

**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE PRIMA CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO: *Espropriazione immobiliare post L.80 N. ruolo G.E. 115/2011*

FOGLIO RIASSUNTIVO ORDINANZA DI VENDITA

destinata alla pubblicazione su internet

L'immobile pignorato, si compone di due unità immobiliari. È ubicato nel Comune di Cosenza in via Villanello Inferiore n.24/A, posizionato al piano terra e primo piano di un fabbricato destinato a civile abitazione. L'area in cui sorge il fabbricato, denominata "contrada Villanello Sottana", risulta inserita nella parte meridionale della città, in buona posizione rispetto al centro, a ridosso della zona antica della città.

L'accesso all'immobile pignorato avviene da ingresso carrabile e pedonale situato su area di corte ad uso esclusivo, a ridosso della via comunale, mentre l'ingresso alle altre unità abitative del fabbricato, è garantito da una portone in legno che immette in un ampio atrio e successiva scala, di ristrette dimensioni, che distribuisce i vari livelli. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura, mista in pietra e laterizio, si presenta in pessime condizioni di conservazione, a causa, anche dei singoli interventi che si sono susseguiti nel corso degli anni che hanno interessato solo parti parziali del fabbricato e mai l'intero edificio.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: fabbricati del Comune di Cosenza Sezione Urbana, foglio 21, particella 27, sub 2, piano T, Zona censuaria 1, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 2, Rendita Catastale Euro 21,69; foglio 21, particella 27, sub 8, piano 1, Zona censuaria 1, Categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4, Rendita Catastale Euro 74,37. Indirizzo via Villanello Inferiore n. 24/A.

CONFINI: i confini dell'unità immobiliare al piano terra, sono così ripartiti: via Villanello Sottano, Vano Scala, sub 9 del foglio 27, quindi particella 392, foglio 21, sub 5, strada provinciale, stessa proprietà (o meglio possesso) (lato nord-ovest); i confini dell'unità al primo piano sono così ripartiti: sul lato sud confina con il sub 5 della particella 392, foglio 21 sul lato ovest con il Vano Scala ad uso comune, e con il sub 13, particella 27.

DESCRIZIONE DEL BENE: L'appartamento si compone dei seguenti vani: al piano terra vi è una cucina-pranzo di mq 17,23, un ingresso-soggiorno di mq. 18,02; una camera da letto di mq. 15,33; un bagno con vasca di mq. 4,29 e un disimpegno di mq. 2,80; complessivamente la Superficie Calpestable del piano terra è di mq. 54,87, mentre la Superficie Lorda, compresi i muri è di mq. 88,24. Al primo piano sono presenti i seguenti vani: un letto matrimoniale di mq 18,90; una seconda camera da letto di mq. 16,35; un bagno con angolo doccia di mq. 5,65; il vano scala di collegamento dei due livelli di mq. 1,83; un disimpegno di mq. 5,13; complessivamente la Superficie Calpestable del primo piano è di mq. 47,86, mentre la Superficie Lorda, compresi i

muri è di mq. 68,30. Al primo piano vi sono, inoltre due balconi di dimensioni rispettivamente uno sul lato nord di mq. 2,41, l'altro sul lato est di mq. 5,17. Al Piano Terra sono, infine presenti un'area di corte esclusiva di mq. 43,06 ed una porzione di terreno, che non è possibile non inserire, poiché non frazionata con una parte del fabbricato, di mq. 241,36. Al primo piano l'altezza dei locali è costante ed è m. 2,90, mentre al piano terra la cucina-pranzo e l'ingresso-soggiorno sono alti m. 3,15, il disimpegno e la camera da letto sono alti m. 3,00, il bagno ha un'altezza media di m. 2,53.

L'immobile è dotato delle seguenti finiture al piano terra l'unità si presenta perfettamente ristrutturata, i citati lavori privi di autorizzazione, hanno interessato ambedue i sub, le rifiniture sono state completamente rifatte con materiali anche di buona qualità; i pavimenti sono in clinker nella zona giorno e monocottura nella zona notte, i rivestimenti interni sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; i pavimenti dei bagni sono rivestiti in piastrelle in gres porcellanato 20x20 cm di colore chiaro gli infissi esterni sono in alluminio, la porta di ingresso è in legno massello. La scala interna è composta da una struttura in ferro incastrata attraverso dei bulloni saldati a terra ed all'arrivo (primo piano) con sovrastruttura composta da gradini in legno massello. Da sottolineare altresì la finitura del solaio composta da travi in legno e impalcato posti al di sotto della vera struttura del solaio latero-cementizio. La corte esterna esclusiva è anch'essa pavimentata con elementi in monocottura, l'accesso avviene attraverso un doppio cancello pedonale e carrabile in ferro.

Al piano superiore i pavimenti sono tutti in monocottura, i rivestimenti interni sono costituiti da piastrelle in ceramica ed intonaco civile liscio idropitturato; gli infissi esterni sono in alluminio. I pavimenti dei bagni sono rivestiti in piastrelle in gres porcellanato 20x20 cm di colore chiaro, la scala interna di collegamento con il piano terra, è composta da una struttura in ferro incastrata a terra ed all'arrivo (primo piano) con i gradini in legno massello, già descritta per l'altra unità.

L'alloggio complessivamente, piano terra e primo piano, è dotato di buoni impianti tecnologici, certamente risalenti a pochi anni fa, sostituiti nel corso della ristrutturazione che ha unito e fuso le due precedentemente distinte unità immobiliari. Allo stato attuale l'impianto idraulico è perfettamente funzionante così come anche l'impianto elettrico. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori, alimentato da caldaia a metano.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione e ritinteggiato da poco. Non sono visibili lesioni.

Benché l'unità immobiliare fa parte di un fabbricato con la presenza di altre abitazioni, non vi è nulla che faccia riferimento ad aspetti condominiali, nel senso che non vi è amministrazione e di conseguenza, amministratore di condominio.

L'immobile è stato oggetto di abuso edilizio, sono stati realizzati lavori in assenza di permesso, pertanto trattasi di opere realizzate in violazione della normativa urbanistica-edilizia. Oltre ad alcune variazioni planimetriche interne, al primo piano, è stato completamente sostituito il solaio, in luogo di una finestra è stato aperto un balcone con la creazione di una piccolo oggetto esterno di mq. 5,17; a questo solaio è stata agganciata una scala in ferro che collega le due unità immobiliari (sub 2 e sub 8) rendendole, di fatto, connesse. Una operazione di questo tipo avrebbe necessitato di un Permesso di Costruire con i relativi e connessi nulla-osta; soprattutto indispensabile sarebbe stato dotarsi del Deposito del progetto presso gli uffici della Regione Calabria, Dipartimento Infrastrutture e Lavori Pubblici, Sezione Norme Sismiche, servizio Tecnico Regionale di Cosenza (ex uffici del Genio Civile), come anche il nulla osta degli stessi da parte della Soprintendenza ai B.A.A.A.S. di Cosenza, trattandosi di edificio ubicato all'interno del centro storico. Trattandosi di edificio realizzato nel 1952, la realizzazione di un nuovo solaio, dopo aver demolito l'esistente, avrebbe potuto causare danni all'intera struttura dell'edificio. Da un'analisi

necessariamente superficiale dell'intero manufatto, possiamo affermare che i lavori abusivi sopra menzionati non hanno provocato danni alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato. I lavori menzionati, comunque non hanno sviluppato incrementi di volume, e/o significative differenze da renderli insanabili sia dal punto di vista statico che soprattutto in merito a quanto contenuto nella normativa edilizia e urbanistica del Comune di Cosenza. Pertanto in considerazione dell'abuso commesso, sicuramente l'illecito è sanabile in base al 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. Ciò comporta tutta una serie di passaggi tecnici ed amministrativi che porterebbero l'unità immobiliare ad ottenere l'agibilità che oggi non è naturalmente esistente. Così anche è completamente assente la certificazione energetica, sia per quanto riguarda il sub 2 che il sub 8, resa obbligatoria dalla vigente normativa. La valutazione dell'immobile ha debitamente tenuto conto di questi aspetti, ed è stato applicato un deprezzamento in conseguenza ed a causa della non regolarità dell'unità immobiliare; *ciò si traduce in una oggettiva difficoltà nella immediata commerciabilità del bene.*

Pertanto l'immobile è privo di agibilità. Si potrà ottenere un Certificato di Agibilità producendo idonea documentazione. Le spese per le attività connesse all'ottenimento del Certificato di agibilità sono già state decurtate dal valore di mercato.

L'immobile è compreso in una zona soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004 (ex D.L: 490/99), non esistono vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, oneri di natura condominiale; né tantomeno vi è l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Esso non è sottoposto a vincoli di indivisibilità.

L'area interessata vengono individuate dello strumento urbanistico in una zonizzazione di tipo "B4": *Aree di Completamento e ristrutturazione semi-intensive*, ovvero *"... aree intensive , edificate e di completamento, con esigenze diffuse di ristrutturazione, realizzate in varie epoche, su impianti urbanistici di formazione spontanea particolarmente disomogenei"*. Infine *"... tutte le particelle suddette ricadono in aree in frana a rischio R2 e quindi eventuali interventi edilizi sono vincolati all'osservazione delle Norme di attuazione del PAI che disciplina tali aree"*.

PREZZO BASE: Al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, all'attualità del mese di Settembre/2013 viene fissato il seguente prezzo base:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore diritto e quota
U	Appartamento ai piani terra e primo con corte esclusiva e porzione di terreno	203,70 mq	€. 145.819,00

NATURA: Piena Proprietà.

TITOLARITA' GIURIDICA DEL DIRITTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO: L'immobile è pignorato per l'intero con Trascrizione di pignoramento ai nn. reg.part.7794, reg.gen.11345 presentazione n. 84 del 19 aprile 2011, nascente da Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UUEN presso il Tribunale di Cosenza in data 05/04/2011.