei 120 giorni successivi alla stipula dell'atto di trasferimento.**

8.3. QUANTO AL PUNTO N.3, CIOÈ “IN PARTICOLARE IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N.380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA”.

L'art.36 del D.P.R. 6/6/01 n.380 recita:

“Art. 36 (L) - Accertamento di conformità:

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”.

Il comma 1 dell'art.36 prescrive che “*in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, ...*” condizione necessaria per poter domandare e dunque ottenere il permesso di costruire in sanatoria è che **l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

La tipologia di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa viene descritta dai commi n.1 e n.2 dell'art.31¹ e dal comma n.1 dell'art.32² del D.P.R.380/2001.

Nel caso specifico, sulla scorta della documentazione consegnata al sottoscritto, è risultato che:

- l'unità immobiliare al piano terra, presenta difformità sia a livello urbanistico (impiego di volumi non assentiti) sia a livello edilizio (manca il certificato di collaudo statico del solaio che aggetta verso l'esterno sul retro del fabbricato e che funge da copertura al volume in più che viene utilizzato ancorché non assentito e manca il certificato di agibilità);
- l'unità immobiliare al piano primo, presenta difformità a livello urbanistico (modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi esterni) sia a livello edilizio (manca il certificato di collaudo statico del solaio che aggetta verso l'esterno sul retro del fabbricato e che funge come pertinenza esterna dell'unità immobiliare e manca il certificato di agibilità);
- l'unità immobiliare al piano secondo, non presenta difformità per lo stato in cui si trova;
- l'unità immobiliare al piano terzo, non presenta difformità per lo stato in cui si trova.

Preso atto delle suindicate difformità il testo della legge precisa che la condizione necessaria per ottenere il permesso di costruire in sanatoria è che l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed alla disciplina edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.**

La doppia conformità (cioè intervento conforme alla normativa vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda) riguarda il rispetto di molteplici normative, precisamente le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, le normative di settore

¹ Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

2 Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.



aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica e sulla tutela dal rischio idrogeologico, nonché le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nei casi che ci riguardano, **esaminata la documentazione consegnata, si ritiene che:**

8.3.1. *Locale garage posto al piano terra del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 categoria C/2*

Si ritiene che allo stato, non ricorrano i presupposti per poter domandare il permesso di costruire in sanatoria, necessario per sanare la volumetria in più utilizzata ancorché non autorizzata.

Tuttavia, nel caso in cui chi comprasse l'immobile, ripristinasse lo stato autorizzato (costo stimato € 2.500,00) e cioè riducesse le dimensioni dell'immobile a quelle autorizzate, allora non ci sarebbe bisogno di richiedere alcun permesso di costruire in sanatoria in quanto verrebbero meno gli abusi e/o difformità e potrebbe essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità.

Con riguardo all'agibilità si precisa che ai sensi dell'art.24 del Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/01), occorrerà verificare *“la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto approvato e la sua agibilità ...”*; tra tutte le verifiche da condurre vi sono quelle afferenti al rispetto delle dimensioni minime in pianta e delle altezze minime di tutti gli ambienti che compongono l'immobile e quelle afferenti a tutti gli impianti installati; in caso di verifica negativa occorrerà predisporre quanto necessario a raggiungere le condizioni per ottenerla; l'agibilità può essere attestata da un tecnico tramite la predisposizione di una segnalazione certificata (cfr. art.24 comma 1 del D.P.R.380/01); posta la persistenza di tutte le condizioni minime necessarie per attestare l'agibilità dei locali, occorre tenere conto dei costi necessari a pagare la parcella del tecnico che si occuperà, per conto della proprietà, della predisposizione della segnalazione certificata e dei costi necessari per ottenere (qualora necessari) i certificati di conformità degli impianti. Tale costo si stima almeno in € 2.500,00 (tale costo potrà variare - anche sensibilmente - qualora, ad esempio, non dovesse risultare a norma l'impianto elettrico attualmente presente ed occorrerà sostenere delle spese ai fini del suo adeguamento alla norma).

8.3.2. *Appartamento posto al piano primo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 5 categoria A/3*

Per l'unità immobiliare al piano primo si ritiene sussistano i presupposti per poter domandare il permesso di costruire in sanatoria, necessario per sanare le modifiche ai prospetti e la diversa



[REDACTED]

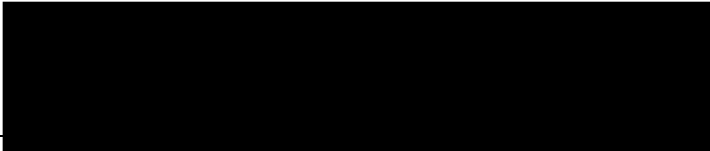
distribuzione degli spazi esterni; successivamente potrebbe essere richiesto e rilasciato il certificato di agibilità.

Quanto ai costi da sostenere per la presentazione del permesso di costruire in sanatoria si stimano in € 2.000,00.

Quanto ai costi da sostenere per ottenere l'agibilità, così come indicato nel caso precedente, si stimano in € 2.500,00.

Quanto alla questione specifica del solaio che aggetta verso l'esterno si precisa, invece, quanto segue.

Sono già state rappresentate tutte le incertezze in merito a questa porzione di struttura ed è già stato precisato che proprio a causa di tali incertezze, tale porzione di struttura si considera come NON autorizzata. Tuttavia, ciò non significa che, in assoluto, tale situazione non possa essere sanata e che dunque non possa essere presentata una domanda di permesso di costruire in sanatoria, ma vuol dire che i proprietari del fabbricato e/o il proprietario dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, prima di poter avanzare la domanda, dovranno / dovrà mettere in atto una serie di adempimenti. Ad esempio, occorre affidare un incarico a tecnici specializzati per verificare la struttura del fabbricato dal punto di vista costruttivo ed in particolare dal punto di vista sismico, per accertare il possesso o meno della doppia conformità alla normativa vigente sia all'atto dell'edificazione, sia a quella vigente all'atto della domanda. Si stima che la parcella del tecnico all'uopo incaricato (o dei tecnici), sia minimo pari ad € 2.500,00; si precisa che tale costo non comprende le spese per l'esecuzione di tutte le indagini che i tecnici riterranno necessarie per lo svolgimento degli accertamenti richiesti; si tratta, ad esempio, delle spese necessarie per effettuare le indagini anche strumentali - prove pacometriche, sclerometriche, termografie, ecc.- i saggi - carotaggi, ecc.; per l'esecuzione delle suddette indagini e prove, posto che si ritiene necessario raggiungere un livello di conoscenza della struttura LC3 e cioè un livello di conoscenza esteso, data l'estensione del solaio oggetto di accertamento, si stima che il costo possa essere pari ad almeno € 1.000,00 (si stimano 4 provini su calcestruzzi e 4 provini su acciai ad un costo cadauno di € 250,00). Qualora le suindicate verifiche dovessero avere esito negativo si dovrà procedere ad individuare gli interventi atti a conseguire la richiesta doppia conformità urbanistica ed edilizia ed a predisporre la relativa progettazione da allegare al permesso di costruire in sanatoria; nel caso in cui il fabbricato rispetti la richiesta doppia conformità il costo da sostenere per ottenere il certificato di collaudo o di idoneità statica si stima minimo in € 2.500,00; in caso di verifica negativa, occorrerà procedere alla progettazione e realizzazione di un intervento di adeguamento sismico da allegare al permesso di costruire in sanatoria (anche qui si dovrà tenere conto delle spese per la progettazione, delle spese per l'istruttoria della pratica, delle spese per l'esecuzione dell'intervento).



È bene precisare che, come indicato dal comma n.3 dell'art.36 è il Comune che si esprime sull'eventuale sanabilità dell'unità immobiliare e sull'accogliibilità della richiesta del Permesso a Costruire in sanatoria, infatti, *“sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata”*.

8.3.3. *Appartamento posto al piano secondo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 3 categoria F/4*

Preso atto dello stato in cui si trova l'immobile e dell'avvenuto condono edilizio, si ritiene non sussistano difformità.

8.3.4. *Appartamento posto al piano terzo del fabbricato e identificato al catasto al Foglio 82 Particella 626 sub 4 categoria F/4*

Preso atto dello stato in cui si trova l'immobile e dell'avvenuto condono edilizio, si ritiene non sussistano difformità.

8.4. QUANTO AL PUNTO N.4, CIOÈ “ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE”

Nei paragrafi che precedono si è dato atto della presentazione di n.4 istanze di condono edilizio, in esito alle quali sono state rilasciate n.4 concessioni edilizie in sanatoria, precisamente le seguenti:

- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n.39/07 afferente all'immobile sito in via Monte Masella piano terra identificato al catasto al foglio 82 particella 626;
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n.40/07 afferente all'immobile sito in via Monte Masella piano primo identificato al catasto al foglio 82 particella 626 sub 5;
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n.41/07 afferente all'immobile sito in via Monte Masella piano secondo identificato al catasto al foglio 82 particella 626 sub 3;
- ✓ Concessione edilizia in sanatoria n.42/07 afferente all'immobile sito in via Monte Masella piano terzo identificato al catasto al foglio 82 particella 626 sub 4;



8.5. QUANTO AL PUNTO N.5, CIOÈ “IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N.380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA. I COSTI DI SANATORIA DOVRANNO ESSERE COMPUTATI - PREVIA DETRAZIONE - NELLA DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA. OVE L'ESPERTO RAVVISI LA NON SANABILITÀ/CONDONABILITÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI (O DI TALUNI DI ESSI): A) SPECIFICHERÀ SE L'INSANABILITÀ RIGUARDI L'INTERO IMMOBILE OVVERO PARTI DI ESSO; B) IN CASO DI ABUSIVITÀ PARZIALE INDICHERÀ I COSTI PER LA DEMOLIZIONE E IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI, DETRAENDOLI DAL PREZZO DI STIMA”.

Per tutto quanto già precedentemente illustrato non può essere presentata istanza di condono.

9. QUESITO N.9

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

Lo scrivente ritiene che ciascuno dei n.4 beni oggetto di pignoramento immobiliare possa essere venduto separatamente.

10. QUESITO N.10

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




relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro”.

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare non sono pignorati pro-quota ma nella misura del 100%.

11. QUESITO N.11

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

La porzione immobiliare pignorata è attualmente – anche se non in maniera continuativa - occupata dal padre del  (cfr. all. n.25).

12. QUESITO N.12

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

Come si è già avuto modo di precisare l'immobile non è occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13. QUESITO N.13

“Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”

Sull'immobile oggetto di pignoramento immobiliare non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità (vedi risposta al quesito n.7) e non vi sono vincoli e oneri di natura condominiale.



14. QUESITO N.13 BIS

“Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

Atteso che i beni pignorati sono appartamenti e/o garage all'interno di un fabbricato senza alcun condominio costituito, le spese fisse di gestione e manutenzione per tale immobile al momento si concretizzano nella normale manutenzione delle tinteggiature interne, nella gestione del sistema di riscaldamento e di generazione dell'acqua calda sanitaria in tutte le loro componenti (caldaia e radiatori). Tali spese si possono stimare per un importo pari a circa 1.000,00 €/anno per ciascun bene.

15. QUESITO N.14

“Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8”.

Di seguito si riporta la stima finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Casali del Manco in via Roma snc, identificata al catasto al foglio 4 particella 603 sub 1.

15.1. CRITERIO DI STIMA

Il valore di mercato è definito come *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni”.*



L'intenzione originaria era quella di determinare il valore di mercato dell'immobile tramite il procedimento noto come Market Comparison Approach (MCA).

Tuttavia, come si vedrà nel prosieguo della trattazione non è stato possibile applicare tale procedimento di stima.

Il principio base del MCA stabilisce che il mercato fisserà il prezzo (o canone) dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi (o canone) degli immobili simili presi a confronto. L'MCA o anche metodo del confronto di mercato permette di stimare il prezzo di mercato o il canone di locazione di un immobile, procedendo al confronto tra l'immobile oggetto di stima e altri immobili simili a questo, presi a confronto, contrattati di recente, di prezzo o canone noti e che ricadono nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

L'immobile oggetto di valutazione è definito S "subject" e gli immobili presi a confronto, definiti "comparabili".

Il metodo prevede che una volta rilevati i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili (da atti di compravendita) a quello da valutare si devono applicare una serie di aggiustamenti ai prezzi rilevati; aggiustamenti consistenti nell'individuare delle caratteristiche distintive (superficie, data stipula atto, superficie balconi, stato manutentivo, livello di piano, ecc.) ed i relativi prezzi marginali (cioè il peso che ha quella specifica caratteristica sul prezzo complessivo dell'immobile o meglio il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica considerata); ciò per far sì che i beni comparabili, idealmente, si trasformino nel subject e per ottenere il prezzo corretto.

Per l'applicazione del Market Comparison Approach la prima operazione che occorre condurre è l'analisi del segmento di mercato a cui appartiene l'immobile da stimare.

La corretta individuazione del segmento di mercato dipende da molteplici caratteristiche. Ad esempio dipende dalla destinazione d'uso dell'immobile (residenziale, ecc.), dalla tipologia immobiliare (immobile autonomo o in condominio), dalla tipologia edilizia (caratteristiche costruttive), dalla definizione dell'area all'interno della quale poter individuare i beni simili a quello da stimare (ci si riferisce ad esempio ad un'area che presenti un'uniformità dei caratteri economici e lo stesso tipo di caratteristiche d'influenza del valore immobiliare) ed anche da una serie di caratteristiche del tipo economiche.

Nel caso specifico, come si vedrà nel prosieguo della trattazione, l'individuazione del segmento di mercato e la conseguente individuazione di beni simili, non ha prodotto i frutti sperati, infatti, nonostante siano stati reperiti n.6 atti di compravendita di immobili appartenenti alla medesima tipologia edilizia, non è stato possibile applicare il Market Comparison Approach.





Ciò per molteplici motivi, quali ad esempio: il mercato potrebbe essere poco trasparente e quindi le informazioni potrebbero non essere tutte manifeste o vere; ci potrebbe essere una scarsa disponibilità di dati afferenti a compravendite di beni simili e riferiti ad un periodo di tempo recente rispetto alla data della stima.

Nel caso specifico, l'immobile è situato in un Comune, quello di San Giovanni in Fiore per l'appunto, nel quale il sottoscritto ha rinvenuto pochissimi atti di compravendita nonostante abbia esteso la ricerca ai 36 mesi precedenti alla data della presente perizia.

Inoltre, quelle che sono state rinvenute, non erano riferite ad immobili completamente affini a quello oggetto di stima.

Di seguito si riporta una breve descrizione dell'attività svolta.

Al fine di individuare e definire un segmento di mercato all'interno del quale ricercare i beni simili da utilizzare come comparabili ai fini dell'applicazione del MCA, si è proceduto ad un esame approfondito del mercato immobiliare.

In primo luogo, si è proceduto alla consultazione on line delle cosiddette "banche dati immobiliari" quale, ad esempio, la piattaforma informatica Stimatrixcity. Tale consultazione si è rilevata infruttuosa nonostante il tempo che il sottoscritto vi ha dedicato e nonostante i costi sostenuti, complessivamente pari ad € 136,00 (all. n.67).

Infatti, nel Comune di San Giovanni in Fiore, nell'arco temporale di 36 mesi precedenti alla data di consegna della presente relazione, per la tipologia edilizia presa in esame e limitatamente agli accertamenti che si è ritenuto opportuno condurre (in termini di tempi e costi), si è mostrato molto poco dinamico. Le ricerche condotte sono partite dall'esame del foglio catastale di appartenenza dell'immobile oggetto di stima per poi progressivamente allargarsi a fogli catastali limitrofi (dal punto di vista territoriale) o nei quali il sottoscritto ha rilevato la presenza di immobili della medesima tipologia edilizia.

A seguito della suindicata ricerca, sono stati acquisiti n.6 atti di compravendita, precisamente i seguenti:

1. Atto n.1799 dell'1/8/2023 de [redacted] (all. n.68);
2. Atto n.2036 del 18/12/2023 [redacted] (all. n.69);
3. Atto n.23602 del 19/10/2023 d [redacted] (all. n.70);
4. Atto n.23730 del 9/11/2023 de [redacted] (all. n.71);
5. Atto n.110097 del 27/04/2023 [redacted] (all. n.71);
6. Atto n.61616 del 10/03/2023 d [redacted] (all. n.73);





Tuttavia, come si è già avuto modo di precisare in precedenza, i dati desunti dai suindicati atti, non hanno consentito l'applicazione del MCA.

Dai suindicati atti di compravendita è, però, stato possibile desumere i dati di seguito riepilogati, che, ad ogni buon conto, forniscono indicazioni utili a comprendere il mercato presente in quello specifico Comune, dei quali si ritiene che non si può non tenere conto ai fini della valutazione complessiva:

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.1 (all. n.68) è stato “*appartamento in Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE COCUZZO n. 12 piano 2, composto di 6,5 vani catastali, confinante con vano scala, via Monte Cocuzzo, via Monte Velino salvo altri e pertinenziale locale deposito di circa 50 mq, posto al piano Terra, via Monte Cucuzzo n.8 (in Catasto VIA LODI n. 32),confinante con via Monte Cocuzzo, terrapieno proprietà [REDACTED] o aventi causa salvo altri, detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati al:*
 1. *foglio 82 - particella 728 - subalterno 13 – zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 3, vani 6,5, superficie 135 rendita catastale euro 241,70, (l'appartamento);*
 2. *foglio 82 - particella 728 - subalterno 7 – zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 2, mq 52, rendita catastale euro 48,34, (locale deposito).*

dall'atto risulta che:

- dalla planimetria allegata all'atto è stato rinvenuto che la superficie totale dell'appartamento è circa pari a 118 mq;
- la superficie totale del locale magazzino è, invece, pari a circa 50 mq (tale dato oltre ad essere riportato nell'atto è anche confermato dalla planimetria catastale allegata all'atto);
- il prezzo di compravendita è stato pari ad € 67.000,00;


A questo punto conoscendo le superfici del locale magazzino, pari a 50 mq e conoscendo il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage - pari ad $\text{€} (220 + 345 + 370 + 465)/4 = \text{€}/\text{mq} 350,00$, si ottiene che il valore del magazzino potrebbe essere stato circa pari ad $\text{€mq} 350,00 \times \text{mq} 50 = 17.500,00$.

Posto che la vendita complessiva è risultata pari ad € 67.000,00 allora l'unità immobiliare posta al 2° piano è stata venduta al valore di $\text{€} 67.000,00 - \text{€} 17.500,00 = \text{€} 49.500,00$.

Posto che la superficie dell'unità immobiliare posta al piano 2° è pari a circa 118 mq allora si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad $\text{€} 49.500,00 / \text{mq} 118 = \text{€}/\text{mq} 419,50$

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.2 (all. n.69) sono stati:



- 
-
1. *“appartamento allo stato rustico in Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE MAURO n. 5 piano 2-3, confinante con vano scala (sub 5) su due lati e via Monte Mauro salvo altri, censito al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 82 - particella 260 - subalterno 12 - categoria F/3;*
 2. *pertinenziale locale deposito di circa 44 mq, SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE MAURO n. SNC piano T, confinante con sub 13, via Monte Masella, via Monte Mauro salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 82 - particella 260 - subalterno 7 – zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 2, mq 44, rendita catastale euro 40,90”;*
 3. *appartamento in Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE MAURO n. 5 piano 1, composto di 5,5 vani catastali, confinante con vano scala (sub 5) su due lati e via Monte Mauro salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 82 - particella 260 - subalterno 14 – zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 2, vani 5,5, superficie 139 mq, rendita catastale euro 170,43 + pertinenziale posto auto in Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE MAURO n. 3 piano T, di circa 50 mq, confinante con sub 17, via Monte Masella, via Monte Mauro salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 82 - particella 260 - subalterno 13 – zona censuaria 1 - categoria C/6 - classe 2, mq 50, rendita catastale euro 38,73;*
 4. *appartamento in corso di costruzione in Comune di SAN GIOVANNI IN FIORE (CS), VIA MONTE MAURO n.5 piano 3, confinante con sub 12, vano scala e via Monte Mauro salvo altri, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al: foglio 82 - particella 260 - subalterno 15 - categoria F/3”.*

dall'atto risulta che:

- il prezzo di vendita dell'immobile al rustico di cui al precedente punto n.1 è stato pari ad € 25.500,00; non è possibile conoscere la consistenza dell'immobile oggetto di vendita, tuttavia, è ragionevole ritenere – anche dalle immagini che sono state visionate da google maps - che tale unità immobiliare al piano 2 abbia le medesime dimensioni dell'unità immobiliare di cui al precedente punto n.3 posta al piano 1, cioè 139 mq; alla luce di ciò il più probabile valore di vendita dell'unità immobiliare al rustico di cui al piano 2 sarebbe pari a $\text{€ } 25.500,00 / \text{mq } 139 = \text{€}/\text{mq } 183,45$
- il prezzo di vendita dell'immobile di cui al punto n.2 è stato pari ad € 82.500,00 - € 25.500,00 = € 57.000,00; poiché l'unità immobiliare è un locale deposito accatastato nella categoria C/2 avente una superficie di 44 mq allora il prezzo unitario di vendita è stato pari ad $\text{€ } 57.000,00 / \text{mq } 44 = \text{€}/\text{mq } 1.295,45$;



- il prezzo di vendita dell'immobile al rustico di cui al precedente punto n.4 è stato pari ad € 8.500,00; non è possibile conoscere la consistenza dell'immobile oggetto di vendita, tuttavia, è ragionevole ritenere – anche dalle immagini che sono state visionate da google maps - che tale unità immobiliare al piano 3 abbia le medesime dimensioni dell'unità immobiliare di cui ai piani inferiori, cioè 139 mq; alla luce di ciò il più probabile valore di vendita dell'unità immobiliare al rustico di cui al piano 2 sarebbe pari a € 8.500,00 / mq 139 = €/mq 61,15; si ritiene che tale importo sia più basso rispetto agli altri in quanto trattasi di un sottotetto, in ogni caso non se ne terrà conto in quanto si ritiene sia fuori mercato (il costo di costruzione di un fabbricato in c.a. – ancorché al rustico – non è così contenuto).
- il prezzo di vendita dell'immobile + garage di cui al punto n.5 è stato pari ad € 82.500,00 - € 8.500,00 = € 74.000,00; poiché le unità immobiliari oggetto di vendita sono due e cioè un appartamento accatastato nella categoria A/3 avente una superficie di 139 mq ed un box accatastato nella categoria C/6 avente una superficie di 50 mq allora il prezzo unitario di vendita può essere determinato come segue:
 - Box: il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage - pari ad € (220 + 345 + 370 + 465)/4 = €/mq 350,00, si ottiene che il valore del box potrebbe essere stato circa pari ad €/mq 350,00 x mq 50 = € 17.500,00.
 - Appartamento: posto che la vendita complessiva è risultata pari ad € 74.000,00 allora il probabile prezzo unitario di compravendita dell'appartamento è pari a € 74.000,00 - € 17.500,00 = € 56.500,00. Posto che la superficie dell'appartamento è pari a 139 mq allora si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 56.500,00 / mq 139 = €/mq 406,47
- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.3 (all. n.70) sono stati:
 1. *appartamento posto al piano secondo, ancora in corso di definizione di mq.110 circa, confinante con Via Stromboli, Via Etna, proprietà [redacted], è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82, particella 1052 sub.6, P.2, in corso di definizione*
 2. *diritti in ragione di 1/2 sul locale deposito posto al piano terra, confinante con Via Stromboli, terrapieno, proprietà [redacted] riportato al Catasto Fabbricati del Comune di*



San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82, particella 1052 sub.7, P.T, Categ.C/2, cl.5, mq.113, r.c.euro 180,92

dall'atto risulta che il prezzo di vendita degli immobili di cui ai precedenti punti è stato pari ad € 30.300,00; il prezzo medio a mq dei locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage – è stato assunto pari a $(220 + 345 + 370 + 465)/4 = \text{€/mq } 350,00$, si ottiene che il valore del box potrebbe essere stato circa pari ad $\text{€/mq } 350,00 \times \text{mq } (113/2) = \text{€ } 19.775,00$; posto che il prezzo di vendita complessivo è stato pari ad € 30.300,00 allora il più probabile valore di mercato dell'appartamento al rustico è stato di $\text{€ } 30.300,00 - \text{€ } 19.775,00 = \text{€ } 10.525,00$; posto che la consistenza dell'appartamento è pari a 110 mq allora il più probabile valore di mercato al mq è pari a $\text{€ } 10.525,00 / \text{mq } 110 = \text{€/mq } 95,68$. Come si è già avuto modo di precisare in precedenza, non si terrà conto di tale dato in quanto si ritiene sia fuori mercato (il costo di costruzione di un fabbricato in c.a. – ancorché al rustico – non è così contenuto).

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.4 (all. n.71) sono stati:

1. *appartamento posto al piano terzo, composto da sei vani catastali, confinante con Via Monte Cervino, Via Stromboli, vano scala, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82, particella 193 sub.7, P.3, Categ.A/3, cl.2, vani 6,0, r.c.euro 185,92*
2. *locale deposito posto al piano quinto - soffitta, confinante con Via Monte Cervino, Via Stromboli, corridoio di accesso, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82, particella 193 sub.12, P.5, Categ.C/2, cl.1, mq. 24, r.c.euro 18,59*
3. *locale garage posto al piano terra, confinante con Via Monte Cervino, terrapieno. riportata al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82, particella - 193 sub.1, P.T, Categ.C/6, cl.2, mq. 31, r.c.euro 24,02*

dall'atto risulta che il prezzo di vendita degli immobili di cui ai precedenti punti è stato pari ad € 45.000,00.

Il suindicato prezzo di vendita può essere suddiviso come di seguito riportato:

- il locale deposito di cui al precedente punto n.2 ha una superficie di 24 mq; il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferente come locali deposito e/o garage - pari ad € (220 +

345 + 370 + 465)/4 = €/mq 350,00, si ottiene che il valore del magazzino potrebbe essere stato circa pari ad €/mq 350,00 x mq 24 = € 8.400,00;


- il locale garage di cui al precedente punto n.3 ha una superficie di 31 mq; il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage - pari ad € (220 + 345 + 370 + 465)/4 = €/mq 350,00, si ottiene che il valore del box potrebbe essere stato circa pari ad €/mq 350,00 x mq 31 = € 10.540,00;
- posto che la vendita complessiva è risultata pari ad € 45.000,00 allora l'appartamento di cui al precedente punto n.1 è stato venduto al valore di € 45.000,00 - € 8.400,00 - € 10.540,00 = € 26.060,00. Visto che dall'atto si è preso atto che la consistenza è pari a 118 mq allora si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 26.060,00 / mq 118 = €/mq 220,84
- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.5 (all. n.72) sono stati:
 1. *“appartamento alla Via Monte Cervino posto al piano primo, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con Via Monte Cervino, Via Stromboli, proprietà ██████, proprietà ██████ riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82 particella 271 sub.15, categ.A/3, cl.3, vani 3,5, r.c.euro 130,15;*
 2. *appartamento alla Via Monte Cervino posto al piano secondo, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con Via Monte Cervino, Via Stromboli, proprietà ██████, proprietà ██████ riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82 particella - 271 sub.16, categ.A/3, cl.3, vani 3,5, r.c.euro 130,15*
 3. *appartamento alla Via Monte Cervino posto al piano terzo, composto da tre vani e mezzo catastali, confinante con Via Monte Cervino, Via Stromboli, proprietà ██████, proprietà ██████ riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82 particella - 271 sub.17, categ.A/3, cl.3, vani 3,5, r.c.euro 130,15*
 4. *locale garage alla Via Monte Cervino posto al piano terra, confinante con Via Monte Cervino, proprietà ██████ vano scala, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82 particella - 271 sub.18, categ.C/6, cl.3, mq. 54, r.c.euro 50,20*
 5. *locale deposito alla Via Stromboli posto al piano terra, confinante con Via Stromboli, proprietà ██████ terrapieno riportato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore, in ditta alla parte venditrice, foglio 82 particella - 2127 sub.8, categ.C/2, cl.2, mq. 52, r.c.euro 48,34*

Dall'atto risulta che:

- ✓ il prezzo di compravendita è stato pari ad € 141.000,00 di cui € 15.000,00 per i subb. 16 e 17 (precedenti punti n.2 e n.3);
- ✓ la consistenza degli appartamenti di cui ai precedenti punto n.2 – sub 16 – e punto n.3 – sub 17 – è pari a 170 mq (85 mq ciascuno); poiché sono stati venduti ad € 15.000,00 allora il più probabile prezzo unitario di mercato è pari ad $\text{€ } 15.000,00 / \text{mq } 170 = \text{€}/\text{mq } 88,23$;
- ✓ la consistenza del locale garage di cui al precedente punto n.4 è pari a mq 54; poiché il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage - pari ad $\text{€ } (220 + 345 + 370 + 465)/4 = \text{€}/\text{mq } 350,00$, si ottiene che il valore potrebbe essere stato circa pari ad $\text{€}/\text{mq } 350,00 \times \text{mq } 54 = \text{€ } 18.900,00$;
- ✓ la consistenza del locale garage di cui al precedente punto n.5 è pari a mq 52; poiché il prezzo medio a mq di tali locali magazzino (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.77) e/o box (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.78) – si utilizzano entrambi in quanto spesso questi locali vengono utilizzati indifferentemente come locali deposito e/o garage - pari ad $\text{€ } (220 + 345 + 370 + 465)/4 = \text{€}/\text{mq } 350,00$, si ottiene che il valore potrebbe essere stato circa pari ad $\text{€}/\text{mq } 350,00 \times \text{mq } 52 = \text{€ } 18.200,00$;
- ✓ posto che la vendita complessiva è risultata pari ad € 141.000,00 allora l'appartamento di cui al precedente punto n.1 è stata venduta al valore di $\text{€ } 141.000,00 - \text{€ } 15.000,00 - \text{€ } 18.900,00 - \text{€ } 18.200,00 = \text{€ } 88.900,00$. Poiché la consistenza dell'appartamento è pari a mq 85,00 allora si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad $\text{€ } 88.900,00 / \text{mq } 85 = \text{€}/\text{mq } 1.045,00$

Dall'esame dell'atto, non è possibile comprendere come mai l'appartamento di cui al punto n.1, ancorché abbia le medesime caratteristiche degli appartamenti di cui ai punti n.2 e n.3, sia stato venduto ad un prezzo significativamente differente dagli altri. Se, per assurdo, si considerassero i n.3 appartamenti in eguale misura si otterrebbe un prezzo unitario al mq molto prossimo a quello delle altre compravendite, cioè $\text{€ } 141.000,00 - \text{€ } 18.900,00 - \text{€ } 18.200,00 = \text{€ } 103.900,00 / \text{mq } 255 = \text{€}/\text{mq } 407,45$

- oggetto della compravendita di cui al precedente Atto n.6 (all. n.73) è stata *“la piena proprietà degli immobili di seguito descritti facenti parte del maggior fabbricato sito in comune di San Giovanni in Fiore (CS) tra le vie Panoramica e Monte Lauro; e precisamente:*

- 
-
1. *appartamento in corso di definizione, posto al piano quarto; confina con vano scala, con Via Panoramica, con Via Monte Lauro, salvo altri. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa 82, con la particella 316, subalterno 4, Via Panoramica n. 183, piano S-4, categoria F/4;*
 2. *locale ad uso commerciale, posto al piano terra, avente una superficie catastale di metri quadrati cinquantaquattro (54); confinante con via Panoramica, con proprietà dell'acquirente, via Monte Lauro, salvo altri.”; Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa 82, con la particella 316, subalterno 21, Via Panoramica n. 185, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 45, superficie catastale mq. 54, rendita catastale Euro 246,35;*
 3. *locale magazzino ad uso commerciale, posto al piano primo sottostrada, con accesso dalla via Monte Lauro, avente una superficie catastale di metri quadrati 52 (cinquantadue); confinante con via Panoramica, con proprietà del venditore, con via Monte Lauro, salvo altri. Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Giovanni in Fiore al foglio di mappa 82, con la particella 316, subalterno 23, Via Monte Lauro n. 25, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 43, superficie catastale mq. 52, rendita catastale Euro 235,40.*

Dall'atto risulta che il prezzo di compravendita è stato pari ad € 100.000,00.

Non sono state, invece, rivenute indicazioni in merito alla consistenza (in mq) del locale rustico ubicato al 4° piano. Tale informazione non è stata rinvenuta neanche sulla visura catastale aggiornata che si è provveduto a reperire sul sistema Sister dell'Agenzia delle Entrate (all. n.74), così come non è stata rinvenuta neanche allargando la ricerca ai sub immediatamente adiacenti a quello in esame (all. n.75). Tuttavia, è stata rinvenuta l'informazione che la consistenza degli appartamenti dovrebbe essere di 6 vani.

A questo punto conoscendo le superfici dei n.2 locali commerciali, pari a 45 mq ciascuno, e conoscendo il prezzo minimo (data la zona non proprio centrale) a mq di tali locali commerciali (desunto dal sito dell'agenzia delle entrate - all. n.76), pari ad €/mq 720,00, si ottiene che il costo dei locali commerciali potrebbe essere stato pari €/mq 910 x mq 90 = € 64.800,00.

Posto che la vendita complessiva è risultata pari ad € 100.000,00 allora l'unità immobiliare rustica posto al 4° piano è stata venduta al valore di € 100.000,00 - € 64.800,00 = € 35.200,00.

Se si ipotizza, per difetto, che un immobile dalla consistenza di 6 vani ha una superficie di circa 100 mq allora si ottiene che il prezzo unitario di vendita è stato pari ad € 35.200,00 / mq 100 = €/mq 352,00.





Esaminati i suindicati atti di compravendita possono trarsi le seguenti sintetiche conclusioni.

Con ciascuno dei suindicati atti venivano venduti più beni appartenenti a categorie catastali differenti ed il prezzo di vendita indicato era sempre cumulativo e mai suddiviso per bene.

In alcuni casi non è stato possibile determinare il presunto prezzo di vendita dei beni in quanto mancavano informazioni essenziali, mentre in altri casi si è proceduto a tale stima ed è emerso che:

- ✓ il prezzo medio di vendita degli appartamenti (categoria A/3) può essere considerato pari ad €/mq 450,00.
- ✓ il prezzo medio di vendita degli appartamenti al rustico (categorie F/3 e F/4) può essere considerato pari a 1/3 di quello precedente e cioè circa €/mq 150.

Eventuali ulteriori dati non si considerano in quanto non ritenuti congrui e affidabili.

Ad ogni buon conto, tutto quanto sopra esposto, conferma che i dati desunti dalle compravendite non sempre sono utili allo scopo e, dunque, conferma l'oggettiva impossibilità:

- di rilevare i dati necessari all'applicazione del MCA (insufficienza di atti di compravendita di beni simili e relativi ad un periodo di tempo massimo di 24/36 mesi, completi di planimetrie, indicazione precisa delle superfici interne ed esterne, esposizione, presenza di ascensore, ecc.);
- di rilevare anche i dati necessari ad applicare eventuali metodi alternativi (quali ad esempio il metodo per capitalizzazione del reddito)

il sottoscritto – in aderenza anche a quanto riportato nella norma UNI 11612:2015 “*Stima del valore di mercato degli immobili*” – per le valutazioni del caso si è rivolto al mercato dei cosiddetti prezzi offerta (cioè le richieste di importo (non prezzi) riportate sugli annunci di immobili in vendita e ricavabili in maggiori quantità e gratuitamente sui portali immobiliari in rete - Immobiliare.it, Tecnocasa, Casa.it, ecc.) ed ha confrontato i dati ricavati con quelli contenuti nelle banche dati dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate e con quelli desumibili dal sito web del borsino immobiliare.

Prima di entrare nel merito delle valutazioni svolte, si ritiene opportuno riportare testualmente quanto prescrive la citata norma UNI 11612: “*al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento) ... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita ed analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo*”.



Il sottoscritto, dunque, sulla scorta di quanto rappresentato, ha proceduto ad una approfondita ricerca di mercato, concretizzatasi con sopralluoghi diretti presso diverse agenzie immobiliari e/o con la consultazione dei predetti portali online, al fine di comprendere quali fossero le offerte di mercato per beni simili a quello oggetto di stima.

Ciascuno degli annunci reperiti è stato esaminato dettagliatamente al fine di analizzare la tipologia edilizia, la classificazione dell'immobile, l'eventuale corretta determinazione della superficie commerciale.

Sono stati rinvenuti dati sufficientemente validi solo per quel che riguarda gli appartamenti.

Dall'esame delle n.16 offerte rinvenute, di seguito riepilogate in una tabella di sintesi, è emerso che il prezzo offerta medio è pari ad €/mq 529,21.

1	via Monte Masella 294, Centro, San Giovanni in Fiore	65.000,00 €	mq	150,00	=	€/mq	433,33
2	via Panoramica 194, Centro, San Giovanni in Fiore	52.000,00 €	mq	118,00	=	€/mq	440,68 €
3	via Panoramica 156, Centro, San Giovanni in Fiore	20.000,00 €	mq	60,00	=	€/mq	333,33
4	via Monte Romano 8, Centro, San Giovanni in Fiore	65.000,00 €	mq	100,00	=	€/mq	650,00 €
5	Contrada Cavaliere, Centro, San Giovanni in Fiore	30.000,00 €	mq	50,00	=	€/mq	600,00
6	via Repubblica 159, Centro, San Giovanni in Fiore	120.000,00 €	mq	140,00	=	€/mq	857,14 €
7	via Repubblica 23, Centro, San Giovanni in Fiore	95.000,00 €	mq	110,00	=	€/mq	863,64 €
8	via Niccolò Machiavelli 23, Centro, San Giovanni in Fiore	55.000,00 €	mq	110,00	=	€/mq	500,00 €
9	via Giovanni Bovio, Centro, San Giovanni in Fiore	79.000,00 €	mq	102,00	=	€/mq	774,51 €
10	via Fratelli Bandiera 2, Centro, San Giovanni in Fiore	100.000,00 €	mq	150,00	=	€/mq	666,67 €
11	via 25 Aprile 2, Centro, San Giovanni in Fiore	25.000,00 €	mq	48,00	=	€/mq	520,83 €
12	via 4 Novembre 40, Centro, San Giovanni in Fiore	70.000,00 €	mq	140,00	=	€/mq	500,00 €
13	via 4 Novembre 37, Centro, San Giovanni in Fiore	18.000,00 €	mq	64,00	=	€/mq	281,25 €
14	via Niccolò Copernico, Centro, San Giovanni in Fiore	70.000,00 €	mq	136,00	=	€/mq	514,71 €
15	via A.Gramsci, Centro, San Giovanni in Fiore	65.000,00 €	mq	160,00	=	€/mq	406,25 €
16	via San Cristoforo, Centro, San Giovanni in Fiore	50.000,00 €	mq	400,00	=	€/mq	125,00 €
							529,21 €

Tuttavia, tale prezzo dev'essere decurtato di una percentuale con la quale si tiene conto del fatto che il prezzo offerta, cioè il prezzo che richiede il venditore nel momento in cui immette il proprio immobile sul mercato, è il prezzo dal quale parte la trattativa per la compravendita dell'immobile, la quale, in genere, si concretizza con un prezzo inferiore.

Dopo un confronto con gli operatori di mercato è emerso che, in genere, gli immobili vengono venduti ad un prezzo minore di quello di offerta di una percentuale che varia tra il 5% ed il 15%.

Dunque, il prezzo unitario che il sottoscritto utilizzerà per determinare il più probabile valore di mercato è pari ad €/mq 529,21 – (€/mq 529,21 x 10%) = €/mq 476,29.

Tale prezzo unitario è risultato in linea con il prezzo medio di compravendita desunto dagli Atti precedentemente esaminati, risultato pari ad €/mq 450,00 ma è risultato inferiore al prezzo medio individuato dall'Agenzia delle Entrate (OMI) nel primo semestre del 2023 per abitazioni di tipo



economico, pari ad €/mq 577,50 (fascia compresa tra €/mq 465,00 e €/mq 690,00) (all. n.78) ed al prezzo medio individuato dal Borsino immobiliare per abitazioni in stabili di fascia media e di 2° fascia, pari ad €/mq 566,5 (all. n.79).

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo impiegare per le successive valutazioni sarà il valore medio tra quelli rinvenuti dalle suindicate ricerche è dunque sarà pari a €/mq $(450,00 + 476,29 + 577,50 + 566,50)/4 = €/mq 517,57$ arrotondato a €/mq 518,00.

Quanto ai locali che sono in corso di definizione, cioè che si trovano al rustico e che sono accatastati nella categoria F/4, si ritiene che il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo impiegare per le successive valutazioni è pari ad 1/2 di quello sopra esposto, cioè pari a €/mq $517,57 / 2 = €/mq 258,78 = €/mq 258,00$

Quanto ai locali deposito, alla luce di quanto rinvenuto negli atti di compravendita e nelle ricerche inerenti i prezzi offerta, si ritiene che il più probabile valore di mercato che si ritiene congruo impiegare per le successive valutazioni è pari ad €/mq 350; tale valore è in linea sia con le rilevazioni dell'agenzia dell'entrate (all. n.77) che con quelle del Borsino Immobiliare (all. n.80).

Di seguito verrà determinato il valore di mercato come prodotto tra il valore unitario medio di mercato (espresso in €/mq) di beni immobili, determinato come già diffusamente illustrato, per la consistenza commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima (mq) per, ancora, un parametro adimensionale denominato coefficiente globale.

Tale coefficiente globale o di ponderazione (che, come si vedrà, è il risultato del prodotto di molteplici coefficienti) è stato determinato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima ma anche del confronto, limitatamente alle informazioni reperibili dagli annunci immobiliari, di queste caratteristiche con quelle dei beni simili individuati sul mercato ed utilizzati per la stima del prezzo unitario di mercato.

Dunque, determinato il valore unitario di mercato, di seguito, si passa alla determinazione consistenza commerciale complessiva dell'immobile e del parametro adimensionale denominato coefficiente globale.



15.2. CALCOLO VALORE DI MERCATO DEL LOCALE GARAGE POSTO AL PIANO TERRA DEL FABBRICATO E IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 82 PARTICELLA 626 CATEGORIA C/2

15.2.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva

Prima di procedere alla determinazione della superficie commerciale si ritiene opportuno precisare quanto segue.

La consistenza di un immobile da stimare nella sua interezza è resa come *superficie commerciale o superficie convenzionale* vendibile da considerare in metri quadrati.

La superficie commerciale non è altro che un valore virtuale ottenuto tramite la correzione appropriata dei valori reali ottenuti, nel caso specifico, dal rilievo diretto delle dimensioni dei vani che compongono l'immobile in esame.

La superficie commerciale, dunque, scaturirà dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle superfici delle cosiddette pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.) oltre, naturalmente, delle superfici esterne ad uso esclusivo dell'unità principale, come le terrazze, i balconi e i giardini, opportunamente omogeneizzate tramite l'applicazione di correttivi, secondo le indicazioni contenute nell'allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) del DPR del 23 marzo 1998, n.138 e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (denominato "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*").

L'unità immobiliare oggetto di stima, così come risulta da quanto riportato nel quadro generale delle categorie di cui all'allegato B al DPR del 23 marzo 1998, n.138 (Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155 della legge 23 dicembre 1996, n.662) fa parte del Gruppo T2 (all. n.81), magazzino o locali deposito, C/2 "*Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali, fienili non agricoli, soffitti e cantine disgiunte dall'abitazione e quei locali adibiti a contenere merci, manufatti, prodotti, derrate, etc ma che non abbiano apprestamenti per mostre*".

L'immobile ha un'altezza utile pari a circa 4,10 metri.

La consistenza del bene è rappresentata dalla somma delle superfici concluse all'interno delle murature e quindi coperte e dalle superfici sostanzialmente costituite dalle prominente di esse verso l'esterno (ad esempio balconi e terrazze) o superfici esterne.

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo del /23/09/2023, rimessa in scala nell'allegato n.27 alla presente relazione, la superficie complessiva è circa pari a 160 mq, tuttavia una parte della superficie, quella evidenziata in rosso, non è stata assentita e dunque non se ne terrà conto ai fini del valore dell'immobile.

La superficie della quale si terrà conto è quella di 112,68 oltre l'incidenza delle tomagnature:

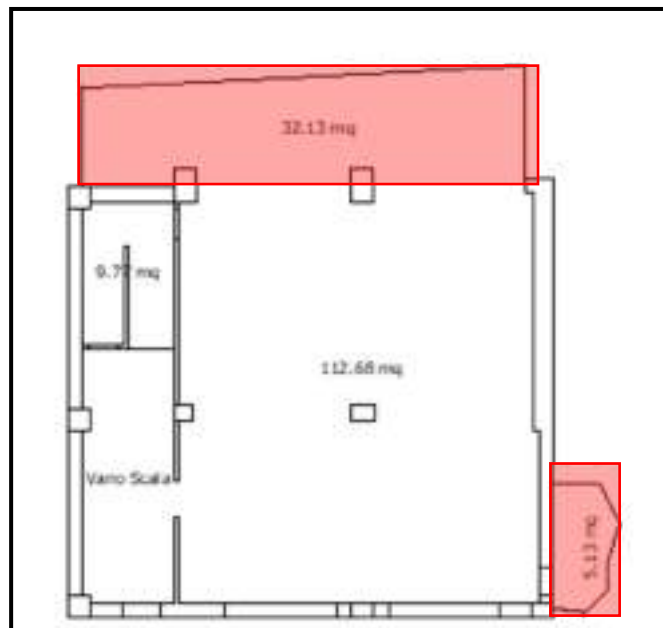


Fig. n.46

L'allegato C al D.P.R. n.138/1998 prescrive che *“nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore minimo di 25 cm ... la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati”*.

L'incidenza delle strutture portanti e dei tramezzi è pari a circa 14,92 mq.

Alla luce di tutto quanto precedentemente esposto, la superficie commerciale complessiva è pari a 127,60 mq di cui:

- ✓ Vani principali: 112,68 mq
 - ✓ Incidenza strutture portanti e tramezzi: 14,92 mq
- sommano: 127,60 mq**

15.2.2. Determinazione del coefficiente globale

Nel caso specifico, poiché si tratta di un immobile appartenente alla categoria catastale C/2, non si ritiene necessario applicare coefficienti correttivi.

15.2.3. Calcolo del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato deriva dall'applicazione del seguente prodotto:

superficie commerciale x coefficiente globale x valore unitario medio

Come si evince da quanto precedentemente riportato il valore di mercato è stato posto pari ad €/mq 350,00.

Il valore di mercato individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile, pari a:

$$350,00 \text{ €/mq} \times 127,60 \text{ mq} = \text{€ } 44.660,00$$

Poiché il quesito posto dal Giudice chiede di indicare il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni afferenti alla “*differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali*” ed alla “*assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, di seguito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore appena stimato, dunque: € 44.660,00 – (€ 44.660,00 x 15%) = € 44.660,00 – € 6.699,00 = € 37.961,00.

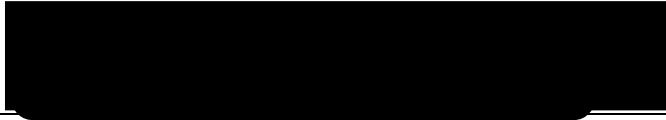
A questo importo devono, però, essere ancora detratti i costi necessari a sanare le difformità rilevate nella documentazione catastale (cfr. quesito n.6), complessivamente stimate in € 1.000,00, quelli necessari a sanare le difformità urbanistiche ed edilizie, provvisoriamente stimate in € 5.000,00 (al netto dei costi vivi che si dovesse rendere necessario sostenere al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile).

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in **€ 31.961,00** (= € 37.961,00 – € 1.000,00 – € 5.000,00), nell'ipotesi in cui venga ripristinato lo stato autorizzato e vengano dunque chiusi gli accessi ai volumi non assentiti.

15.3. CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO PRIMO DEL FABBRICATO E IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 82 PARTICELLA 626 SUB 5 CATEGORIA A/3

15.3.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva

Prima di procedere alla determinazione della superficie commerciale si ritiene opportuno precisare quanto segue.



La consistenza di un immobile da stimare nella sua interezza è resa come *superficie commerciale o superficie convenzionale* vendibile da considerare in metri quadrati.

La superficie commerciale non è altro che un valore virtuale ottenuto tramite la correzione appropriata dei valori reali ottenuti, nel caso specifico, dal rilievo diretto delle dimensioni dei vani che compongono l'immobile in esame.

La superficie commerciale, dunque, scaturirà dalla somma delle superfici coperte, delle quote percentuali delle superfici delle cosiddette pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.) oltre, naturalmente, delle superfici esterne ad uso esclusivo dell'unità principale, come le terrazze, i balconi e i giardini, opportunamente omogeneizzate tramite l'applicazione di correttivi, secondo le indicazioni contenute nell'allegato C (norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria) del DPR del 23 marzo 1998, n.138 e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (denominato "*istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*").

L'unità immobiliare oggetto di stima, così come risulta da quanto riportato nel quadro generale delle categorie di cui all'allegato B al DPR del 23 marzo 1998, n.138 (Regolamento recante norme per la revisione delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155 della legge 23 dicembre 1996, n.662) fa parte del Gruppo R1 (all. n.81), abitazioni di tipo economico, A/3 "*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria*".

L'appartamento ha un'altezza utile pari a circa 2,90 metri.

La consistenza del bene è rappresentata dalla somma delle superfici concluse all'interno delle murature e quindi coperte e dalle superfici sostanzialmente costituite dalle prominente di esse verso l'esterno (ad esempio balconi e terrazze) o superfici esterne.

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo del 27/02/2023, rimessa in scala nell'allegato n.28 alla presente relazione, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è complessivamente pari a 121,03 mq, per la precisione:



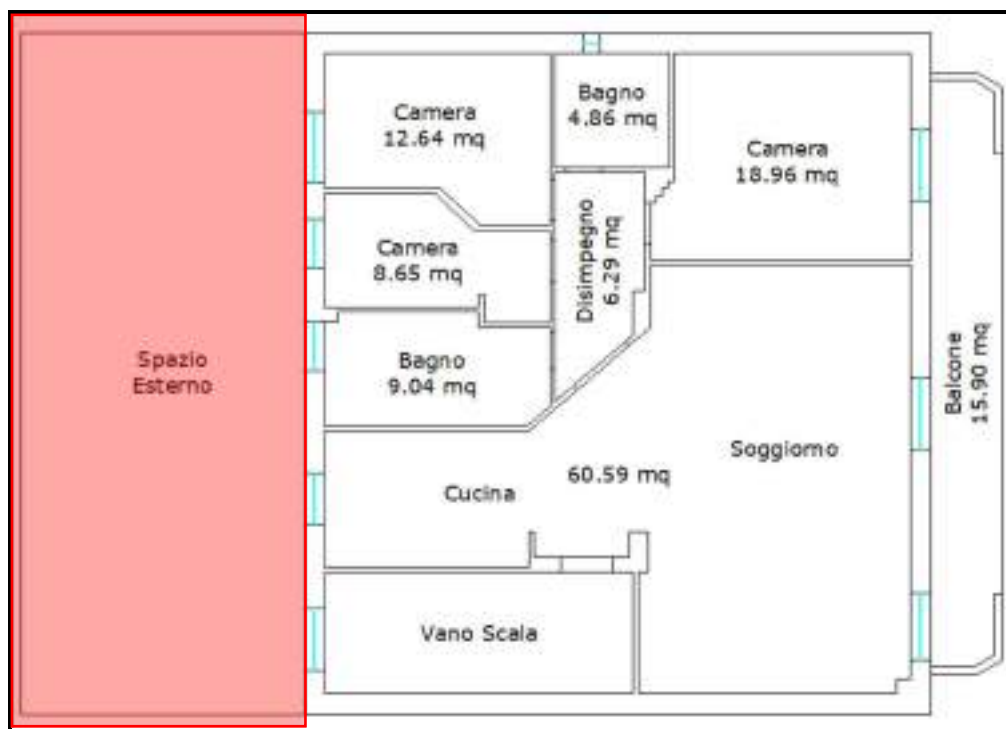


Fig. n.47

• Camera:	12,64 mq
• Camera:	8,65 mq
• Bagno:	9,04 mq
• Soggiorno/Cucina:	60,59 mq
• Disimpegno:	6,29 mq
• Bagno:	4,86 mq
• Camera:	<u>18,96 mq</u>
	sommano: 121,03 mq

E' presente un balcone e ai fini del presente conteggio la superficie viene considerata pari al 1/3 di quella effettiva (15,90 mq), dunque 5,30 mq.

L'allegato C al D.P.R. n.138/1998 prescrive che *“nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore minimo di 25 cm ... la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati”*.

L'incidenza delle strutture portanti e dei tramezzi è pari a circa 25,15 mq.

Alla luce di tutto quanto precedente esposto, la superficie commerciale complessiva è pari a 151,48 mq di cui:

✓ Vani principali: 121,03 mq

- ✓ Balcone 5,30 mq
 ✓ Incidenza strutture portanti e tramezzi: 25,15 mq
sommano: 151,48 mq

15.3.2. Determinazione del coefficiente globale

Determinata la consistenza commerciale dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Di seguito si procede ad individuare i parametri distintivi attribuibili all'unità immobiliare ai quali saranno assegnati i diversi coefficienti correttivi che tengono conto della qualità e dello stato dei luoghi.

I parametri sono stati desunti dalla letteratura e per lo più dal libro "la valutazione degli immobili" – autore Fabio Mari – casa editrice Dei – Tipografia del Genio Civile.

Nel caso specifico, poiché si tratta di un immobile appartenente alla categoria catastale A/2, cioè abitazioni di tipo economico, si ritiene opportuno tenere conto delle seguenti caratteristiche estrinseche ed intrinseche:

a) Piano: 0,97

Negli edifici non dotati dell'impianto ascensore più si sale di piano più aumenta il disagio degli utenti. Nel caso specifico, il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra e l'appartamento è ubicato al primo piano. Si attribuisce il valore di 1 al piano terra (appartamento posto al piano strada) e si attribuisce un coefficiente di volta in volta di poco inferiore (-0,03) ai piani inferiori o superiori; si ottiene che il primo piano seminterrato avrà come coefficiente $1 - 0.03 = 0,97$.

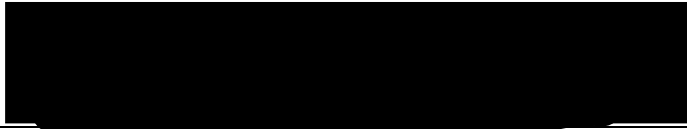
b) Stato conservativo: 1,00

Lo stato conservativo dei locali interni, con riguardo agli impianti (limitatamente a ciò che è a vista) ed ai rivestimenti è apparso buono/normale.

c) Affaccio: 0,97

Si ritiene importante prendere in considerazione il numero dei lati di affaccio che l'unità immobiliare ha verso l'esterno.

Un'unità abitativa che ha il proprio affaccio su un unico lato sarà considerata di meno valore rispetto ad un'altra unità abitativa che presenta più affacci e quindi più lati finestrati (ciò oltre a garantire la variante stessa dell'affaccio, potrebbe garantire un più facile ricambio d'aria negli ambienti, avere soluzioni alternative con riguardo alla rumorosità di una strada, avere più soluzioni in una ipotetica ristrutturazione, ecc.).



Se si considera come soluzione ottimale (alla quale dunque attribuire il coefficiente pari ad 1,00) quella con almeno tre affacci, allora all'unità immobiliare oggetto del presente elaborato peritale si attribuirà proprio il coefficiente pari a 0,97, in quanto dotata solamente di n.1 affaccio.

d) Esposizione: 1,00

Tale parametro è attribuito sulla scorta della posizione dei prospetti esterni dell'immobile rispetto ai punti cardinali.

In genere, si attribuisce il coefficiente pari ad 1, agli immobili discretamente assolati, che dunque hanno la prevalenza di affacci in direzione sud.

Nel caso specifico, gli affacci sono est-ovest e si ritengono equivalenti all'ottimo e per tale motivo si ritiene congruo attribuire un coefficiente pari a 1,00.

e) Vista: 0,97

Tale parametro costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore gradevolezza percepibile, guardando dall'interno dell'appartamento verso l'esterno.

Nel caso specifico la vista può essere definita "libera" cioè senza ostacoli.

Poiché, in genere si attribuisce il coefficiente pari ad 1,00 agli immobili che possono godere di una vista "prevalentemente libera" - cioè verso slarghi, piazze o strade sufficientemente larghe – all'unità immobiliare oggetto della presente stima si attribuirà un coefficiente pari a 0,97.

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ottiene il cosiddetto coefficiente globale che, dunque, nel caso specifico è pari a $0,97 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,97 = 0,9126$

15.3.3. Calcolo del valore di mercato

L'elaborazione di tutti i dati di cui ai precedenti paragrafi ha condotto alla determinazione di due entità numeriche ben precise e specifiche relative all'unità oggetto di stima:

1. Superficie commerciale (pari a 156,78 mq);
2. Coefficiente globale (pari a 0,9126);

Al fine di poter determinare il valore di mercato occorrerà correlare i due valori appena riportati con il cosiddetto valore unitario medio (espresso in €/mq) rilevato, per immobili simili, nella zona in cui è posizionato l'appartamento da periziare.

Il più probabile valore di mercato, infatti, deriva dall'applicazione del seguente prodotto:

superficie commerciale x coefficiente globale x valore unitario medio



[REDACTED]

Come si evince da quanto precedentemente riportato il valore di mercato è stato posto pari ad €/mq 518,00.

Il valore di mercato individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile, pari a:

$$518,00 \text{ €/mq} \times 151,48 \text{ mq} \times 0,9126 = \text{€ } 71.608,66$$

Poiché il quesito posto dal Giudice chiede di indicare il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni afferenti alla “*differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali*” ed alla “*assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, di seguito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore appena stimato, dunque: € 71.608,66 – (€ 71.608,66 x 15%) = € 71.608,66 – € 10.741,30 = € 60.867,36.

A questo importo devono, però, essere ancora detratti i costi necessari a sanare le difformità rilevate nella documentazione catastale (cfr. quesito n.6), complessivamente stimate in € 1.000,00, quelli necessari a sanare le difformità urbanistiche ed edilizie, provvisoriamente stimate in € 8.000,00 (al netto dei costi vivi che si dovesse rendere necessario sostenere al fine di ottenere il rilascio del certificato di agibilità dell'immobile).

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile può essere stimato in € **51.867,36** (= € 60.867,36 – € 1.000,00 – € 8.000,00), nell'ipotesi in cui, una volta esperite tutte le necessarie verifiche ed accertamenti, emerga la sussistenza della doppia conformità urbanistica e possa essere sanato l'attuale solaio aggettante nella parte posteriore del fabbricato.

15.4. CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO DEL FABBRICATO E IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 82 PARTICELLA 626 SUB 3 CATEGORIA F/4

15.4.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva

L'appartamento ha un'altezza utile pari a circa 2,90 metri.

La consistenza del bene è rappresentata dalla somma delle superfici concluse all'interno delle mura e quindi coperte e dalle superfici sostanzialmente costituite dalle prominente di esse verso l'esterno (ad esempio balconi e terrazze) o superfici esterne.

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo del 27/02/2023, rimessa in scala nell'allegato n.29 alla presente relazione, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è complessivamente pari a 136,29 mq, per la precisione:

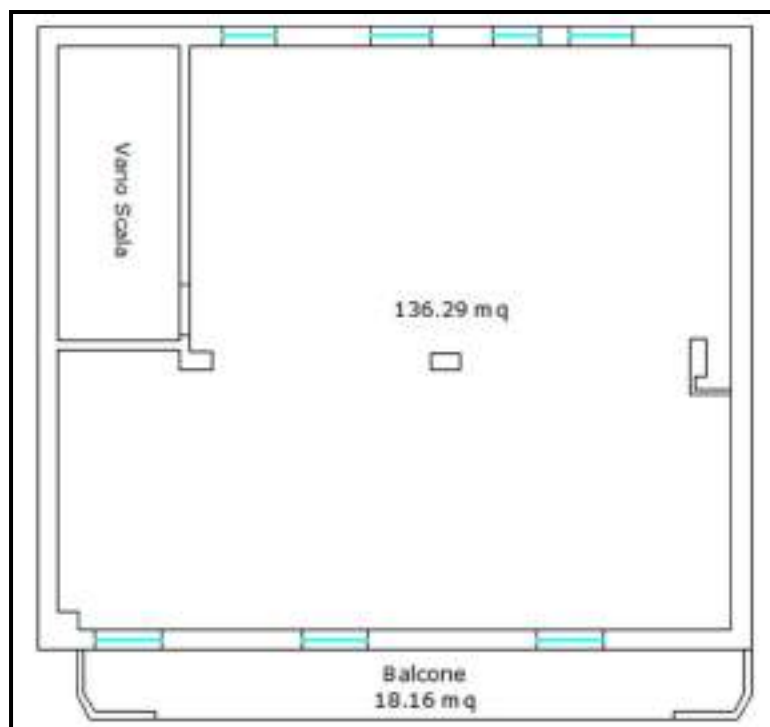


Fig. n.48

E' presente un balcone e ai fini del presente conteggio la superficie viene considerata pari al 1/3 di quella effettiva (18,16 mq), dunque 6,05 mq.

L'allegato C al D.P.R. n.138/1998 prescrive che *"nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore minimo di 25 cm ... la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati"*.

L'incidenza delle strutture portanti e dei tramezzi è pari a circa 27,59 mq.

Alla luce di tutto quanto precedente esposto, la superficie commerciale complessiva è pari a 169,93 mq di cui:

✓ Vani principali:	136,29 mq
✓ Balcone	6,05 mq
✓ Incidenza strutture portanti e tramezzi:	<u>27,59 mq</u>
sommano: 169,93 mq	

15.4.2. Determinazione del coefficiente globale

Nel caso specifico, poiché si tratta di un immobile appartenente alla categoria catastale F/4, non si ritiene necessario applicare coefficienti correttivi.

15.4.3. Calcolo del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato, infatti, deriva dall'applicazione del seguente prodotto:

superficie commerciale x coefficiente globale x valore unitario medio

Come si evince da quanto precedentemente riportato il valore di mercato è stato posto pari ad €/mq 258,00.

Il valore di mercato individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile, pari a:

$$258,00 \text{ €/mq} \times 169,93 \text{ mq} = \text{€ } 43.841,94$$

Poiché il quesito posto dal Giudice chiede di indicare il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni afferenti alla “*differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali*” ed alla “*assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, di seguito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore appena stimato, dunque: € 43.841,94 – (€ 43.841,94 x 15%) = € 43.841,94 – € 6.576,29 = **€ 37.265,65**.

Non sono state rilevate difformità catastali ed edilizie.

15.5. CALCOLO VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERZO DEL FABBRICATO E IDENTIFICATO AL CATASTO AL FOGLIO 82 PARTICELLA 626 SUB 4 CATEGORIA F/4

15.5.1. Caratteristiche dell'unità e determinazione della superficie commerciale complessiva

L'appartamento ha un'altezza utile pari a circa 2,90 metri.

La consistenza del bene è rappresentata dalla somma delle superfici concluse all'interno delle murature e quindi coperte e dalle superfici sostanzialmente costituite dalle prominente di esse verso l'esterno (ad esempio balconi e terrazze) o superfici esterne.

Come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo del 27/02/2023, rimessa in scala nell'allegato n.30 alla presente relazione, la superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili è complessivamente pari a 135,70 mq, per la precisione:

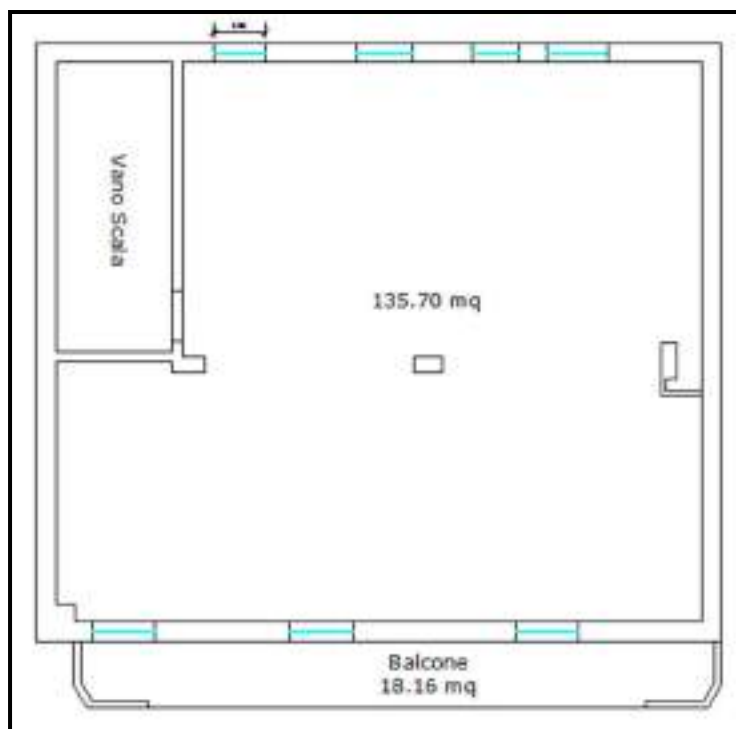


Fig. n.49

E' presente un balcone e ai fini del presente conteggio la superficie viene considerata pari al 1/3 di quella effettiva (18,16 mq), dunque 6,05 mq.

L'allegato C al D.P.R. n.138/1998 prescrive che *“nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore minimo di 25 cm ... la superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati”*.

L'incidenza delle strutture portanti e dei tramezzi è pari a circa 27,59 mq.

Alla luce di tutto quanto precedente esposto, la superficie commerciale complessiva è pari a 185,95 mq di cui:

✓ Vani principali:	135,70 mq
✓ Balcone	6,05 mq
✓ Incidenza strutture portanti e tramezzi:	<u>27,59 mq</u>
sommano: 169,34 mq	

15.5.2. Determinazione del coefficiente globale

Nel caso specifico, poiché si tratta di un immobile appartenente alla categoria catastale F/4, non si ritiene necessario applicare coefficienti correttivi.

15.5.3. Calcolo del valore di mercato

Il più probabile valore di mercato, infatti, deriva dall'applicazione del seguente prodotto:

superficie commerciale x coefficiente globale x valore unitario medio

Come si evince da quanto precedentemente riportato il valore di mercato è stato posto pari ad €/mq 258,00.

Il valore di mercato individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile, pari a:

$$258,00 \text{ €/mq} \times 169,34 \text{ mq} = \text{€ } 43.689,72$$

Poiché il quesito posto dal Giudice chiede di indicare il valore finale del bene al netto delle correzioni e decurtazioni afferenti alla “*differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali*” ed alla “*assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”, di seguito si procede all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore appena stimato, dunque: € 43.689,72 – (€ 43.689,72 x 15%) = € 43.689,72 – € 6.553,45 = **€ 37.136,26**.

Non sono state rilevate difformità catastali ed edilizie.

Il sottoscritto rassegna la presente Relazione di C.T.U. e rimane a disposizione per quanto ulteriormente occorra.

Roma, 14/01/2024

Elenco Allegati

- All. n.1 - 15470713s.pdf
- All. n.2 - Accettazione incarico - Giuramento.pdf
- All. n.3 - Certificazione notarile [redacted].pdf
- All. n.4 - Atto di pignoramento immobiliare.pdf
- All. n.5 - 32883 - Ipoteca a garanzia mutuo.pdf
- All. n.6 - 12601 - Agenzia Entrate.pdf
- All. n.7 - 24347 - Unicredit.pdf
- All. n.8 - 8436 - Guardia di finanza.pdf
- All. n.9 - 25557 - Agenzia delle entrate.pdf
- All. n.10 - 15129 - [redacted].pdf

[REDACTED]

All. n.11 - 32882 - Compravendita.pdf
All. n.12 - Vis.Storica Fg.82 Part.626 piano T.pdf
All. n.13 - Vis.Storica Fg.82 Part.626 sub 5 piano 1.pdf
All. n.14 - Vis.Storica Fg.82 Part.626 sub 3 piano 2.pdf
All. n.15 - Vis.Storica Fg.82 Part.626 sub 4 piano 3.pdf
All. n.16 - Vis.Sintetica Fg.82 Part.626 piano T.pdf
All. n.17 - Vis.Sintetica Fg.82 Part.626 sub 5 piano 1.pdf
All. n.18 - Vis.Sintetica Fg.82 Part.626 sub 3 piano 2.pdf
All. n.19 - Vis.Sintetica Fg.82 Part.626 sub 4 piano 3.pdf
All. n.20 - Visura storica per soggetto.pdf
All. n.21 - Visura sintetica per soggetto.pdf
All. n.22 - PLN_193775313_1.pdf
All. n.23 - PLN_193775602_3.pdf
All. n.24 - Estratto di mappa [REDACTED].pdf
All. n.25 - Verbale di sopralluogo.pdf
All. n.26 - Documentazione fotografica.pdf
All. n.27 - Planimetria da rilievo - F.82 P.626 Piano T.pdf
All. n.28 - Planimetria da rilievo - F.82 P.626 Sub 5 Piano 1°.pdf
All. n.29 - Planimetria da rilievo - F.82 P.626 Sub 3 Piano 2°.pdf
All. n.30 - Planimetria da rilievo - F.82 P.626 Sub 4 Piano 3°.pdf
All. n.31 - 19861129 - Domanda di condono edilizio.pdf
All. n.32 - 19870226 - Nota di trasmissione idoneità statica e perizia giurata.pdf
All. n.33 - 19960220 - Richiesta integrazione documentale.pdf
All. n.34 - 19960722 - trasmissione doc. richiesta in data 20-2-1996.pdf
All. n.35 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.36 - Planimetria catastale allegata al condono.pdf
All. n.37 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.38 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.39.pdf
All. n.39 - Dichiarazione attestante lo stato dei lavori.pdf
All. n.40 - 19950130 - elaborato planimetrico.pdf
All. n.41 - 19950207 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi.pdf
All. n.42 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo.pdf
All. n.43 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica.pdf
All. n.44 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.45 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.46 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.40.pdf
All. n.47 - 19950130 - elaborato planimetrico.pdf
All. n.48 - 19950222 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi.pdf
All. n.49 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo.pdf
All. n.50 - 19960307 - Richiesta integrazione documentale.pdf
All. n.51 - 19960809 - Integrazione documentazione.pdf
All. n.52 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica.pdf
All. n.53 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.54 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.55 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.41.pdf
All. n.56 - 19950130 - elaborato planimetrico.pdf
All. n.57 - 19950222 - Istanza di sanatoria per abusi edilizi.pdf

- [REDACTED]
-
- All. n.58 - 19950301 - Integrazione domanda di condono + perizia giurata + atto unilaterale d'obbligo.pdf
All. n.59 - 19960307 - Richiesta integrazione documentale.pdf
All. n.60 - 19960809 - Integrazione documentazione.pdf
All. n.61 - 19960603 - Certificato d'idoneità sismica.pdf
All. n.62 - 20070515 - Relazione tecnica dell'Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.63 - 20070515 - Determinazione oblazione e oneri concessori Ufficio tecnico comunale.pdf
All. n.64 - 20070629 - Concessione edilizia in sanatoria n.42.pdf
All. n.65 - 230831 - Accesso agli atti Comune di San Giovanni in Fiore_signed.pdf
All. n.66 - Certificato di destinazione urbanistica.pdf
All. n.67 - Resoconto spesa StimatrixCity.pdf
All. n.68 - [REDACTED]_1799.pdf
All. n.69 - [REDACTED]_2036.pdf
All. n.70 - [REDACTED]_23602.pdf
All. n.71 - [REDACTED]_23730.pdf
All. n.72 - [REDACTED]_110097.pdf
All. n.73 - [REDACTED]_61616.pdf
All. n.74 - DOC_1698327667.pdf
All. n.75 - DOC_1698328692.pdf
All. n.76 - Valori OMI per negozi.pdf
All. n.77 - Valori OMI per magazzini.pdf
All. n.78 - Valori OMI per residenziale + box.pdf
All. n.79 - Quotazioni Immobiliari San Giovanni In Fiore - Via Monte Masella, 87055 San Giovanni In Fiore - Abitazioni.pdf
All. n.80 - Valori Borsino Immobiliare per magazzini.pdf
All. n.81 - Stralcio Libro DEI - La valutazione degli immobili.pdf

Roma, 14/01/2024

[REDACTED]

