

TRIBUNALE di COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED] R.G.E.I.

[REDACTED]. c/o [REDACTED]

Stima Immobili siti in Mendicino (CS) in Contrada

[REDACTED] snc.

RAPPORTO PERITALE

II C.T.U.



Relazione

➤ Premessa

Il sottoscritto Ing. [REDACTED], in riferimento all'incarico di consulenza tecnica d'ufficio relativo all'esecuzione immobiliare n° [REDACTED] promossa dalla società [REDACTED] nei confronti dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], conferito dalla Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott.ssa [REDACTED] in data 20.9.2023 con giuramento in forma telematica tenutosi nella stessa data, per la valutazione di dieci unità immobiliari costituite da quattro fabbricati e sei terreni ubicati in Contrada [REDACTED] nel Comune di Mendicino (CS), ha proceduto a sopralluogo (All.1), previa comunicazione per le vie brevi con il Dott. [REDACTED], rilievi e ricerche per dedurre tutti gli elementi che occorrono all'espletamento della consulenza.

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Sig.ra Giudice, espone qui di seguito i risultati delle operazioni svolte rispondendo ai **quesiti** posti.

➤ Verifica documentazione in atti.

Lo scrivente ha verificato l'idoneità della documentazione presente in atti constatando che il creditore procedente ha depositato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La certificazione notarile presente in atti risale ad atto di compravendita a titolo derivativo per un periodo superiore a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

➤ Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Da visure ipotecarie, dopo aver richiesto gli elenchi sintetici delle formalità (All.2-2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8-2.9-2.10), gravano su gli immobili oggetto di stima ubicati nel Comune di Mendicino (CS), identificati rispettivamente in parte al N.C.E.U. al Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] e in parte al N.C.T. al Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] (ex [REDACTED]), le



seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Pignoramento immobiliare a favore della società [REDACTED] con sede in Milano (MI) Via [REDACTED], contro i Sig.ri [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 28.06.2023 ai numeri [REDACTED] R.P. e [REDACTED] R.G. (All.3);

➤ **Identificazione degli Immobili oggetto di causa.**

Dai dati presenti in atti è stato possibile identificare i beni oggetto di causa che sono siti in Contrada [REDACTED] snc. nel Comune di Mendicino (CS).

➤ **Descrizione degli immobili pignorati**

Il giorno 23 Ottobre 2023 (All.1) lo scrivente, con la presenza del custode nominato Dott. [REDACTED], si è recato sui luoghi di causa dove nessuno si è presentato per parte esecutata ma, grazie alla collaborazione degli occupanti Sigg. [REDACTED] e [REDACTED], è stato possibile eseguire l'accesso nei vari immobili per cui è causa.

All'atto del sopralluogo il Sig. [REDACTED] ha dichiarato di occupare gli immobili per cui è causa tramite contratto di Comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (CS) in data [REDACTED] al n° [REDACTED] (All.5).

Il contratto suindicato, pur avendo data di registrazione antecedente al pignoramento, non è opponibile alla procedura esecutiva.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha proceduto a rilievo diretto geometrico e fotografico dei fabbricati oggetto di causa e a rilievo fotografico dei terreni siti in Contrada [REDACTED] snc. nel Comune di Mendicino (CS).

I fabbricati oggetto di causa sono stati edificati tutti all'interno della corte ad uso esclusivo anch'essa oggetto di pignoramento (All.11).

1) Deposito a Piano terra e primo (N.C.E.U. Fg. [REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di causa, all'atto del sopralluogo, è costituita da un deposito (Foto n°1-2) sito in un edificio in muratura portante che si sviluppa su due livelli edificato



in località [REDACTED], snc. e risulta in uso alla famiglia del Sig. [REDACTED] tramite contratto di Comodato d'uso.

L'edificio suindicato presenta un solaio misto con putrelle in acciaio (Foto n°3) e copertura con struttura in legno con manto in parte in coppi e in parte in lamiera (Foto n°4).

L'epoca di edificazione, vista la tecnica costruttiva e le finiture, dovrebbe essere antecedente l'anno 1967.

I locali del Deposito hanno affacci sui lati Nord, Sud ed Est e confinano su tutti i lati con la corte della stessa proprietà anch'essa oggetto di causa (P.lla [REDACTED]).

Si accede da piano terra attraverso un cancello d'ingresso carrabile in metallo (Foto n°5) che apre sulla corte ad uso esclusivo (Foto n°6) che porta a tre ingressi distinti costituiti da due porte in metallo (Foto n°2-7) per il piano terra e un'altra porta in metallo per il piano primo (Foto n°8).

Il deposito è costituito da un locale a piano terra (Foto n°3) e un locale al piano primo (Foto n°4), la pavimentazione dei locali è in massetto in calcestruzzo e le pareti al piano terra sono intonacate e tinteggiate, anche se in cattivo stato, mentre al piano primo non sono intonacate (Foto n°3-4).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte in metallo.

Il Deposito è fornito di impianto elettrico al solo piano terra ed è sprovvisto di impianto idrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata al piano terra è pari a circa 33,70 mq mentre quella rilevata al piano primo è pari a circa 35,90 mq per un totale pari a circa 69,60 mq.

La superficie lorda commerciale al piano terra è pari a circa 43,70 mq così come la superficie lorda commerciale del piano primo per un totale di circa 87,40 mq.

L'altezze utile interna è pari a circa 2,50 m sia per il piano terra che per il piano primo.

Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile che necessita di alcuni interventi di



manutenzione interna con raschiatura e tinteggiatura delle pareti e del soffitto al piano terra per un costo pari a circa €. 2.200,00 I.V.A. al 10% inclusa.

2) Tettoia a Piano terra (N.C.E.U. Fg. [REDACTED])

L'immobile oggetto di causa è costituito da una tettoia con struttura portante in legno (Foto n°9) edificata anch'essa sulla corte ad uso esclusivo (Foto n°10).

Non è possibile determinare l'epoca di costruzione.

Al suo interno vi si accede attraverso la corte ad uso esclusivo.

E' costituita da un unica struttura, sprovvista di impianto idrico, elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile risulta pari a circa 6,96 mq e coincide con la superficie lorda commerciale.

Mediocre è lo stato di conservazione.

3) Abitazione a Piano terra e primo (Fg. [REDACTED])

L'unità immobiliare oggetto di causa (Foto n°11), all'atto del sopralluogo, si sviluppa su due livelli ed è realizzata con struttura in muratura portante, solai del tipo misto con putrelle in acciaio e copertura con struttura in legno e manto in coppi.

L'epoca di realizzazione dovrebbe essere antecedente l'anno 1967.

L'immobile ha affacci sui lati Nord, Est ed Ovest e confina con la corte ad uso esclusivo della stessa proprietà (P.lla [REDACTED]) su tutti i lati.

Si accede da piano terra direttamente dalla corte ad uso esclusivo da un accesso di tipo pedonale costituito da un portoncino in legno (Foto n°12) che apre su di un piccolo ingresso con vano scala (Foto n°13) che disimpegna i locali posti ai vari piani dell'unità immobiliare.

Il piano terra è costituito da un ingresso (Foto n°13), un ampio locale cucina (Foto n°14), una stanza (Foto n°15) e un locale bagno interno (Foto n°16) con accesso dal pianerottolo del vano scala (Foto n°17) oltre alla presenza di due locali bagno esterni (Foto



n°18-19-20) con accesso dalla corte esclusiva.

Il piano primo è costituito da due ampie stanze (Foto n°21-22) oltre alla presenza di un balcone (Foto n°23).

La pavimentazione di tutti i locali e del balcone è in piastrelle in graniglia (Foto n°13-14-15-16-21-22-23) mentre quella dei locali bagno all'esterno è in piastrelle di tipo ceramico (Foto n°19-20).

La pavimentazione del vano scala è in lastre di travertino (Foto n°13-24)

Una parete del locale cucina è rivestita con piastrelle ceramiche per una altezza di circa 1,50 m (Foto n°14), le pareti dei locali bagno interno ed esterni sono rivestite con piastrelle ceramiche per una altezza di circa 1,50 m (Foto n°16-19-20).

Le pareti sono intonacate e tinteggiate su tutti e due i livelli (Foto n°13-14-15-16-21-22) anche se risultano in pessimo stato in alcune stanze (Foto n°25-26-27-28) mentre quelle dei locali bagno all'esterno non sono tinteggiate (Foto n°19-20).

Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e porte-finestre in legno con vetro semplice e chiusure con scuri in legno e persiane in alluminio (Foto n°11) mentre gli infissi interni sono costituiti da porte in legno.

Il bene oggetto di causa è fornito di impianto elettrico e idrico funzionanti ed è sprovvisto di impianto di riscaldamento e raffrescamento.

La superficie calpestabile rilevata tra piano terra (circa 61,07 mq) e piano primo (circa 53,68 mq) è pari a circa 114,75 mq oltre alla superficie calpestabile dei bagni esterni pari a circa 3,08 mq.

La superficie lorda commerciale tra piano terra (circa 84,90 mq) e piano primo (circa 80,60 mq) è pari a circa 165,50 mq oltre a circa 4,10 mq di locali bagno esterni a piano terra e a circa 1,75 mq di balcone al piano primo.

Le altezze utili interne sono pari a circa 2,80 m al piano terra e circa 2,70 m al piano primo.



Mediocre è lo stato di conservazione dell'immobile che necessita di alcuni interventi di manutenzione sul tetto, di demolizione delle opere in abuso volumetrico e di interventi di rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura sui soffitti e sulle pareti di diverse stanze (Foto n°25-26-27-28).

4) Stalla a Piano terra e primo (Fg.30-P.Ila 398)

L'unità immobiliare succitata si sviluppa su due livelli e, pur essendo indicata come stalla nel contratto di Comodato d'uso (All.5), risulta essere prima abitazione per la famiglia del Sig. [REDACTED] al piano terra mentre il piano primo è lasciato allo stato rustico.

L'edificio, costruito nella corte ad uso esclusivo, è realizzato con struttura portante in c.a., solai del tipo latero-cementizio e copertura con manto in lamiera (Foto n°29).

L'epoca di costruzione non è definibile ma gli interventi di completamento a piano terra, con trasformazione da stalla ad abitazione, visto il tipo e la qualità delle finiture è sicuramente successiva all'anno 1967.

L'immobile ha affacci e confina con la corte ad uso esclusivo su tutti i lati.

Si accede da piano terra direttamente dalla corte ad uso esclusivo da un accesso indipendente di tipo pedonale costituito da un portoncino blindato e al piano primo si accede, sempre dalla corte ad uso esclusivo, da un altro accesso indipendente costituito da un portoncino blindato (Foto n°30).

Il piano terra è costituito da un ampio ingresso-soggiorno (Foto n°31-32) che disimpegna un locale cucina (Foto n°33), un locale bagno (Foto n°34) e un corridoio (Foto n°35) che, a sua volta, disimpegna due stanze da letto (Foto n°36-37) e un locale bagno (Foto n°38).

Il piano primo è costituito da tre ampie stanze (Foto n°39-40-41-42-43), un disimpegno (Foto n°44) e due stanze più piccole predisposte per la realizzazione di due locali bagno (Foto n°45-46) oltre alla presenza di un balcone non terminato (Foto n°47) e di un terrazzo



(Foto n°48).

La pavimentazione di tutti i locali al piano terra è in piastrelle ceramiche (Foto n°31-33-34-35-36-37-38) mentre quella dei locali al piano primo, del balcone e del terrazzo al piano primo è in massetto di calcestruzzo (Foto n°40-42-44-45-46).

Le pareti al piano terra sono intonacate e tinteggiate (Foto n°31-35-36-37), due pareti del locale cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche per una fascia di circa 1,00 m (Foto n°33) mentre le pareti dei locali bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche per una altezza di circa 2,00 m (Foto n°34-38).

Le pareti al piano primo presentano un intonaco allo stato rustico e non sono tinteggiate (Foto n°40-41-42).

Gli infissi esterni a piano terra sono costituiti da finestre in pvc con doppio vetro (Foto n°49) e gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato (Foto n°34-35-38) mentre al piano primo gli infissi esterni ed interni sono assenti e vi è la sola presenza delle chiusure degli infissi esterni costituite da persiane in metallo (Foto n°47-50).

Il bene oggetto di causa è fornito al piano terra di impianto elettrico e idrico funzionanti oltre che d'impianto di riscaldamento con termo camino mentre è sprovvisto di impianto di raffrescamento e al piano primo è sprovvisto di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento.

La superficie calpestabile rilevata tra piano terra (circa 99,69 mq) e piano primo (circa 118,60 mq) è pari a circa 218,29 mq.

La superficie lorda commerciale tra piano terra (circa 116,22 mq) e piano primo (circa 136,66 mq) è pari a circa 252,88 mq oltre a circa 22,84 mq di balcone e a circa 12,00 mq di terrazzo al piano primo.

Le altezze utili interne sono pari a circa 2,75 m al piano terra e al piano primo.

Sufficiente è lo stato di conservazione del piano terra mentre scarso è lo stato di conservazione del piano primo che si trova allo stato rustico.



5) Corte ad uso esclusivo (Fg. [REDACTED])

L'unità immobiliare è costituita dalla corte ad uso esclusivo all'interno della quale sono stati edificati gli immobili della stessa proprietà anch'essi oggetto di causa (All.11).

L'immobile confina su tutti i lati con particella della stessa proprietà (P.lla [REDACTED]).

Si accede dall'esterno attraverso un cancello in ferro del tipo carrabile (Foto n°5) che apre sull'intera corte che è in parte pavimentata (Foto n°6-51-52-53) e in parte lasciata ad uso giardino (Foto n°10-54).

La corte si estende per una superficie di circa 903,95 mq.

6) Terreno agricolo (Fg. [REDACTED])

Il terreno agricolo è sito a ridosso della corte oggetto di causa (P.lla [REDACTED]) e confina con essa e con la particella [REDACTED] della stessa proprietà ad Ovest, a Nord e a Sud confina con le particelle [REDACTED] e [REDACTED] di altra proprietà.

E' situato in una zona con forte declivio (Foto n°55) nella zona montana del Comune di Mendicino (CS) (All.6), è di forma irregolare e all'atto del sopralluogo vi è la presenza di giovani piante di castagno.

L'accesso è di tipo pedonale ed avviene direttamente dalla corte ad uso esclusivo (Foto n°56).

Il terreno è identificato e confinato attraverso la presenza di recinzioni con pali in legno e rete metallica presenti sui confini con la strada e con le altre proprietà (Foto n°57) mentre non vi è alcuna delimitazione con il terreno della stessa proprietà, identificato come particella [REDACTED], e ciò li rende di fatto un unico appezzamento.

La sua estensione è di circa 1.270 mq.

7) Terreno agricolo (Fg. [REDACTED])

Il terreno agricolo è sito in una zona pianeggiante nella zona montana del Comune di Mendicino (CS) (All.6.1), è di forma irregolare e all'atto del sopralluogo risulta incolto e in stato di abbandono.



Confina con particelle di altre proprietà su tutti i lati e l'accesso è consentito tramite un sentiero di tipo pedonale che parte dalla strada e porta al terreno suindicato (Foto n°58).

Il terreno, a causa della fitta vegetazione, all'atto del sopralluogo risulta confinato solo su di un lato con la presenza di recinzione con pali in legno e rete metallica (Foto n°59) mentre non è stato possibile individuare altri confini a causa della fitta vegetazione (Foto n°60-61-62).

La sua estensione è di circa 2.910 mq.

8) Terreno agricolo (Fg. [REDACTED])

Il terreno agricolo è sito in una zona pianeggiante nella zona montana del Comune di Mendicino (CS) (All.6.2), è di forma rettangolare e all'atto del sopralluogo non è stato possibile accedervi a causa della fitta vegetazione.

Per come dichiarato dall'occupante, il Sig. [REDACTED], il terreno è in stato di completo abbandono in quanto anch'egli non riesce ad accedervi.

Confina con particelle di altre proprietà su tutti i lati e l'accesso può avvenire solo passando attraverso altre proprietà.

La sua estensione è di circa 140 mq

9) Terreno agricolo (Fg. [REDACTED])

Il terreno agricolo è sito in una zona con forte declivio (Foto n°63-64) nella zona montana del Comune di Mendicino (CS) (All.6), è di forma irregolare e all'atto del sopralluogo risulta incolto e in stato di abbandono.

Confina a Nord, ad Ovest e a Sud con particelle di altre proprietà mentre a Est confina con la particella [REDACTED] della stessa proprietà e vi si accede direttamente dalla strada (Foto n°65).

Il terreno è identificato e confinato attraverso la presenza di recinzioni con pali in legno e rete metallica presenti sui confini con le altre proprietà (Foto n°65).

La sua estensione è di circa 130 mq.



4) Terreno agricolo (Fg. [REDACTED])

Il terreno agricolo è sito in una zona pianeggiante (Foto n°66-67-68) nella zona montana del Comune di Mendicino (CS) (All.6), è di forma irregolare e all'atto del sopralluogo risulta essere, per la sua maggiore estensione, castagneto costituito da alberi giovani (Foto n°67).

Confina a Nord con particelle di altra proprietà, ad Ovest con la particella [REDACTED] della stessa proprietà e con particelle di altre proprietà, a Sud con la corte ad uso esclusivo (P.lla [REDACTED]), con la particella [REDACTED] della stessa ditta e con particella di altra proprietà e infine ad Est confina con la particella [REDACTED] della stessa proprietà e con particella di altra proprietà.

All'atto del sopralluogo è presente una struttura non accatastata (Foto n°69).

Il terreno è confinato attraverso la presenza di recinzioni con pali in legno e rete metallica a Nord (Foto n°70), Sud (Foto n°68) e ad Est (Foto n°71) mentre non presenta altre recinzioni sui restanti lati.

La sua estensione è di circa 1.470 mq.

La zona in cui sono siti i beni succitati è di tipo montano e risulta essere molto isolata con un'unica strada di collegamento piuttosto dissestata, risulta sprovvista di servizi e risulta edificata con tipologia prevalentemente agricolo-rurale; detta area sorge nella zona denominata [REDACTED] del Comune di Mendicino (CS) a circa 4,6 km dal Centro Storico del Comune succitato, a circa 12 km dal centro della città di Cosenza, a circa 13 km dall'Ospedale Civile dell'Annunziata e a circa 14 km dallo svincolo autostradale Cosenza Sud della E 45.

La vendita immobiliare dei beni per cui è causa non è soggetta ad I.V.A.

➤ **Legittimità delle costruzioni.**

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Mendicino (CS) i fabbricati siti in località [REDACTED] snc. nel Comune succitato non presentano alcun titolo autorizzativo così per come attesta il Certificato dell'Ufficio Tecnico Comunale (All.7).



Bisogna specificare che alcuni degli immobili per cui è causa, precisamente l'abitazione (P.lla [REDACTED]) e il deposito (P.lla [REDACTED]), sono stati edificati sicuramente antecedentemente l'anno 1967 e non presentano alcun Certificato di Agibilità in quanto non necessario secondo la normativa vigente all'epoca delle costruzioni.

A causa dell'assenza di progetti autorizzativi non è possibile effettuare dei confronti con quanto effettivamente realizzato.

Nonostante quanto suindicato è necessario fare chiarezza su alcune difformità presenti negli immobili per cui è causa e le stesse sono riportate qui di seguito:

- Il Deposito a piano terra e primo, identificato al Fg. [REDACTED] del NCEU del Comune di Mendicino (CS), risulta accatastato come unità in corso di definizione (All.10) mentre, all'atto del sopralluogo, risulta essere perfettamente definito (All.11.1).

Per sanare la difformità suindicata è necessario presentare una SCIA in sanatoria per variazione di destinazione e presentazione variazione catastale per planimetrie mancanti.

- La Tettoia a piano terra, identificata al Fg. [REDACTED] del NCEU del Comune di Mendicino (CS), risulta accatastata come unità in corso di definizione (All.10.1) mentre, all'atto del sopralluogo, risulta essere perfettamente definita (All.11.2).

Per sanare la difformità suindicata è necessario presentare una SCIA in sanatoria per variazione di destinazione e presentazione variazione catastale per planimetria mancante.

- L'abitazione a piano terra e primo, identificata al Fg. [REDACTED] del NCEU del Comune di Mendicino (CS), da un confronto tra la planimetria catastale (All.9) e la planimetria da rilievo (All.11.3), risulta difforme per la presenza al piano terra di due locali bagno esterni e per l'assenza di una tettoia.

La difformità relativa alla presenza dei locali bagno esterni non può essere sanata in quanto risulta essere un abuso volumetrico e pertanto si dovrà procedere alla demolizione degli stessi con la presentazione di una SCIA in sanatoria oltre la presentazione di variazione catastale dovuta all'assenza della tettoia.



Inoltre l'immobile necessita di interventi di manutenzione sul tetto, di demolizione delle opere in abuso volumetrico e di interventi di rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura sui soffitti e sulle pareti di diverse stanze (i lavori di ripristino consistono in Ripassatura del manto di copertura con sostituzione coppi fino al 30% del totale, Rimozione dello strato di finitura dell'intonaco, demolizione dei locali bagni esterni, trasporto e conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta, Rasatura con intonachino deumidificante, preparazione del fondo e tinteggiatura pareti e soffitti per un costo pari a circa €. 7.515,23 I.V.A. inclusa considerata al 10%).

Per le tre unità immobiliari suindicate può essere presentata un'unica SCIA in sanatoria del costo di €.516,00 oltre le spese tecniche pari a €.1.500,00 e i costi delle rispettive variazioni catastali pari a €.300,00 per ciascuna unità.

Il costo per la sanatoria delle tre unità succitate è pari a €.
 $(516,00+1.500,00+300,00+300,00+300,00) = €.2.916,00$ con quota per ogni singola unità pari ad €.972,00.

- Stalla a piano terra e primo, identificata al Fg. [REDACTED] del NCEU del Comune di Mendicino (CS), da un confronto tra la destinazione d'uso presente nel Contratto di Comodato d'uso (All.5) e la destinazione d'uso rilevata all'atto del sopralluogo (All.11.4) appare chiaro ed evidente come sia presente una palese difformità dovuta all'uso abitazione dell'unità oggetto di causa oltre alla realizzazione di un terrazzo in abuso (Foto n°72).

L'immobile, accatastato come unità in corso di definizione (F/4) (All.11.3), risulta completato a piano terra con opere realizzate senza alcun titolo autorizzativo e sicuramente in data successiva l'anno 1967 e pertanto in abuso.

Da controlli e ricerche eseguiti presso l'U.T.C. del Comune di Mendicino (CS) l'immobile risulta sprovvisto di certificato di collaudo statico (All.7).

L'assenza del collaudo statico, obbligatorio per le opere in c.a. secondo l'art. 7 della Legge 5 Novembre 1971 n°1086, comporta l'impossibilità di utilizzare l'immobile.



E' possibile sanare la difformità succitata, previo accordi con l'U.T.C., eseguendo un rilievo della struttura portante con una rielaborazione dei calcoli ed eseguendo degli interventi di verifica con carotaggi sulle strutture in c.a. (Fondazioni, pilastri e travi sui vari livelli), prove a rottura dei provini e prove di carico sui solai al fine di poter verificare la stabilità della struttura e conseguentemente redigere un certificato di collaudo statico.

I costi relativi per le prove da eseguire e le pratiche da presentare sono di circa € 18.000,00.

La difformità dovuta alla diversa destinazione d'uso non può essere sanata in quanto l'unità immobiliare è stata edificata senza il rilascio di un titolo autorizzativo e ricade in zona agricola E5 con rischio R4 dove vige il vincolo di inedificabilità.

Essendo già presente un'abitazione e vigendo i vincoli succitati l'immobile può essere utilizzato, previo risultati positivi delle prove sulle strutture in c.a. e approvazione da parte dell'U.T.C. successiva alla presentazione del certificato di collaudo, solo con la destinazione stalla in quanto un cambio di destinazione d'uso non è possibile anche perchè andrebbe ad aumentare il carico urbanistico in una zona dove vi è il vincolo di inedificabilità.

Il terrazzo in abuso non può essere sanato e deve essere demolito con costi pari a circa € 1.582,44 (I.V.A. al 10% inclusa) per la demolizione oltre ad € 300,00 per la variazione catastale per planimetrie mancanti.

I costi totali per la sanatoria, previo risultati positivi delle prove sulle strutture in c.a. e approvazione da parte dell'U.T.C., sono pari a circa € 19.882,44.

➤ **Dati Catastali Immobili**

Le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) alla Contrada [redacted] snc, in Ditta: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] diritto di proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni con i seguenti dati identificativi:

1) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted] (All.10);



2) Piano Terra - Fg. [REDACTED] (All.10.1);

3) Piano Terra e Primo - Fg. [REDACTED]

(All.10.2);

4) Piano Terra e Primo - Fg. [REDACTED] (All.10.3);

5) Piano Terra - Fg. [REDACTED] (All.10.4).

Le unità immobiliari censite al N.C.T. del Comune di Mendicino (CS) alla Contrada

[REDACTED] snc, in Ditta: [REDACTED] nato [REDACTED] il

[REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà pari a 1/1 in regime di

comunione dei beni con i seguenti dati identificativi:

6) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 3,28 - Reddito Agrario €. 1,31 (All.10.5);

7) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Semin. Arboreo - Cl. 3 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 10,52 - Reddito Agrario €. 3,76 (All.10.6);

8) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Semin. Irriguo - Cl. 3 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 0,36 - Reddito Agrario €. 0,18 (All.10.7);

9) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito Dominicale

€. 0,20 - Reddito Agrario €. 0,08 (All.10.8);

10) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 3,80 - Reddito Agrario €. 1,52 (All.10.9)

Si allega estratto del foglio di mappa (All.8), planimetria catastale p.lla 397 (All.9) e visure catastali storiche (All.10-10.1-10.2-10.3-10.4-10.5-10.6-10.7-10.8-10.9).

Dal confronto tra la planimetria catastale (All.9) e le misure reali, rilievo (All.11.3) nell'immobile identificato come particella 397 emergono alcune difformità dovute alla presenza dei locali bagno esterni all'abitazione oltre alla mancanza di una tettoia-legnaia.

La difformità relativa ai locali bagni non può essere sanata essendo in abuso volumetrico



mentre può essere realizzata la tettoia mancante o procedere alla variazione catastale del costo pari ad €.300,00 previa S.C.I.A. in sanatoria.

Gli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) e identificati alle particelle [REDACTED] sono sprovvisti di planimetria catastale e sarà necessario procedere ad una variazione catastale pari ad €. 300,00 ciascuno per planimetria mancante ed assegnazione destinazione.

➤ **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come si evidenzia nello stralcio del P.S.C. del Comune di Mendicino (All.12) i fabbricati e i terreni risultano ricadere in una zona "T.A.F."- Aree Agricole E5 secondo l'art. 184 del REU ricadenti nel "Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo" secondo l'art. 181 del REU.

Tutti i fabbricati ricadono in un area a rischio idrogeologico molto elevato di Classe 4 (R4) secondo l'art. 237 del REU mentre i terreni presentano le seguenti destinazioni urbanistiche per come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mendicino (All.13):

- **Particella** [REDACTED] è per maggior consistenza in zona "T.A.F." - Aree Agricole E5 mentre una piccolissima parte ricade in zona Classe 4 (Area per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti) oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo;

- **Particella** [REDACTED] è per maggior consistenza è una zona "T.A.F" - Aree Agricole E5 una piccolissima da Reticolo idrografico oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo;

- **Particelle** [REDACTED] sono in una zona "T.A.F" - Aree Agricole E5) oltre ad essere interessate dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo;

- **Particella** [REDACTED] è per maggior consistenza è una zona "T.AF" - Aree Agricole E5 una



piccolissima parte ricade in una zona Classe 4 (Area per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti) ed una piccolissima parte ricade in una viabilità esistente oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo ;

- Aree Agricole E5

E5, aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti.

2. In tutte queste aree l'edificazione è subordinata al rispetto degli interventi e delle prescrizioni di cui agli artt. 51 e 52 della L.R. 19 del 2002, oltre che al rispetto dei parametri urbanistici specifici.

3. Per le categorie di intervento vale quanto definito agli articoli 2 – 158 – 159 – 160 – 161 – 162 – 163 – 164 – 165 del presente regolamento ad esclusione delle zone ricadenti nelle aree E4 ed E5; per le zone ricadenti in classe 3 e classe 4 di fattibilità si fa riferimento a quanto definito negli articoli 224 – 225.

4. Le distanze tra edifici non dovranno essere inferiori a mt.15.00

5. Per le sole attività di produttività e di trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli, l'indice non può superare 0,1 mq/mq come previsto all'art. 52 della L.R. 19/02.

10. E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Comprende aree agricole caratterizzate da scarsissima produttività, aree a forte rischio per le eccessive pendenze e l'instabilità idrogeologica. In tali aree è esclusa qualsiasi attività edilizia ad eccezione degli interventi così come definiti dall'art.31, lettere a) b) della L. 457/1978, nonché interventi di adeguamento sismico.

- Ambito dei parchi fluviali e naturalistici Parco fluviale storico naturalistico del Caronte e di Mendicino

Vecchio – Parco fluviale del torrente Mericano – Parco naturalistico di monte Cocuzzo.



1. L'ambito, che completa il sistema dei parchi di cui all'articolo successivo, comprende sia le aree situate lungo le aste fluviali sia quelle circostanti l'organismo storico urbano ed è costituito dai seguenti sotto ambiti territoriali:

- Parco fluviale storico naturalistico del Caronte e di Mendicino vecchio;
- Parco fluviale del torrente Mericano;
- Parco naturalistico di monte Cocuzzo;

2. Le aree in questione sono destinate a svolgere la funzione di "cintura ecologica", a riconoscere i valori sia dei paesaggi storico-urbani che di quelli naturalistici, garantendo la permeabilità ambientale anche all'interno del sistema insediativo esistente.

3. Tali aree sono di proprietà pubblica o privata e possono essere attrezzate con percorsi-natura, aree per il gioco, aree per lo sport, aree per la sosta ed il tempo libero nonché, laddove non assoggettate a vincolo di intrasformabilità, con impianti sportivi coperti, impianti tecnologici connessi all'utilizzo sportivo delle aree, strutture per l'assistenza ed il ristoro, che potranno essere realizzate dall'Amministrazione Comunale ed eventualmente date in concessione, o da privati, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente.

4. L'attuazione dell'ambito è subordinata alla redazione e approvazione di progetti unitari, di iniziativa pubblica, privata o congiunta.

L'attuazione di singoli interventi è subordinata a:

- a) elaborazione di uno studio idraulico esteso a tutta l'asta fluviale;
- b) redazione di un piano di assetto e di gestione che definisca gli aspetti tecnici, economici e gestionali dell'intervento;
- c) attuazione delle azioni di messa in sicurezza degli argini fluviali interessati con modalità stabilite dallo studio idraulico di cui al punto a).

5. In assenza di progetto unitario di parco, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, di cui agli artt. 158 e 159 del presente regolamento, sugli edifici esistenti e sulle aree verdi. Le aree di proprietà pubblica



potranno essere oggetto di progetti parziali, nel rispetto degli obiettivi di cui al comma 2 del presente articolo. Parimenti, l'Ufficio di Piano potrà autorizzare interventi privati parziali, se anch'essi coerenti con i medesimi obiettivi, previa stipula di apposita convenzione ed atto d'obbligo con l'Amministrazione Comunale.

6. I progetti di riqualificazione e rinaturalizzazione di corsi d'acqua dovranno essere sottoposti alle procedure di VIA o verifica di assoggettabilità a VIA sulla base dei criteri disposti dell'Allegato IV alla parte seconda del D. Lgs.n.152/2006 e ss.mm.ii.

- Zona Classe 4 Aree per le quali è esclusa (Area per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti).

Le attività possibili da realizzare in questo tipo di aree sono disciplinate dalle N.A.M.S. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Calabria.

- Art. 16 (Disciplina delle aree a rischio R4 e delle aree in frana ad esse associate)

1. Nelle aree a rischio R4 e nelle aree in frana ad esse associate:

a) sono vietati scavi, riporti e movimenti di terra e tutte le attività che possono esaltare il livello di rischio e/o pericolo;

b) è vietata ogni forma di nuova edificazione;

c) non è consentita la realizzazione di collettori fognari, condotte d'acquedotto, gasdotti o oleodotti ed elettrodotti o altre reti di servizio, salvo quando queste si configurano come opere pubbliche e/o di interesse pubblico e non esistono alternative di progetto;

d) deve essere salvaguardata la copertura vegetale consolidante (cespugli, piante e ceppaie) e in particolare la macchia mediterranea, estendendo i vincoli e le prescrizioni di cui al R.D.L. 3267/1923 e successive modificazioni e integrazioni e all'art. 10 della Legge 21.11.2000, n. 353;

e) l'autorizzazione degli interventi di trasformazione delle aree boscate dovrà tenere conto delle finalità del PAI.



2. Relativamente alle aree a rischio R4 e alle aree in frana ad esse associate sono consentiti:
- a) gli interventi per la mitigazione del rischio di frana e, in genere, tutte le opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;
 - b) il taglio di piante qualora sia dimostrato che esse concorrano a determinare lo stato di instabilità dei versanti, soprattutto in terreni litoidi e su pareti subverticali;
 - c) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
 - d) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità dei beni esposti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume e mutamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
 - e) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31, lettere a) e b) della L. 457/1978 (implicitamente abrogato dall'art.3 del D.P.R. 380/2001), senza aumento di superficie e volume;
 - f) gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche; gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico o di riparazione o intervento locale così come definiti nel Cap. 8 delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008 approvate con D.M. 14.01.2008, nonché gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria relativa alle opere infrastrutturali e alle opere pubbliche o di interesse pubblico;
 - g) gli interventi volti alla tutela, alla salvaguardia e alla manutenzione degli edifici e dei manufatti vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n.1089 e della legge 29 giugno 1939 n. 1497 nonché di quelli di valore storico-culturale così classificati in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti.

➤ **Accertamento conformità tra descrizione attuale dei beni e quella contenuta in pignoramento.**

I dati indicati nell'atto di pignoramento risultano conformi rispetto ai dati reali degli immobili per cui è causa e ne consentono l'univoca identificazione dei beni.

Da controlli tramite visure ipotecarie eseguite presso l'Agenzia delle Entrate è stata



verificata la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore degli esecutati e precisamente:

- Diritto di piena proprietà degli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), foglio [redacted] particelle [redacted] e al N.C.T. del Comune di Mendicino (CS). foglio [redacted] particelle [redacted], siti in Contrada [redacted] snc. tramite atto per notaio Dott. [redacted] di Spezzano della Sila (CS) del 23 Luglio 1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza il giorno 30 [redacted] ai nn. [redacted] R.P. e [redacted] R.G. (All.4) con atto di compravendita ricevendo dalla Sig.ra [redacted] la piena proprietà degli immobili succitati.

➤ **Accertamento stato di occupazione dell'immobile.**

Il giorno 23 Ottobre 2023 lo scrivente, all'atto del sopralluogo (All.1), ha potuto accertare che gli immobili siti nel Comune di Mendicino (CS) e identificati al N.C.E.U. del Comune succitato come:

- 1) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted];
- 2) Piano Terra - Fg. [redacted];
- 3) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted] - Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 4,5 vani - Superficie Totale 167 mq - Superficie Totale escluse aree scoperte 167 mq - Rendita €151,06;
- 4) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted];
- 5) Piano Terra - Fg. [redacted].

Risultano in uso all'occupante Sig. [redacted] con la particella [redacted] che funge da abitazione dello stesso con la sua famiglia.

Lo scrivente ha inoltre potuto accertare come gli immobili siti nel Comune di Mendicino (CS) identificati al N.C.T. del Comune succitato come:

- 6) Fg. [redacted] - P.IIa [redacted] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [redacted] mq - Reddito Dominicale € 3,28 - Reddito Agrario € 1,31;
- 7) Fg. [redacted] - P.IIa [redacted] - Qualità Semin. Arboreo - Cl. 3 - Superficie [redacted] mq - Reddito



Dominicale €. 10,52 - Reddito Agrario €. 3,76;

8) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Semin. Irriguo - Cl. 3 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 0,36 - Reddito Agrario €. 0,18;

9) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito Dominicale

€. 0,20 - Reddito Agrario €. 0,08;

10) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie [REDACTED] mq - Reddito

Dominicale €. 3,80 - Reddito Agrario €. 1,52;

Siano a disposizione e in uso all'occupante Sig. [REDACTED].

I fabbricati e i terreni succitati sono occupati ed in uso dal Sig. [REDACTED] con contratto di Comodato d'uso registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (CS) in data [REDACTED] al n° [REDACTED] (All.5).

➤ **Vincoli**

Dalla documentazione presente in atti e da ricerche effettuate risultano esserci vincoli di varia natura sui beni oggetto di pignoramento.

I fabbricati, identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) al Fg. [REDACTED] - P.lle [REDACTED] ricadono tutti in zona Classe 4 (R4) con vincolo di inedificabilità oltre a rientrate nei vincoli del Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo.

I terreni sono tutti soggetti ai vincoli del Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo e alcuni di essi in piccola parte (P.lle [REDACTED] e [REDACTED]) ricadono in zona Classe 4 (R4) con vincolo di inedificabilità.

➤ **Stima**

Si determina, qui di seguito, il valore delle unità immobiliari mediante il criterio di stima comparativo, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili nonché l'andamento del mercato immobiliare.

Dalle indagini effettuate sono emersi valori, per i locali deposito-magazzino e stalle situati nel Comune di Mendicino (CS) in località [REDACTED] snc., tra 100 e 200 €/mq. per



costruzioni simili a quelle in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto che sia il deposito che la stalla sono allo stato rustico al piano primo (0.50) e la stalla presenta anche un balcone allo stato rustico (0.35).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 150 €/mq quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando il succitato coefficiente alle superfici reali commerciali.

Dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i prezzi medi correnti per le vendite di costruzioni analoghe e della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore della zona, sono emersi valori, per i locali destinati ad uso abitazione situati nel Comune di Mendicino alla Contrada [REDACTED] snc, tra 200 e 400 €/mq. per costruzioni simili a quella in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto delle mediocri condizioni di conservazione e dell'assenza dell'impianto di riscaldamento (0.80) e della superficie del balcone (0.35).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 300,00 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

Per ciò che concerne la stima degli immobili identificati come tettoia (P.lla [REDACTED]) e come corte ad uso esclusivo (P.lla [REDACTED]) questi vengono considerati come pertinenze dell'abitazione (P.lla [REDACTED]) e sono stimati con opportuni coefficienti di omogeneizzazione corrispondenti a 0.30 per la tettoia e 0.10 per la superficie della corte (0.10 fino alla superficie lorda dell'abitazione e 0.02 per la superficie eccedente).

Per la stima dei terreni dalle indagini effettuate, considerando l'ubicazione, l'estensione, l'età, la qualità delle colture, i prezzi medi riferiti per le vendite di terreni analoghi della zona (ricavati presso studi notarili, studi commerciali, studi tecnici), le possibilità commerciali, e tutte le altre caratteristiche, confrontate anche con i dati dei maggiori operatori del settore



della zona, sono emersi valori, per i terreni agricoli situati nel Comune di Mendicino (CS) alla località [REDACTED], tra 1,50 e 2,50 €/mq. per terreni simili a quelli in esame, omogeneizzati con adeguati coefficienti dovendo tener conto del tipo di coltura praticata, di quelli che ricadono in piccolissima parte in una zona di rischio Classe 4 o in Reticolo idrografico (0.90).

Si ritiene, pertanto, di poter applicare il valore di 2 €/mq. quale prezzo base alle superfici virtuali ottenute applicando i succitati coefficienti alle superfici reali commerciali.

Si riporta, qui di seguito, le tabelle dettagliate della stima delle singole unità immobiliari suddivise tra fabbricati (Tab.A) e terreni (Tab.B) ed identificate con i dati catastali:

Tab.A

Comune	Piano	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Mendicino	P.T-1	Fg. [REDACTED]	$43,70+43,70*(0.50) = 65,55$	150,00	9.832,50
Mendicino	P.T	Fg. [REDACTED]	$6,96*(0.30) = 2,09$	300,00	627,00
Mendicino	P.T-1	Fg. [REDACTED]	$84,91*(0.80)+80,60*(0.80)+1,75*(0.35) = 133,02$	300,00	39.906,00
Mendicino	P.T-1	Fg. [REDACTED]	$116,22+118,60*(0.50)+22,84*(0.50)*(0.35) = 179,52$	150,00	26.928,00
Mendicino	P.T	Fg. [REDACTED]	$84,91*(0.10)+(903,95 - 84,91)*(0.02) = 24,87$	300,00	7.461,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Mendicino (CS)					84.754,50



Tab.B

Comune	Tipo Coltura	Dati Catastali	Sup. Virtuale (mq.)	Valore (€/mq.)	Stima (€.)
Mendicino	Castagneto da Frutto	██████████	$1.270 \times (0.90) = 1.143$	2,00	2.286,00
Mendicino	Seminativo Arboreo	██████████	$2.910 \times (0.90) = 2.619$	2,00	5.238,00
Mendicino	Seminativo Irriguo	██████████	$140 = 140$	2,00	280,00
Mendicino	Castagneto da Frutto	██████████	$130 = 130$	150,00	260,00
Mendicino	Castagneto da Frutto	██████████	$1.470 \times (0.90) = 1.323$	2,00	2.646,00
Totale Complessivo Unità Immobiliari in Mendicino (CS)					10.710,00

Tenendo in considerazione le spese dovute per sanare i fabbricati, quelle necessarie per la manutenzione ordinaria e la riduzione del valore di mercato pari al 15% praticata per l'assenza della garanzia per vizi sui beni oggetto di pignoramento (escluse le P.lle ██████████ essendo una tettoia e la corte ad uso esclusivo) il valore di stima degli immobili oggetto di causa identificati al NCEU del Comune di Mendicino (CS) sarà il seguente:

- 1) Fg. ██████████ - P.lla ██████████ - Piano Terra e Primo - €. 9.832,50 - €. 972,00 - €. 2.200,00 - (€.
 $9.832,50 \times 0.15$) = **€. 5.185,70;**
- 2) Fg. ██████████ - P.lla ██████████ - Piano Terra - €. 627,00 - €. 972,00 = **- €. 345,00;**
- 3) Fg. ██████████ - P.lla ██████████ - Piano Terra e Primo - €. 39.906,00 - €. 972,00 - €. 7.515,23 - (€.
 $39.906,00 \times 0.15$) = **€. 25.432,87;**
- 4) Fg. ██████████ - P.lla ██████████ - Piano Terra e Primo - €. 26.928,00 - €. 19.882,44 - (€. 26.928,00 x



0.15) = €. 3.006,36;

5) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Piano Terra - €. 7.461,00 = €. 7.461,00.

Per un totale degli immobili identificati al NCEU del Comune di Mendicino (CS) pari ad
€. 40.740,93.

Il valore di stima dell'intero Compendio immobiliare è pari a :

Valore Totale Compendio Immobiliare = €. 40.740,93 + €. 10.710,00 = **€. 51.450,93.**

➤ **Formazione dei Lotti**

Qui di seguito viene riportata la formazione dei lotti di vendita relativi agli immobili per cui è causa.

- LOTTO N°1

E' costituito dall'abitazione, il deposito, la tettoia e la stalla e la corte ad uso esclusivo, sulla quale sono edificati, siti in Contrada [REDACTED] snc. nel Comune di Mendicino (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **40.740,93 €.** al netto delle detrazioni effettuate nella misura di:

- €. 32.513,67 quali costi per sanare e ristrutturare gli immobili.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Abitazione posta a piano terra e primo, situata in un fabbricato in muratura portante edificato in Contrada [REDACTED] snc. nel Comune di Mendicino (CS), composto distintamente da un ingresso-vano scala che disimpegna un locale cucina, un locale bagno, e una stanza al piano terra e due stanze al piano primo oltre ad un balcone, una corte ad uso esclusivo, un deposito, una tettoia e una stalla da ristrutturare il tutto servito da un ingresso carrabile da corte ad uso esclusivo a piano terra.

L'abitazione ha una superficie lorda tra piano terra (circa 84,90 mq) e piano primo (circa 80,60 mq) pari a circa 165,50 mq oltre a circa 1,75 mq di balcone al piano primo.

Il deposito, realizzato con struttura portante in muratura, ha una superficie lorda



al piano terra pari a circa 43,70 mq così come la superficie lorda del piano primo, lasciato allo stato rustico, per un totale di circa 87,40 mq.

La tettoia, realizzata con struttura in legno, ha una superficie lorda pari a circa 6,80 mq.

La stalla, realizzata con struttura portante in c.a., ha una superficie lorda tra piano terra (circa 116,22 mq) e piano primo, lasciato allo stato rustico, (circa 136,66 mq) pari a circa 252,88 mq.

La corte ad uso esclusivo si estende per una superficie pari a circa 903,95 mq.

Le altezze utili interne dell'abitazione sono pari a circa 2,80 m al piano primo e 2,70 m al piano secondo.

Le altezze utili interne del deposito sono pari a circa 2,50 m su entrambi i piani.

L'altezza utile interna della tettoia è pari a circa 2,70 m.

Le altezze utili interne della stalla sono pari a circa 2,75 m su entrambi i piani.

Rifiniture mediocri per l'abitazione e il piano terra del deposito, rifiniture assenti per i piani primi del deposito e della stalla, rifiniture sufficienti per il piano terra della stalla.

L'abitazione è sprovvista di certificato di agibilità essendo stato edificato prima dell'anno 1967, è sprovvista di impianto di riscaldamento e necessità di alcuni interventi di manutenzione (Ripassatura del manto di copertura con sostituzione coppi fino al 30% del totale, Rimozione dello strato di finitura dell'intonaco, demolizione dei locali bagni esterni in abuso, trasporto e conferimento a discarica autorizzata del materiale di risulta, Rasatura con intonachino deumidificante, preparazione del fondo e tinteggiatura pareti e soffitti per un costo pari a circa €. 7.515,23 I.V.A. inclusa considerata al 10%).

Il Deposito è sprovvisto di certificato di agibilità essendo stato edificato prima dell'anno 1967, risulta essere ancora in corso di definizione catastalmente (F/4) e



necessita di alcuni interventi di manutenzione (raschiatura e tinteggiatura pareti e soffitto al piano terra per un costo pari a circa €. 2.200,00 I.V.A. inclusa considerata al 10%).

La Tettoia risulta essere ancora in corso di definizione catastalmente (F/4).

I tre immobili suindicati necessitano di una SCIA in sanatoria e di successiva variazione catastale.

La stalla è sprovvista di certificato di agibilità e di certificato di collaudo che è obbligatorio per le opere realizzate in c.a. e necessità, previa autorizzazione del Comune, di una pratica di sanatoria con costi pari a circa €. 19.882,44.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Mendicino, Contrada

[redacted] snc., in Ditta [redacted] nato [redacted]

C.F. [redacted] con i seguenti dati catastali:

1) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted] - P.IIa [redacted] - Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 4,5 vani - Superficie Totale 167 mq - Superficie Totale escluse aree scoperte 167 mq - Rendita €.151,06;

2) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted];

3) Piano Terra - Fg. [redacted];

4) Piano Terra e Primo - Fg. [redacted];

5) Piano Terra - Fg. [redacted].

➤ Prezzo Base: €.40.740,93

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig. [redacted]

- LOTTO N°2

È costituito dall'appezzamento di terreno agricolo sito in Contrada [redacted] snc. nel Comune di Mendicino (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **2.286,00 €**.

➤ Descrizione: Piena Proprietà del 100/100 – Il terreno agricolo con qualità



colturali Castagneto da frutta è situato in Contrada Paparuzzo in una zona con forte declivio nella zona montana del Comune di Mendicino (CS), è di forma irregolare e presenta giovani piante di castagno.

L'accesso è di tipo pedonale ed avviene direttamente dalla corte ad uso esclusivo.

Il terreno è per maggior consistenza in zona "T.A.F." - Aree Agricole E5 mentre una piccolissima parte ricade in zona Classe 4 (Area per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti) oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo.

L'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Mendicino, Contrada

██████████ snc., in Ditta ██████████ nato ██████████ il
██████████ C.F. ██████████ con i seguenti dati catastali:

1) Fg. ██████ - P.lla ██████ - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie ██████ mq - Reddito

Dominicale € 3,28 - Reddito Agrario € 1,31.

➤ Prezzo Base: **€ 2.286,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: Sig. ██████████

- **LOTTO N°3**

È costituito da tre appezzamenti di terreno agricolo siti in Contrada ██████████ snc. nel Comune di Mendicino (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **3.186,00 €**.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Tre appezzamenti di terreno agricolo con qualità colturale rispettivamente di Seminativo Irriguo il primo e Castagneto da frutta i restanti, sono situati in Contrada Paparuzzo in zona pianeggiante il primo ed il secondo mentre è sito in una zona con forte declivio il terzo appezzamento tutti ricadenti nella zona montana del Comune di Mendicino



(CS), è di forma irregolare e presenta giovani piante di castagno.

Il primo appezzamento è di forma rettangolare ma è risultato inaccessibile a causa della fitta vegetazione e dello stato di abbandono in cui versa.

Il secondo appezzamento è di forma irregolare e presenta giovani piante di castagno e l'accesso è di tipo pedonale.

Il terzo appezzamento è di forma irregolare e presenta giovani piante di castagno e l'accesso è di tipo pedonale.

Il primo e il terzo appezzamento ricadono interamente in una zona "T.A.F" - Aree Agricole E5) oltre ad essere interessate dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo mentre il secondo appezzamento è per maggior consistenza è una zona "T.AF" - Aree Agricole E5 una piccolissima parte ricade in una zona Classe 4 (Area per le quali è esclusa qualsiasi nuova edificazione se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti e dei manufatti) ed una piccolissima parte ricade in una viabilità esistente oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo.

Gli immobili sono identificati al N.C.T. del Comune di Mendicino, Contrada

■■■■■■■■■■ snc., in Ditta ■■■■■■■■■■ nato ■■■■■■■■■■

■■■■■■■■■■ C.F. ■■■■■■■■■■ con i seguenti dati catastali:

1) Fg. ■■■ - P.lla ■■■ - Qualità Semin. Irriguo - Cl. 3 - Superficie ■■■ mq - Reddito Dominicale € 0,36 - Reddito Agrario € 0,18;

2) Fg. ■■■ - P.lla ■■■ - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie ■■■ mq - Reddito Dominicale € 3,80 - Reddito Agrario € 1,52;

3) Fg. ■■■ - P.lla ■■■ - Qualità Cast. Frutto - Cl. 1 - Superficie ■■■ mq - Reddito Dominicale € 0,20 - Reddito Agrario € 0,08.

➤ Prezzo Base: **€ 3.186,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.** ■■■■■■■■■■



- LOTTO N°4

È costituito dall'appezzamento di terreno agricolo sito in Contrada [REDACTED] snc. nel Comune di Mendicino (CS).

Il prezzo base di vendita è pari a **5.238,00 €**.

➤ Descrizione: **Piena Proprietà del 100/100** – Il terreno agricolo con qualità colturale **Seminativo Arboreo** è situato in Contrada [REDACTED] in una zona pianeggiante nella zona montana del Comune di Mendicino (CS), è di forma irregolare ed è incolto in stato di abbandono.

L'accesso è consentito tramite un sentiero di tipo pedonale che parte dalla strada e porta al terreno suindicato.

Il terreno è per maggior consistenza è una zona "T.A.F" - Aree Agricole E5 una piccolissima da Reticolo idrografico oltre ad essere interessata dal Parco Naturalistico di Monte Cocuzzo;

L'immobile è identificato al N.C.T. del Comune di Mendicino, Contrada

[REDACTED] snc., in Ditta [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] con i seguenti dati catastali:

1) Fg. [REDACTED] - P.lla [REDACTED] - Qualità Semin. Arboreo - Cl. 3 - Superficie mq [REDACTED] -

Reddito Dominicale € 10,52 - Reddito Agrario € 3,76;

➤ Prezzo Base: **€.5.238,00**

➤ Titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento: **Sig.** [REDACTED]

Si allega documentazione fotografica di n°72 pose (All.14).

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.-

Il C.t.u.

Castrolibero, li 11.12.2023

