

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n° [REDACTED] e con studio in Cosenza alla [REDACTED], in data 25/09/2017 è stato incaricato dal Giudice Esecutore Dott.ssa Stefania Antico quale Tecnico Esperto per la Procedura n° 296/2016.

La citata Procedura consiste nell'espletamento dei quesiti posti dal Giudice Esecutore ai fini della valutazione dell'idoneità in atti della documentazione e della stima degli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, in sede di incarico il Giudice Esecutore ha formulato i quesiti di seguito esposti, per i quali si redige la presente perizia tecnica, che constano in 14 quesiti, tra verifiche documentali, accertamenti e stima.

La presente relazione, quindi, viene redatta sulla dell'acquisizione del fascicolo depositato in cancelleria della Sezione Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cosenza, la cui Procedura n° 296/2016.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto, in data 25/09/2017, dopo avere prestato giuramento di rito, ha provveduto al ritiro del fascicolo della Procedure n° 296/2017.

Dopo una prima disamina degli atti ha dato inizio alle operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico nella seguente cronologia:

- Il giorno 25/09/2017: ritiro del fascicolo presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari per ritiro copie;



- Dal giorno 25/09/2017: inizio delle operazioni peritali mediante disamina della documentazione in atti per verifica di completezza e predisposizione del fascicolo con raccolta informativa dei Procedenti all'Esecuzione e dei Debitori;
- Il giorno 09/10/2017: invio 1° Convocazione (con posta elettronica certificata) ai creditori e debitori ai fini dei sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento (Cartella 1-All. 1.1);
- Il giorno 16/10/2017: invio 2° Convocazione (con posta elettronica certificata) ai creditori e debitori ai fini dei sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento (Cartella 1-All. 1.2);
- Il giorno 20/10/2017: primo sopralluogo presso gli immobili (terreni) siti a Cosenza in località Tenimento (Cartella 2 – Allegato 2.1 –Verbale n. 1);
- Il giorno 27/10/2017: secondo sopralluogo presso gli immobili (Fabbricati) siti a Cosenza, via [REDACTED] (Cartella 2–Allegato 2.1-Verbale 2);
- Il giorno 28/10/2017: alle ore 9.00 terzo sopralluogo presso gli immobili (fabbricati), siti a Moccone di Spezzano Sila alla [REDACTED] (Cartella 2 – Allegato 2.1-Verbale n. 3);
- Il giorno 28/10/2017: alle ore 16.00 quarto sopralluogo presso gli immobili (fabbricati-Terreno), siti a Frascineto (CS) alla [REDACTED] (Cartella 2 – Allegato 2.1-Verbale n. 4);
- Il giorno 16/10/2017: richiesta documentazione al Comune di Cosenza: concessione edilizia, varianti e relativi elaborati grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica con eventuali vincoli dei terreni, copia norme tecniche di attuazione, copia planimetria PRG, copia di collaudo statico, Dichiarazione di eventuali vincoli nelle zone “Macchia della Tavola” e “Tenimento” (Cartella 3 – Allegato 3.1);



- Il giorno 16/10/2017: richiesta documentazione al Comune di Spezzano della Sila: concessione edilizia, varianti e relativi elaborati grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica con eventuali vincoli dei terreni, copia norme tecniche di attuazione, copia planimetria PRG, copia di collaudo statico, Dichiarazione di eventuali vincoli della zona interessata (Cartella 3 – Allegato 3.2);
- Il giorno 16/10/2017: richiesta documentazione al Comune di Frascineto: concessione edilizia, varianti e relativi elaborati grafici, Certificato di Destinazione Urbanistica con eventuali vincoli dei terreni, copia norme tecniche di attuazione, copia planimetria PRG, copia di collaudo statico, Dichiarazione di eventuali vincoli della zona interessata (Cartella 3 – Allegato 3.3);
- Il giorno 09/10/2017: esecuzione delle visure catastali storiche e degli estratti di mappa, tramite il sistema SISTER, degli immobili oggetto di pignoramento (Cartella 4 – Allegati 4.1 – 4.2 – 4.3 – 4.4);
- Il giorno 03/01/2018: rilascio da parte del Comune di Cosenza dell'Attestazione Vincoli Inibitori degli immobili siti in Cosenza (Terreni e Fabbricati) in località Tenimento e Macchia della Tavola (Cartella 5 – Allegato 5.1);
- Il giorno 09/01/2018: rilascio da parte del Comune di Cosenza del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili siti in Cosenza (Terreni e Fabbricati) in località Tenimento e Macchia della Tavola)- Prot. n. 75875/2017 (Cartella 5 – Allegato 5.2);
- Il giorno 04/01/2018: rilascio da parte del Comune di Spezzano della Sila della documentazione tecnica-amministrativa presente in atti e relativa alle unità immobiliari (appartamento, garage/deposito, deposito) in località Moccone alla Via [REDACTED] (rilascio della relativa concessioni edilizie ed



elaborati progettuali, e non sono state rinvenute relative varianti, collaudo statico e agibilità) (Cartella 5 – Allegato 3);

- Il giorno 08/01/2018: acquisizione al Comune di Frascineto della documentazione urbanistica relativa agli immobili interessati (Cartella 5 – Allegato 4);
- Dal giorno 28/10/2017: avvio delle operazioni peritali mediante indagini del mercato immobiliare delle diverse zone interessate;
- Il giorno 11/12/2017: sono state rilasciate dall'Ufficio del Catasto le planimetrie immobili ubicati in: -Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED];
- Spezzano della Sila alla Loc. Moccone ed alla [REDACTED];
- Frascineto alla Via Volta n.c. 19,21 (Cartella 6 – Allegati 6.1 -6.2 – 6.3).
- Dal giorno 08/01/2018: stesura della perizia in forma definitiva e collazione di tutta da documentazione e analisi per l'invio alle parti e al deposito c/o la cancelleria del Tribunale;

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1- *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma Codice Procedura Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramenti. In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati, restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi sono alcuni dei*



beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Risposta al quesito n°1

La documentazione rinvenuta all'interno del fascicolo processuale risulta essere completa; si tratta di n. 16 beni immobili (appezzamenti di terreno e unità immobiliari urbane), di seguito indicate come Unità negoziali, di cui n. 10 nel comune di Cosenza, n. 3 nel comune di Spezzano della Sila e n. 3 nel comune di Frascineto.

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Terreno, sito alla località Tenimento del Comune di Cosenza, costituito da un solo appezzamento, individuato al foglio 21 p.lla 521 con entrostante fabbricato rurale prefabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli e tettoia lungo confine lato est (entrambi i manufatti non sono censiti in catasto).

UNITA' NEGOZIALE n. 2

Terreno, sito alla località Tenimento del Comune di Cosenza, costituito da distinti appezzamenti di terreno contigui, individuati in catasto al foglio 21 p.lle 193, 194, 195, 699 (ex 192).

UNITA' NEGOZIALE n. 3

Magazzino e Locali di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED] posto al piano terra di fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 8.

UNITA' NEGOZIALE n. 4

Abitazione, sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5;

UNITA' NEGOZIALE n. 5

Magazzino e Locali di deposito sito in Cosenza via Macchia della [REDACTED], posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6.

UNITA' NEGOZIALE n. 6

Magazzino e Locali di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED] posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 7.

UNITA' NEGOZIALE n. 7

Appartamento ad uso ufficio sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano terra del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 1.

UNITA' NEGOZIALE n. 8



Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano primo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2.

UNITA' NEGOZIALE n. 9

Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3.

UNITA' NEGOZIALE n. 10

Tettoia-locale deposito, garage sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], con copertura a terrazzo praticabile, individuato in catasto al Foglio 21 particella 953.

UNITA' NEGOZIALE n. 11

Abitazione sita in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] (Complesso edilizio [REDACTED]), posto al piano primo del fabbricato, in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 7.

UNITA' NEGOZIALE n. 12

Magazzino e Locali di deposito sito in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] (Complesso edilizio [REDACTED]), posto al piano seminterrato del fabbricato, in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 34.

UNITA' NEGOZIALE n. 13

Magazzino e Locali di deposito sito in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] (Complesso edilizio [REDACTED]), posto al piano seminterrato del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 2 particella 1000 Sub 36.

LE UNITA' NEGOZIALI 12 e 13, anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte, di fatto sono una unica unità (fuse, comunicanti e utilizzabili funzionalmente come unico corpo di fabbrica), e quindi sono da considerare come unica unità negoziale da regolarizzare con fusione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate.

UNITA' NEGOZIALE n. 14

Abitazione sita in Frascineto, alla Via A. Volta [REDACTED], posta al piano terra, primo, secondo e terzo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 386.

UNITA' NEGOZIALE n. 15

Abitazione sita in Frascineto, alla Via A. Volta [REDACTED], posta al piano terra, primo e secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 876.



LE UNITA' NEGOZIALI 14 e 15, anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte, di fatto sono una unica unità (fuse, comunicanti e utilizzabili funzionalmente come unico corpo di fabbrica), e quindi sono da considerare come unica unità negoziale da regolarizzare con fusione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate.

UNITA' NEGOZIALE n. 16

Terreno sito in Frascineto, alla Via A. Volta, ed individuato in catasto al Foglio 8 particella 688.

Di seguito si riporta quanto rilevato nei fascicoli, inerente la documentazione dell'Agenzia delle Entrate, contenente le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuata a tutto il ventennio anteriore al giorno di trascrizione del pignoramento:

1. Per tutte le Unità Negoziali dal n. 1 al n. 16: di cui alla Procedura 296/2016 è allegata la Nota di Iscrizione dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza a firma del Responsabile Conservatore Metino Ely AMBRIANI, del 11/10/2016 con n. 23788 di Reg. Gen. e n. 2675 del Reg. partic., in particolare si fa riferimento all'iscrizione di ipoteca giudiziale derivata da Decreto Ingiuntivo da parte dell'ipotecario "Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A contro [REDACTED].
2. Per tutte le Unità Negoziali dal n. 1 al n. 16, di cui alla Procedura 296/2016, è allegata la Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 02/03/2017, di Ilaria Chiaradia di Ottavio Notaio in Pisticci, che vengono identificati catastalmente e ne dichiara la provenienza, indicandone i relativi gravami.

Quesito 2 – *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento, fondo patrimoniale)*

Risposta quesito n°2



Si riportano di seguito le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli in essere per le Unità negoziali oggetto di Procedura Esecutiva, rilevate dalla Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. del 02/03/2017, di Ilaria Chiaradia di Ottavio Notaio in Pisticci. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

1) UNITA' NEGOZIALE n. 9 (Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED] posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3).

Ipoteca volontaria del 22/02/2005, iscritta in data 26/02/2005, ai nn. 8232/3075 a favore di Banca Nuova S.p.A. e contro [REDACTED] per complessivi euro 200.000,00. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

2) UNITA' NEGOZIALI dal n.1 al n. 16 e precisamente: Abitazioni, Ufficio, Tettoia e Magazzini in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], individuati in catasto al Foglio 21 particelle 952 sub 2, 952 sub 3, 407 sub 5, 952 sub 1, 953 e 407 sub 5, 407 sub 6, 407 sub 7, 407 sub 8; Terreni in Cosenza alla località Tenimento individuati in catasto al Foglio 21 particelle 521, 193, 194, 195, 699 e 520; Fabbricati in Spezzano della Sila e individuati in catasto al foglio n. 2, particella 1000 sub 7, p.lla 1000 sub 34 e p.lla 1000 sub 36; Fabbricati in Frascineto e individuati in catasto al foglio 8 particelle nn. 386 e 876 e ancora Terreno al foglio n. 8 p.lla 688.

Ipoteca giudiziaria del Tribunale di Cosenza del 26/04/2016, iscritta a Cosenza l'11/10/2016 ai nn. 23788/2675 a favore della Banca per lo Sviluppo e la Cooperazione di Credito S.p.A. contro [REDACTED] per complessivi euro 84.336,64. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

3) UNITA' NEGOZIALI dal n.1 al n. 16 e precisamente: Abitazioni, Ufficio, Magazzini e Tettoia in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], individuati in catasto al Foglio 21 particelle 507 sub 8, 407 sub 5, 407 sub 6, 407 sub 7, 952 sub 1, 952 sub 2, 952 sub 3 e 953; Terreni in Cosenza alla località Tenimento individuati in catasto al Foglio 21 particelle 521, 193, 194, 195, 699 e 520; Fabbricati in Spezzano della Sila e individuati in catasto al foglio n. 2, particella 1000 sub 7, p.lla 1000 sub 34 e p.lla 1000 sub 36; Fabbricati in Frascineto e individuati in catasto al foglio 8 particelle nn. 386 e 876 e ancora Terreno al foglio n. 8 p.lla 688. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cosenza del 29/11/2016, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 05/01/2017 ai nn. 419/341 a favore della



Banca per lo [REDACTED] S.p.A. contro [REDACTED]
[REDACTED] per complessivi euro 84.336,64. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

Ricorso per intervento di Equitalia (Servizi di Riscossione S.p.A.) del 05/04/2017 e di cui al Fascicolo 12447/34, per cartelle non comprese in alcuna ipoteca per un totale di euro 8.749,63 per tributi diversi non corrisposti dal Sig. [REDACTED]. (Cartella 7 – Allegati 7.1)

Quesito 3 – *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

Risposta quesito n°3

Dalla disamina della documentazione in atti si evince che nel fascicolo non vi sono disponibili quelli necessari alla loro identificazione e precisamente: estratti di mappa catastali, visure catastali, planimetrie delle unità immobiliari urbane e certificati di destinazione urbanistica dei terreni. Pertanto. Lo scrivente ha provveduto, in via telematica tramite il sistema SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ad acquisire le visure storiche catastali e le relative mappe censuarie di tutte le unità negoziali oggetto di pignoramento.

Gli elaborati sono riportati negli allegati alla presente, (Cartella 4).

Si è provveduto, inoltre, a richiedere i certificati di destinazione urbanistica dei terreni e delle aree, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°380, in cui sono ubicate le Unità negoziali oggetto di pignoramento, le richieste e i relativi certificati sono riportate in allegato ai punti (Cartella 5).

Quesito 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*



Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solarium, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna 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.

Risposta quesito n°4

Previo sopralluogo dei beni oggetto di pignoramento si descrive di seguito quanto rilevato. Gli elaborati grafici sono riportati in allegato **(Cartella 6)**.

1) UNITÀ NEGOZIALE N.1

Trattasi di un appezzamento di terreno sito alla località “Tenimento” del comune di Cosenza e contraddistinto in catasto al foglio n. 21 particella n. 521 con entrostante fabbricato rurale di tipo prefabbricato e tettoia sul lato ovest dell’appezzamento (entrambi i manufatti non sono censiti in catasto). L’appezzamento ha una superficie catastale di mq 1.840,00 di cui mq 1.329,00 ha qualità di orto irriguo di classe 3^à con R.D. di euro 18,53 e R.A. di euro 8,58 e la restante superficie di mq 511,00 ha qualità ad uliveto di classe 2^à con R.D. di euro 1,72 e R.A. di euro 1,58. **(Allegato 10.1)**

Confina a nord con strada interpodereale e sui restanti lati con terreno libero di altre ditte, precisamente, a sud con mappale 484, a est con mappale 1752, a ovest con i mappali 966 e 967. Il terreno al momento del sopralluogo, non è coltivato e le caratteristiche colturali catastali non rispecchiano lo stato dei luoghi. Difatti, sull’area insistono diverse piante da frutto e solo alcune piante di ulivo e inoltre presente un fabbricato ad uso del fondo e tettoia posta lungo il confine lato ovest. I manufatti non sono accatastati e sono stati realizzati ad uso del fondo agricolo. Difatti, le caratteristiche costruttive degli stessi (sia del fabbricato che della tettoia) non consentono altre funzioni e sono realizzati con elementi prefabbricati con relativo manto di copertura e senza particolari rifiniture.

Il terreno, ha buona ubicazione, panoramicità, morfologia, non sono presenti in zona servizi quali (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) ma una presenza di reti elettriche, Fermata bus linea autobus AMACO, strade asfaltate di tipo interpodereale che collegano la zona interessata alla strada comunale Via Giovanni Macchione (estesa per circa un km di lunghezza) che si innesta alla ex SS19 (nella zona



di Portapiana), ha destinazione urbanistica con vocazione e potenzialità edificatoria rispetto alla precedente vocazione agricola.

2) UNITA' NEGOZIALE n. 2

Terreno, sito alla località Tenimento del Comune di Cosenza, costituito da distinti appezzamenti contigui, individuati in catasto al foglio 21 p.lle 193, 194, 195, 699 (ex 192). Il terreno è coperto da uliveto con sesto d'impianto regolare e di età di circa cinquant'anni, ben curato e posizionato, raggiungibile dai terreni agricoli contigui e dalla strada vicinale presente in mappa non più visibile sul posto. L'appezzamento ha una estensione complessiva di mq $(200+300+550+300)=mq$ 1.350,00 (dalla somma delle superfici catastale delle quattro particelle 193, 194, 195 e 699. L'area confina a nord con mappale 181 a sud e ad ovest con mappale 524 , ad est con mappali 196, 1310, 1317, 663. L'area presenta una buona giacitura, esposizione e panoramicità rispetto al versante nord che affaccia sulla città di Cosenza. (Allegato 10.1).

Sull'ortofoto allegata ed estratta da Google Earth (Cartella 8 – Allegato 8.1) sono state indicate le particelle (coperte a uliveto) che costituiscono l'unità negoziale n. 2 la p.lla 521 con indicato il fabbricato rurale entro stante la p.lla 521 quale unità negoziale n. 1.

UNITA' NEGOZIALE n. 3

Il magazzino e/o locale di deposito è sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano terra di fabbricato principale libero su quattro lati e che si sviluppa su tre livelli, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 8 Categ. C/2. Ha una superficie catastale netta di mq 27 ed una lorda di mq 40 con Rendita di euro 58,57. Il locale è pavimentato con piastrelle, porta d'ingresso in legno, intonaco civile pitturato su pareti e soffitti. Sono presenti gli impianti tecnologici. Il magazzino, con accesso dall'atrio d'ingresso al piano terra, risulta comunicante con la p.lla 952 sub 1 (u.i.u. ad uso ufficio) con la quale confina per il lato sud. A est confina con l'atrio-ingresso (vano scala) quale bene comune del fabbricato, a nord con altra ditta [REDACTED], proprietaria dell'u.i.u. al piano terra e primo di porzione del fabbricato identificato dal mappale 407. La zona è servita da tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria, nella zona, immediatamente vicina al fabbricato, non sono presenti servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi e negozi al dettaglio, tutti servizi che distano a meno di un chilometro circa raggiungendo la zona più centrale (quale Piazza dei Valdesi) e le arterie che da qui si ripartiscono verso il centro della città le altre principali vie di comunicazione verso l'esterno e quindi verso l'autostrada e la stazione



ferroviaria. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 - Allegato 10.2)

UNITA' NEGOZIALE n. 4

Abitazione, sita in Cosenza via Macchia della Tavola n. [REDACTED], posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5 con categ. A/3 Cl. 2^a e consistenza di 6 vani, ha una superficie catastale lorda di mq 124. All'abitazione si accede dall'area cortiliva e dal vano scale comune all'edificio. L'abitazione è pavimentata con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti e costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interni in legno tipo tamburato.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 5

Magazzino e Locali di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6, categoria C/2 Cl. 1^a e superficie catastale utile di mq 10 e lorda di mq 14 con Rendita di euro 15,49. Il locale di deposito è ubicato nel sottotetto del fabbricato ed è accessibile dal vano scala quale bene comune, senza rifiniture di pregio.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 6

Magazzino e Locali di deposito sito in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 7, categoria C/2 Cl. 1^a e superficie catastale utile di mq 60 e lorda di mq 110 con Rendita di euro 92,96. Il locale di deposito è ubicato nel sottotetto del fabbricato, è accessibile dal vano scala quale bene comune dell'intero mappale, senza rifiniture di pregio.



Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 7

Appartamento ad uso ufficio sito in Cosenza via Macchia della Tavola n. [REDACTED], posto al piano terra del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 1, categoria A/10 Classe Unica e consistenza pari a 7 vani per una superficie catastale complessiva di mq 165,00 ed una Rendita di euro 1.138,79. All'ufficio si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, adiacente con il lato sud alla particella 952. L'ufficio ha affacci sull'area di corte con porta di accesso ed è comunicante con il magazzino (p.lla 407 sub 8) che gli consente la comunicabilità con il vano scala ed ingresso comune dell'edificio mappale 407. L'appartamento è pavimentata con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti e costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in alluminio per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interni in legno tipo tamburato. Zona servizi igienici e bagno per disabili con rivestimenti in gres porcellanato.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 8

Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano primo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2, categoria A/2 Classe 23^a e consistenza di vani 8, per una superficie catastale, escluso il terrazzo di mq 163,00 e complessiva di mq 171,00. La Rendita è di euro 413,17. All'abitazione si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, ed all'interno del mappale 407 è posta la scala che consente il collegamento verticale dell'intero stabile costituito dai due mappali contigui 407 e 952. L'abitazione ha affacci sui tre lati liberi dell'area di corte e presenta una pavimentazione con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti,



impianti tecnologici efficienti, costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in ghisa per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interni in legno tipo tamburato. Zona cucina e bagni con rivestimenti in gres porcellanato.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 9

Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola [REDACTED], posto al piano secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3, categoria A/2 Classe 23^a e consistenza di vani 8, per una superficie catastale, escluso il terrazzo di mq 161,00 e complessiva di mq 169,00. La Rendita è di euro 413,17. All'abitazione si accede dall'ingresso carraio e pedonale dell'area cortiliva del fabbricato 407, che confina con la strada pubblica, ed all'interno del mappale 407 è posta la scala che consente il collegamento verticale dell'intero stabile costituito dai due mappali contigui 407 e 952. L'abitazione ha affacci sui tre lati liberi dell'area di corte e presenta una pavimentazione con piastrelle di tipo monocottura, intonaco civile dipinto sulle pareti, impianti tecnologici efficienti, costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a metano e corpi radianti in ghisa per tutti gli ambienti. Serramenti in legno e vetrocamera con relative tapparelle. Porte interni in legno tipo tamburato. Zona cucina e bagni con rivestimenti in gres porcellanato.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 3. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2).

UNITA' NEGOZIALE n. 10

Tettoia sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano terra del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 21 particella 953, categoria C/7 classe Unica di 80 mq di consistenza e superficie catastale totale di mq 91 e rendita di euro 61,98.

Il corpo di fabbrica, anche se censito in catasto con categoria C/7, di fatto non sembrerebbe assimilabile, per sua costituzione ad una tettoia, perché è una struttura coperta da solaio (costituente un terrazzo praticabile) incastrato ai muri (in calcestruzzo



e controterra) di chiusura dei tre lati interrati. Il lato aperto libero, senza porte di chiusura, è quello che affaccia verso l'area di corte identificata dal mappale 954 che comprende anche il restante orto posto a sud ed accessibile dal terrazzo di copertura del manufatto. Il predetto terrazzo praticabile è pavimentato con piastrelle ed è accessibile da una scala laterale all'area di corte, antistante la tettoia. L'area di corte è pavimentata in battuto di cemento e la parte libera antistante la cosiddetta tettoia mentre per la parte compresa tra il terrazzo di copertura ed il confine sud è terreno libero ad uso orto/giardino.

Le predette dieci unità negoziali sono tutte ubicate in Via Macchia della Tavola di Cosenza al [REDACTED] con accesso dalla strada confinante con il lato nord del mappale 407, contiguo ai mappali 952, 953, 954.

L'intera area è confinante, come già detto, a nord con Via Macchia della Tavola a sud con altra ditta (mappale 289) ad est con [REDACTED] ed a ovest con strada pubblica.

All'interno dell'area sono presenti il fabbricato originario che si sviluppa sui tre livelli e sottotetto di copertura a falde (identificato dal mappale 407) al quale, successivamente è stato costruito in adiacenza ed in ampliamento il fabbricato (mappale 952), con struttura in c.a., sempre a tre livelli e copertura a falde e ancora dopo la relativa tettoia (mappale 953) coperta a terrazzo praticabile. Quindi le diverse unità negoziali risultano inserite in due immobile di epoca costruttiva differente, realizzata con simili caratteristiche costitutive quali intelaiatura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, trespuntature esterne in mattoni forati. Esternamente intonacata e tinteggiata con gli infissi in legno con vetro a doppia camera. Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte divisorie in legno tamburato.

Per le caratteristiche della zona (infrastrutture e servizi) si rimanda all'ultimo capoverso di quanto già detto per l'unità negoziale n. 4 e si esplicita che il complesso è servito dalla viabilità cittadina del Comune di Cosenza, dalla limitrofa strada comunale Lungo Busento che conduce facilmente dalle zona periferica della città verso la zona centrale di Cosenza (Piazza dei Valdesi), risulta però inserito in un contesto semiperiferico, l'edificazione confinante è pressoché realizzata da infrastrutture pubbliche e poco distanti (dalla predetta Piazza) sono ubicate attività terziarie, commerciali e residenziali. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google [\(Cartella 8 – Allegato 8.2 e Cartella 10 – Allegato 10.2\)](#).

UNITA' NEGOZIALE n. 11



Abitazione sita in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] (Complesso edilizio [REDACTED]), posto al piano primo del fabbricato, in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 7, Zona Censuaria 2^a, Categoria A/3 Classe 1^a con superficie catastale totale di 48 mq di cui tre mq costituita da balcone. La rendita è di euro 154,94. L'appartamento è composta da un piccolo ingresso che da su un vano ad uso cucina pranzo con balcone e finestra che affacciamo sul terrazzo. L'ingresso è prospiciente e disimpegna anche verso un piccolo ripostiglio, la camera da letto ed il bagno. Tutte le pareti sono intonacate e rivestite con perlinatura di legno. Il pavimento è in monocottura e la zona bagno ed angolo cucina si presentano piastrellate. L'impianto elettrico è sottotraccia e non è presente l'impianto di riscaldamento. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.3 e Cartella 10 – Allegato 10.3).

UNITA' NEGOZIALE n. 12

Magazzino e Locali di deposito sito in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] (Complesso edilizio [REDACTED]), posto al piano seminterrato del fabbricato, in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 34, Z.C. 2^a, Categoria C/2, Classe 1^a consistenza mq 3,00 e superficie totale catastale di mq 4,00. La rendita catastale è di euro 4,65.

Tale piccolo locale deposito è pavimentato in piastrelle di graniglia, pareti e soffitto rifiniti con intonaco di tipo civile e accesso (con porta metallica) dal corridoio comune e vano scala interno del complesso edilizio, comunicante con il magazzino contraddistinto dal sub 36. E' presente l'impianto elettrico con punto luce. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.3 e Cartella 10 – Allegato 10.3).

UNITA' NEGOZIALE n. 13

Magazzino e Locali di deposito sito in Spezzano della Sila, alla località Moccone alla ex Piazza Giovanni XXIII oggi Via [REDACTED] [REDACTED] in catasto al Foglio 2 particella 1000 Sub 36, Z.C. 2^a, Categoria C/2, Classe 1^a consistenza mq 7,00 e superficie totale catastale di mq 9,30. La rendita catastale è di euro 9,30.

Il locale deposito è pavimentato in piastrelle di graniglia, pareti e soffitto rifiniti con intonaco di tipo civile e accesso (con porta metallica) dall'esterno e con il magazzino contraddistinto dal sub 34 che collega lo stesso al corridoio e vano scala comune del



condominio. All'interno del locale deposito e presente l'impianto elettrico con punto luce. Le tre unità negoziali sono all'interno del complesso condominiale denominato "Eden Park" in Via [REDACTED] a Moccone di Spezzano della Sila. Fanno parte di un fabbricato multipiano e con copertura a falde (identificato dal mappale 1000), realizzato con intelaiatura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, trespaccature esterne in mattoni forati. Esternamente intonacata, presenta serramenti in legno con vetro a doppia camera. Le rifiniture interne sono costituite da pavimentazione e rivestimenti in gres porcellanato, porte divisorie in legno tamburato.

Il complesso è servito dalla viabilità cittadina del Comune di Spezzano Sila, dalla limitrofa strada comunale che conduce facilmente alle zone più centrali della località di Moccone per poi raccordarsi con la SS 107 che attraversando trasversalmente l'altopiano silano, collega la zona alla città di Cosenza ed alle altre località turistiche vicine come Camigliatello. Quindi la zona interessata è inserita in un contesto turistico, anche se limitato a brevi periodi dell'anno, con una presenza edificatoria confinante e infrastrutture pubbliche poco distanti. Sono presenti in vicinanza attività commerciali. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.3 e Cartella 10 – Allegato 10.3).

UNITA' NEGOZIALE n. 14(*)

Abitazione sita in Frascineto (CS), alla Via A. Volta [REDACTED], posta al piano terra, primo, secondo e terzo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 386, categoria A/4 Classe 3^a, consistenza 4 vani, Superficie totale catastale di mq 74 e rendita di euro 92,96. Il fabbricato è posto in adiacenza alla via comunale, nel centro storico cittadino, con accesso dal portone (vecchio stampo) con n.c. 19 che disimpegna verso la scala per accedere ai piani superiori e spazio d'ingresso che comunica con vano magazzino (pavimentato in battuto di cemento rifinito in superficie bocciardato) con accesso dalla parte con n.c. 21 e che comunica con orto esterno.

L'intero corpo di fabbrica, in muratura in adiacenza ai fabbricati esistenti di altre ditte sui due lati, presenta il lato libero verso la strada comunale e l'altro lato in adiacenza al mappale 876 con il quale, di fatto è comunicante e fuso costituendo una unica abitazione. Ai livelli superiori si trovano gli altri ambienti abitativi tutti pavimentati con battuto di cemento ben rifinito con le tecniche architettoniche del periodo di loro realizzazione (anni '50 circa). I serramenti e le porte interne sono in legno vecchio stampo ed è presente l'impianto elettrico e idrico sanitario.



Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.4 e Cartella 10 – Allegato 10.4).

UNITA' NEGOZIALE n. 15(*)

Abitazione sita in Frascineto, alla Via A. Volta [REDACTED], posta al piano terra, primo e secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 876, categoria A/4 Classe 1^a, consistenza 3,5 vani, superficie totale catastale di mq 61 e rendita di euro 54,23. Costruzione in muratura di pietrame, intonacata e con caratteristiche costitutive tipiche del periodo in cui è stata realizzata, comunicante ed annessa, di fatto, con la u.i.u. particella 386 con accesso dal portone con n.c. 19.

Gli immobili di Via Volta sono serviti dalla viabilità cittadina del Comune di Frascineto, con la strada comunale adiacente agli stessi e da qui si raggiunge la strada principale che si raccorda con il vicino Svincolo Autostradale dell'A2-Autostrada del Mediterraneo. Quindi la zona interessata è inserita in un contesto urbano, in centro storico, con una presenza di edifici attigui di vecchia costruzione e infrastrutture pubbliche primarie e secondarie. Sono presenti nella vicinanza attività commerciali e servizi per il terziario.

(*) Si precisa che le UNITA' NEGOZIALI 14 e 15, anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte, di fatto sono una unica unità (fuse, comunicanti e utilizzabili funzionalmente come unico corpo di fabbrica), e quindi sono da considerare come unica unità negoziale da regolarizzare con fusione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate. Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.4 e Cartella 10 – Allegato 10.4).

UNITA' NEGOZIALE n. 16

Terreno sito in Frascineto, alla Via A. Volta, ed individuato in catasto al Foglio 8 particella 688, di qualità seminativo di classe 1^a e superficie di mq 86,00. Il terreno ha una R.D. di euro 0,27 e un R.A. di euro 0,09. Si presenta allo stato come orto recintato e delimitato su tutti i quattro lati e presenza di alcuni alberi da frutto. L'accesso avviene dalla strada pubblica via Volta attraverso il magazzino identificato con mappale n.389.

Si veda inquadramento territoriale e contesto di riferimento di cui all'ortofoto estratta da google (Cartella 8 – Allegato 8.4 e Cartella 10 – Allegato 10.4).

Quesito 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 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 errori 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 e rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

Risposta quesito n°5

La descrizione attuale dei distinti immobili, riportata al precedente punto 4, è conforme a quella contenuta negli atti di pignoramento riferiti alla unità censuaria, anche se sono opportune delle precisazioni sulla situazione catastale, sempre premettendo che la regolarità Catastale, quale corrispondenza tra lo stato di fatto ed i dati catastali dei diversi immobili (ove il catasto ha funzione prettamente fiscale e non è "probatorio"), non dimostra alcunché rispetto alla regolarità edilizia dell'immobile.

Nel merito della corretta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento e la loro corrispondenza tra lo stato attuale dei beni di che trattasi e quanto contenuto negli atti, si evidenzia che i dati indicati nel pignoramento identificano gli immobili oggetto del quesiti posti. Alcune difformità emerse tra quanto censito in catasto e l'attuale stato di fatto, la loro attuale destinazione, la distribuzione e consistenza, sono descritti nelle risposte ai rispettivi quesiti posti.

Quesito 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.*

Risposta quesito n°6

LE UNITA' NEGOZIALI 14 e 15 (Fabbricato in Frascineto), anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte (Allegato 4.4 e 6.3), di fatto sono una unica unità (fuse, comunicanti e utilizzabili funzionalmente come unico corpo di fabbrica), e quindi sono da considerare come unica unità negoziale da regolarizzare con fusione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate.



Le operazioni tecniche da eseguire, consistono nelle attività di rilievo e redazione di tipo mappale che riporterà la fusione delle due particelle 386 e 876 del Fg. 8 di Frascineto (CS) con a seguire la procedura Docfa (con la planimetria catastale, sui vari livelli, che riporterà la reale distribuzione planimetrica) per censire al catasto urbano la nuova unità immobiliare (fusa) con la sua attuale distribuzione planimetrica.

Il costo per tali operazioni è stimato in Euro 1.800,00 (Milleottocento/00) onnicomprensivi.

L'UNITÀ IMMOBILIARE N° 1 (terreno in località tenimento): con fabbricato rurale e tettoia non accatastati oltre all'aggiornamento culturale, necessità di alcune operazioni tecniche da eseguire e che consistono nelle attività di rilievo e redazione di tipo mappale che riporterà all'attribuzione del numero di particelle al fabbricato rurale ed alla tettoia con a relativa procedura Docfa per censire al catasto urbano le unità immobiliari con la loro attuale distribuzione planimetrica e consistenza.

Il costo per tali operazioni è stimato in Euro 1.800,00 (Milleottocento/00) onnicomprensivi.

L'UNITÀ NEGOZIALE N°3 (magazzino al P.T. compreso nel fabbricato in Macchia della Tavola a Cosenza, Foglio 21 particella 407 sub 8): di fatto comunicante con ufficio (u.i.u. contraddistinta dalla particella 952 sub 1 – **Allegato 4.2**) rispetto alla sua destinazione catastale indipendente, presenta anche una diversa distribuzione e bucatore. Tale circostanza necessita dell'aggiornamento, in catasto, degli elaborati planimetrici con un costo sommario pari a circa 700,00 € (dicansi euro settecento/00) onnicomprensivi.

L'UNITÀ NEGOZIALE N° 11 (abitazione al P.1° del complesso ██████████ in Moccone di Spezzano della Sila) Fg. n. 2 P.Ila 1000 Sub 7: di fatto presenta una



diversa distribuzione interna rispetto al progetto di cui alla C.E.n. 5 del 30/01/1996 ed è conforme alla planimetria catastale.

L'UNITÀ NEGOZIALE N° 12 e 13 (depositi al P.S1° del complesso ██████████ in Moccone di Spezzano della Sila) Fg. n. 2 P.lla 1000 Sub 34 e 36: di fatto presentano una diversa distribuzione rispetto al progetto di cui alla C.E.n. 5 del 30/01/1996 ed alle planimetrie catastali (Allegati 5.3). I due subalterni (locali ad uso deposito), anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte, di fatto sono una unica unità (fuse, comunicanti e utilizzabili funzionalmente come unico corpo di fabbrica), e quindi sono da considerare come unica unità negoziale da regolarizzare con fusione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate.

Per l'aggiornamento, in catasto, degli elaborati planimetrici delle due unità si stima un costo sommario pari a circa 700,00 € (diconsi euro settecento/00) onnicomprensivi.

Quesito 7 – *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Risposta quesito n°7

In relazione agli strumenti urbanistici previsti nella zonizzazione in cui ricadono gli immobile oggetto di pignoramento e stima, si riporta di seguito, quanto acquisito in base al Certificato di destinazione urbanistica, il quale contiene gli elementi delle Norme Tecniche di Attuazione alla zona, per gli immobili siti nei diversi tre comuni.

UNITÀ NEGOZIALI 1 E 2 (TERRENI SITI IN C.DA TENIMENTO DI COSENZA). Gli immobili ricadono nel Foglio 21 del Comune di Cosenza (CS). Dalla documentazione acquisita e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, (Allegato 5.2) si rileva che tutte le particelle n. 192, 193, 194, 195 e 521 ricadono nel vigente Piano Attuativo Unitario (PAU) in aree residenziali. Il PAU per tale ambiti, ha previsto, che trattandosi di area soggetta a vincolo Paesaggistico (Art. 136 del D.M. 15/07/1969 e s.m.i.) le stesse anche



se a destinazione residenziale, solo alcune (ovvero quelle “cubate” dalla Soprintendenza) avere una volumetria edificatoria realizzabile.

In allegato si riporta lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico per la zona del PAU (Allegato 5.2).

UNITÀ NEGOZIALE 3,4,5,6,7,8,9 E 10 (FABBRICATI SITI IN LOCALITÀ MACCHIA DELLA TAVOLA DI COSENZA). Gli immobili ricadono nel Comune di Cosenza. Dalla documentazione acquisita e sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica, (Allegato 5.2) si rileva che l’area ricade nella Zona B4 (Aree di completamento e ristrutturazione semi-intensiva). La stessa zona è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 15/07/1969 e s.m.i. di cui all’art. 136- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ed ai sensi del D.L. 27/05/1985 di cui all’art. 142 perché ricompresa nella fascia di 150 m dalle sponde/argini di fiumi. In allegato si riporta lo stralcio dello strumento urbanistico per la zona e la carta dei vincoli con relative planimetrie.

UNITÀ NEGOZIALE 11, 12 E 13 (FABBRICATI SITI IN LOCALITÀ MOCCONE DI SPEZZANO DELLA SILA). Gli immobili ricadono nel Comune di Spezzano della Sila (CS), e dalla documentazione in atti presso il comune si rileva che l’area ricade nella Zona edificabile di tipo A2 (Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia) del Piano Regolatore. Sull’area è stato edificato il corpo di fabbrica “D” del complesso edilizio “Edil Park” identificato con il mappale n. 1000 e all’interno del quale sono ubicati l’appartamento e i magazzini/depositi. (Allegato 5.3 e Allegato 6.2)

UNITÀ NEGOZIALE 14, 15 E 16 (FABBRICATO E TERRENO SITI IN VIA VOLTA DI FRASCINETO). Gli immobili ricadono nel Comune di Frascineto (CS), come riportato nell’elaborato di cui alla documentazione acquisita si rileva che l’area ricade nella Zona Centro Storico (tale Ambito a carattere storico, comprende il centro storico, classificato dal PSC come ATU 1.). Per tale ambito il REU Regolamento Edilizio Urbanistico



prevede: *Art. 9 ATU 1 – Ambiti Territoriali Unitari di carattere storico (già zone A). Gli ATU 1 consistono nelle parti più antiche dei centri di Frascineto ed Eianina nonché nei manufatti edilizi, anche sparsi, censiti ed identificati espressamente, di interesse storico e paesaggistico, rilevanti sotto il profilo ambientale. Per gli edifici che ricadono in questi ambiti sono ammissibili interventi di restauro conservativo, di risanamento, di adeguamento tecnologico e di completamento con particolari norme stabilite da un PAU - nella forma di un “Piano del Centro Storico” - in armonia con un più generale obiettivo di valorizzazione della identità storicizzata dei luoghi e con la fisionomia dei manufatti più caratteristici e tradizionali. In tali ambiti sono consentite le seguenti destinazioni d’uso: residenziale, turistico-ricettiva, direzionale, sanitaria, negozi, studi professionali, scuole, edifici per attrezzature di interesse collettivo, magazzini e depositi, piccoli laboratori artigianali, parcheggi, autorimesse pubbliche e private, residence, alberghi, ristoranti, cinema, teatri. Il PAU o “Piano del Centro Storico” dovrà riservare particolare attenzione agli interventi sugli immobili posti nel centro storico o sugli edifici tutelati, assoggettabili a SCIA, prevedendo norme di salvaguardia. In particolar modo salvaguardare almeno l’aspetto esteriore degli edifici storici con il mantenimento dei colori, delle tipologie costruttive, la conservazione dei materiali tradizionali, e delle sagome storicizzate (colmi, gronde, aggetti ecc.). Lo stesso “Piano del Centro Storico” dovrà regolamentare, in base ai valori culturali e paesaggistici riscontrati, la installazione di impianti di produzione di energia eolica e fotovoltaica, individuando zone ove tali impianti dovranno essere vietati. Come è opportuno regolamentare la realizzazione di volumi tecnici nei centri storici per non consentire il mutamento degli aspetti esteriori degli edifici. (Allegato 5.4-Allegato 6.3)*

Quesito 8 – *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o*



modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati dire se l'illecito sia stato sanato ossia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del d.p.r. 6 giugno 2001, numero 380 e 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, numero 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e gli eventuali costi della stessa, 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; 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'art. 40, comma sesto, della legge 47/85, ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Risposta quesito n°8

Dall'analisi della documentazione acquisita presso gli Uffici dei Comuni interessati (Cosenza, Spezzano della Sila e Frascineto), si è proceduto alla verifica di quanto depositato in atti e rilevato durante le visite degli immobili oggetto di pignoramento.

Dalla disamina della documentazione si evince quanto segue:

- UNITÀ NEGOZIALE 1 - 2 (*Terreni in località Tenimento del Comune di Cosenza*)

Nulla da rilevare.

- UNITÀ NEGOZIALE 3,4,5,6,7,8,9 E 10 (*Fabbricati in località Macchia della Tavola del Comune di Cosenza*)

I fabbricati in cui si trovano inseriti gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in diverse epoche e con diverse concessioni.

Trattandosi di unità immobiliari costituite in epoche diverse ed oggi di fatto oggi accorpate e fuse tra loro come ad esempio l'ex magazzino (unità 3 – Fg. 21 P.IIa 407 Sub 8) oggi accorpato e fuso come unico immobile ad uso ufficio (unità 7 – Fg. 21 P.IIa 952 sub 1) al piano terra dello stabile, si potrà redigere una sanatoria edilizia e



considerarlo un unico lotto. Esaminando gli elaborati grafici allegati ai Permessi di Attività Edilizia citati, risulta che la planimetria, ultima consegnata al Comune di Cosenza, in cui trova ubicato l'ufficio al piano terra, riporta ancora le 2 unità immobiliare divise. In particolare la differenza riscontrata consiste nella presenza, negli elaborati autorizzativi in possesso degli Uffici del Comune di Cosenza, della parete divisoria dell'Ufficio rispetto al Magazzino che allo stato attuale non risulta, a seguito dei sopralluoghi effettuati.

Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*" e comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Nel caso in esame si ritiene che non vi sia aumento del valore venale a seguito delle variazioni, quindi si può ritenere che la somma da pagare sia pari a 516,00 €. Si ritiene, inoltre, che oltre agli oneri di cui sopra si debbano considerare € 32,00 per marche da bollo 60,00 per diritti di segreteria, oltre € 500,00 per prestazione professionale di tecnico abilitato alla redazione e consegna della pratica presso il comune e presso l'Agenzia delle Entrate (catasto), per un totale di € 1.108,00/ per unità negoziale.

Si è provveduto, infine, a richiedere copia di eventuale Certificato di Agibilità (allegato 3 a) delle unità immobiliari al Comune di Cosenza, ma ancora ad oggi non risultano rilasciato alcun Certificato di agibilità per le unità negoziali.

UNITÀ NEGOZIALE 11, 12 E 13 (*Fabbricati in località Moccone del Comune di Spezzano della Sila*)- (Allegato 5.3 e Allegato 6.2)

Le unità immobiliari n. 11, 12 e 13, anche se accatastate come magazzini distinti con rispettivi subalterni n. 7, 34 e 36 della particella 1000 del Fg. 2 di Comune di Spezzano



Sila, di fatto presentano una diversa distribuzione interna rispetto a quanto era stato previsto nel progetto, alla variante e alla C.E. n. 5 del 30/01/96. Le stesse unità immobiliari non hanno alcuna agibilità e la stessa non potrà essere richiesta al Comune, anche dopo la sanatoria degli abusi presenti e rilevati sulle unità, perché le unità sono ricomprese in un complesso immobile per il quale non risultano agli atti del Comune la Relazioni a Strutture Ultimate ed il relativo Collaudo Statico.

A seguito del sopralluogo effettuato, la differenza riscontrata rispetto agli elaborati progettuali autorizzativi presenti negli Uffici del Comune di Spezzano della Sila, consistono nella non presenza di una parete divisoria per i due magazzini e una diversa distribuzione interna dell'abitazione al piano primo.

Tali difformità risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità*" e comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. Nel caso in esame si ritiene che non vi sia aumento del valore venale a seguito delle variazioni, quindi si può ritenere che la sanzione da pagare sia pari a 516,00 €. Si ritiene, inoltre, che oltre agli oneri di cui sopra si debbano considerare € 32,00 per marche da bollo, € 70,00 per diritti di segreteria, oltre € 500,00 onnicomprensivi per prestazione professionale di tecnico abilitato alla redazione e consegna della pratica, per un totale di € 1.108,00/ per unità negoziale e quindi per un totale di € 3.324,00.

UNITÀ NEGOZIALE 14, 15 E 16 (*Fabbricati e Terreno in Via Volta del Comune di Frascineto*)- (Allegato 5.4-Allegato 6.3)

Trattasi di immobili di vecchia costruzione, legittimamente costruiti perché realizzati certamente prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte del 1° settembre 1967.



Pertanto gli stessi, successivamente a tale data sembrano che non abbiamo subito altri interventi edilizi se non limitatamente ad alcune parti interne. Sugli stessi immobili si dovrà operare una variazione catastale per aggiornamento planimetrico e diversa distribuzione con fusione delle due particella in una unica unità immobiliare.

Quesito 9 – *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e dalla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione di stima i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.*

Risposta quesito n°9

LE DIVERSE UNITA' NEGOZIALI SITE IN DIVERSE ZONE TERRITORIALI E DIVERSI COMUNI, POSSONO ESSERE VENDUTE IN PIU' LOTTI SECONDO LA SEGUENTE FORMAZIONE.

LOTTO n° 1 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 1

Terreno con entrostante fabbricati sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lla n. 521.

LOTTO n° 2 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 2

Terreno agricolo di natura uliveto sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lle n. 193, 194, 195, 699 (ex 192).

LOTTO n° 3 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 3-7

Trattandosi di unità immobiliari costituite dall'ex magazzino (unità 3 – Fg. 21 P.lla 407 Sub 8) oggi accorpato e fuso come unico immobile ad uso ufficio (unità 7 – Fg. 21 P.lla 952 sub 1) al piano terra dello stabile, a seguito dell'aggiornamento catastale e sanatoria edilizia è vendibile in unico lotto.

LOTTO n° 4 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 4

Trattasi dell'abitazione, sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano secondo del fabbricato, individuata in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5.



LOTTO n° 5 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 5 e 6

Trattasi del magazzino e locale di deposito sito al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6 e sub 7. Anche trattandosi di due subalterni distinti, per loro costituzione e consistenza possono essere venduti unitamente.

LOTTO n° 6 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 8

Trattasi dell'Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano primo del fabbricato e in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2.

LOTTO n° 7 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 9

Trattasi dell'Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano secondo del fabbricato e catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3.

LOTTO n° 8 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 10

Tettoia-locale deposito, garage sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, con copertura a terrazzo praticabile, individuato in catasto al Foglio 21 particella 953, lo stesso comprende l'asservimento della corte (bene comune non censibile) per accesso dal cancello sulla strada pubblica alla relativa unità negoziale ed il terreno ad uso giardino allo stesso livello del terrazzo di copertura praticabile.

LOTTO n° 9 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 11-12-13

Trattasi delle u.i.u site a Moccone di Spezzano della Sila è costituite dall'appartamento al piano 1° del complesso edilizio Eden Park in Via dell'Agricoltura n.c. 12 (in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 7) e dal garage/magazzino (P.Illa 1000 sub 36) comunicante con lo spazio interno e vano scala comune tramite in piccolo corridoio/locale di deposito (P.Illa 1000 sub 34).

LOTTO n° 10 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 14 e 15

Trattasi delle u.i.u site alla Via Volta di Frascineto e precisamente l'Abitazione sita in Frascineto, alla Via A. Volta n.c. 19-21, posta al piano terra, primo, secondo e terzo del



fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 386, di fatto fusa con l'unità negoziale n. 15 quale altra abitazione sita in Frascineto, alla Via Volta, posta al piano terra, primo e secondo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 876. Le unità negoziali 14 e 15, anche se catastalmente risultano come se fossero due unità immobiliari urbane distinte, di fatto sono una unica unità e quindi non vendibili separatamente. Le stesse comprendono anche il terreno (orto/giardino) posto sul retro dell'abitazione.

LOTTO n° 11 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 16

Trattasi di appezzamento di terreno (orto) sito in Frascineto, alla Via A. Volta, ed individuato in catasto al Foglio 8 particella 688.

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

Risposta quesito n°10

Per come descritto al quesito 9 si tratta di unità immobiliare identificata come distinte Unità negoziali pignorate per intero, quindi ove ritenuto compatibile e conveniente si è proceduto alla suddivisione in lotti per come sopra riportato. Per ciascun lotto si è stimato il relativo valore.

Quesito 11 – *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso data certa anteriore la 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 in scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene

Risposta quesito n°11

Allo stato attuale gli immobili afferenti alla Procedure Esecutiva risultano liberi dai proprietari esecutati ad eccezione degli immobili siti in Cosenza alla Via Macchia della Tavola, tutti occupati ed utilizzati dai proprietari e loro familiari. Alla data del sopralluogo si presenta libero anche se arredato (con strumentazioni ed attrezzature) l'ufficio al piano terra dello stabile.

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

Risposta quesito n°12

Come sopra esposto le unità immobiliare risultano libere dai proprietari esecutati, ad esclusione degli immobili siti in Cosenza in località Macchia della Tavola.

Quesito 13 – *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità od indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli oneri di natura condominiale (segnalandosi se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibile 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.*

Risposta quesito n°13

Dall'analisi della documentazione in atti e da quella acquisita presso l'Uffici comunali, non si rilevano i vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità od indivisibilità e diritti demaniali o censi, livelli o usi civici. Gli immobili sono solo soggetti a vincolo paesaggistico. Si precisa che gli immobili sui quali sussistono oneri di natura condominiale sono: il fabbricato sito in Cosenza alla Via Macchia della Tavola (contraddistinto in catasto al Fg. 21 P.IIa 407 sul quale alcuni subalterni sono di



proprietà di altra ditta e quindi il vano scala del fabbricato e l'area di corte con accesso dalla strada pubblica, sono beni comuni non censibili; L'appartamento con annessi magazzini in Spezzano Sila alla località Moccone in Via dell'Agricoltura, 12 (in catasto al Fg. 2 P.IIa 1000). (Allegato 5.3-Allegato 6.2)

Quesito 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.*

Risposta quesito n°13 -bis

Relativamente alle unità immobiliare site nel comune di Cosenza alla Via Macchia della Tavola (fg. 21 P.IIa 407), in considerazione dei soli subalterni di altra ditta rispetto all'intero corpo di fabbrica di proprietà degli esecutati, si stimano potenziali spese di manutenzione annue in circa € 100,00/anno e spese condominiali quantificabili in circa € 200,00/anno. Per le unità immobiliari in Spezzano Sila alla Località Moccone, in Via dell'Agricoltura, 12 si ritiene che le stesse facenti parte di un complesso condominiale, presentano potenziali spese di manutenzione annue che possono quantificarsi in circa € 100,00/anno e le spese condominiali possono quantificarsi in € 250,00/anno.

Quesito 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 forfettario 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.

Risposta quesito n°14

Sono state svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica, sia presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (OMI), sia presso che presso Operatori ed Agenzie specializzate operanti nel settore espropriativo e immobiliare (www.espropionline.it – www.exeo.it – dall'osservatorio del mercato immobiliare FIAIP - www.borsinoimmobiliare.it – www.valutazioneimmobiliare.com – www.mercato-immobiliare.info – www.catasto.inrete.it) allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire alle unità immobiliari in questione. **(Cartella 9 – Allegato 9.1)**

Trattandosi nella fattispecie prevalentemente di unità abitativa la stima è effettuata con l'individuazione del valore commerciale in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e con particolare riguardo al loro stato di conservazione e manutenzione. Per la stima si adotta il metodo sintetico del confronto che permette di stabilire il valore venale del singolo immobile e, quindi, il più probabile prezzo che il bene assumerebbe qualora fosse posto in vendita, in condizioni di ordinarietà di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza. Si tratta, quindi, di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato. Il valore immobiliare è stato stimato con riferimento alla tipologia, alla vetustà e alle caratteristiche architettoniche che contraddistinguono la singola zona ove sono ubicati.

Sono stati acquisiti inoltre, nel corso dei sopralluoghi effettuati, elementi di mercato tramite indagini dirette, incontri con operatori del settore e consultazione ed analisi di pubblicazioni specializzate di carattere locale, come gli Osservatori Immobiliari editi dalla FIAIP.



Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, i risultati di quanto sopra possono essere sintetizzati indicando come i più probabili valori medi di mercato delle unità in questione, i seguenti valori unitari riferiti alla superficie lorda vendibile:

LOTTO n° 1 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 1

Terreno con entrostante fabbricati sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lla n. 521.

Il terreno di natura edificatoria per come indicato dal PAU "Tenimento, approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 30/06/2008, consente l'edificazione di due unità immobiliari di 600 mc e quindi per un totale di 1200 mc oltre una limitata parte adiacente all'attuale strada da destinare a Viabilità nel Comparto n. 3.

Per tale immobile è quindi possibile sia la sanatoria dei fabbricati ad uso agricolo oggi edificati abusivamente, sia la loro demolizione per quindi realizzare edilizia residenziale per 1200 mc di volume.

Ora considerate le potenzialità e vocazione edificatoria di tale appezzamento di terreno, dei vincoli inibitori presenti e tenuto conto di tutte le sue condizioni intrinseche ed estrinseche, dopo una attenta e scrupolosa analisi dell'andamento del mercato immobiliare nella zona e nel periodo, si è stimato in via sintetica un più probabile valore venale unitario di 60,00 €/mq.

P.lla 521 di mq 1.840,00 x 60,00 €/mq = € 110.400,00

LOTTO n° 2 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 2

Terreno agricolo di natura uliveto sito alla località Tenimento e contraddistinto in catasto del Comune di Cosenza al foglio n. 21 p.lle n. 193, 194, 195, 699 (ex 192).

Le p.lle 193, 194 anche se, urbanisticamente, ricadono in ambito residenziale nel PAU "Tenimento" di fatto sono aree senza volumetria e quindi inedificabili.

La particella 195 ha invece natura edificatoria con una previsione di volumetria realizzabile pari a 600 mc.

La particella 699 (ex 192) è inedificabile.



Pertanto, tenuto conto anche della presenza dei vincoli inibitori presenti su tali aree si stimano le aree inedificabili con riferimento ai valori agricoli correnti in zona per terreni coltivati ad uliveto come di fatti si presentano ancora oggi, e si valutano le relative potenzialità edificatorie e della volumetria realizzabile sull'area edificatoria per arrivare a stimare il suo più probabile valore di mercato all'attualità.

Per il terreno di natura uliveto, si è partiti con il considerare il suo solo valore di stima con riferimento a listini ufficiali utilizzati per procedure estimative nell'ambito espropriativo, quali i valori agricoli medi per l'anno 2014 della Commissione Provinciale Espropri (Agenzia delle Entrate) e pubblicati sul BUR Calabria e quelli della EXEO srl pubblicati su siti specialistici (www.esproprioonline.it) per l'anno 2015.

(Cartella 9 – Allegato 9.1)

Dal sito EXEO si possono rilevare i valori di mercato per le diverse colture agricole nell'area cosentina di un terreno di cui siano note le caratteristiche tecniche più rilevanti ai fini della formazione del valore immobiliare. E' appena il caso di evidenziare, così come i valori minimi e massimi non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.

A seguito del sopralluogo e delle indagini di mercato, con valutazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili interessati si ha la seguente e più corretta valutazione dei parametri tecnici incidenti in quel particolare contesto specifico in cui è ubicato il terreno. Nelle ipotesi formulate, effettuati i dovuti raffronti, i risultati di quanto sopra possono essere sintetizzati indicando come i più probabili valori medi di mercato delle unità in questione, i seguenti valori unitari riferiti alla superficie catastale vendibile come sopra determinata:

- 1) UNITÀ NEGOZIALE 1 (uliveto P.lle 193, 194, 699 (ex 192) –
VAM 1,94 (Valore Agricolo Medio – anno 2014)
VAE max 3,00 €/mq (desunto da EXEO –anno 2015)
VAE min 1,50 €/mq (desunto da EXEO – anno 2015)

Ai valori, per l'area agricola, sopra indicati, in considerazione dell'anno di rilevamento, tenuto conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile che differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona, si applicano opportuni coefficienti correttivi che caratterizzano in modo significativo le aree di che trattasi. I coefficienti correttivi applicati mettono in relazione le principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli



(fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza) con il valore sopra ricavato da listini ufficiali. Pertanto tale strumento, essendo note le suddette caratteristiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo mediante un apposito algoritmo operante nell'ambito dell'intervallo minimo-massimo dei valori precitati. Per un approccio procedimentale estimativo più corretto possibile, si è tenuto debitamente conto di tutte le eventuali variabili specifiche ed extra-ordinarie del bene, giuridiche e fattuali, non catturabili da valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà e di cui ai relativi listini ufficiali. Sulla base delle indagini di mercato per come sopra descritte e le analisi del bene, per come condotte e esplicate nella presente relazione, si riportano di seguito i valori adottati alla base del calcolo.

Il più probabile valore di mercato per l'area in zona residenziale con previsione di una unità immobiliare di 600 mc e parte in viabilità nel comparto 15 del PAU "Tenimento", è stima in 60,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato del terreno inedificabile (con colture in atto ad uliveto di oltre 40-50 anni), si stima in 5,00 €/mq.

P.lla 195 di mq 550,00 x 60,00 €/mq = € 33.000,00

P.lle 193, 194 e 699 (ex 192) di superficie complessiva (200+300+300) mq 800,00 x 5,00 €/mq = € 4.000,00

LOTTO n° 3 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 3-7

Trattandosi di unità immobiliari costituite dall'ex magazzino (unità 3 – Fg. 21 P.lla 407 Sub 8) oggi accorpato e fuso come unico immobile ad uso ufficio (unità 7 – Fg. 21 P.lla 952 sub 1) al piano terra dello stabile, a seguito dell'aggiornamento catastale e sanatoria edilizia è vendibile in unico lotto.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI –Agenzia delle Entrate :

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1
Provincia: COSENZA Comune: COSENZA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD-PORTAPIANA
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 6
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Terziaria



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Uffici	NORMALE	830	1300	LORDA

Ora, partendo da tali valori minimo e massimo di riferimento, per un approccio procedimentale estimativo più corretto possibile, si è tenuto debitamente conto di tutte le eventuali variabili specifiche ed extra-ordinarie del bene, giuridiche e fattuali, non catturabili da valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà e di cui alla relativa tabella, e per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 1.000,00€/mq. La superficie commerciale è stata ragguagliata ai sensi delle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	Valore €/mq	Superficie Commerciale (mq)	Valore €
Ufficio (P.Illa 952 Sub 1)	165	1.000,00	165	165.000,00
Ex magazzino fuso con Uff. (P.Illa 407 sub 8)	27	1.000,00	27	27.000,00
TOTALE				€ 192.000,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 28.800,00
DECURTAZIONE SANZIONE ART. 37 DPR 380/01				€ 1.108,00
DECURTAZIONE SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO				€ 500,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 161.592,00

LOTTO n° 4 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 4

Trattasi dell'abitazione, sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano secondo del fabbricato, individuata in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 5.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI –Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 -
Provincia: COSENZA Comune: COSENZA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD-PORTAPIANA
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 6
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	LORDA
Abitazioni Econ	NORMALE	530	780	LORDA



Ora, partendo da tali valori minimo e massimo di riferimento, per un'abitazione di tipo economico ed in considerazione dei valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà, per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 700,00€/mq. La superficie commerciale è stata raggugiata ai sensi delle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	Valore €/mq	Superficie Commerciale (mq)	Valore €
Abitazione (P.Ila 407 Sub 5)	124	700,00	124	86.800,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 13.020,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 73.780,00

LOTTO n° 5 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 5 e 6

Trattasi del magazzino e locale di deposito sito al piano terzo del fabbricato, in catasto al Foglio 21 particella 407 sub 6 e sub 7. Anche trattandosi di due subalterni distinti, per loro costituzione e consistenza possono essere venduti unitamente.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA **Comune:** COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD-PORTAPIANA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	370	530	LORDA

Partendo dai valori minimo e massimo di riferimento, per i magazzini (posti al 3° piano del fabbricato) in considerazione dei valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 250,00€/mq. La superficie commerciale è stata raggugiata ai sensi delle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare	Superficie lorda (mq)	Valore €/mq	Superficie Commerciale (mq)	Valore €
Magazzino-deposito sub. 6	14	250,00	10	2.500,00



Magazzino-deposito sub. 7	110	250,00	60	15.000,00
Totale				17.500,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 2.625,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 14.875,00

LOTTO n° 6 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 8

Trattasi dell'Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano primo del fabbricato e in catasto al Foglio 21 particella 952 sub 2.

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA **Comune:** COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD-PORTAPIANA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	LORDA

Partendo dai valori minimo e massimo di riferimento, per abitazioni di tipo civile in considerazione dei valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà, considerate le sue condizioni intrinseche ed estrinseche si è stimato il più probabile valore venale unitario in 980,00 €/mq. La superficie commerciale è stata ragguagliata ai sensi delle Norme UNI EN 15733.

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (mq)	€
Abitazione piano 1°	171	980,00	163	159.740,00
Terrazzi coperti	8	980,00	(35%) 3	2.940,00
TOTALE				€ 162.680,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 24.402,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 138.278,00

LOTTO n° 7 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 9

Trattasi dell'Abitazione sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, posto al piano secondo del fabbricato e catasto al Foglio 21 particella 952 sub 3. Per questa unità il risultato dell'interrogazione presso l'OMI porta allo stesso risultato precedente di cui al lotto n. 6 e valgono le considerazioni già sopra esposte.

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)	Superficie
-----------	-------	-----------------------	------------



	conservativo	Min	Max	(L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	680	980	LORDA

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (mq)	€
Abitazione piano 2°	169	980,00	161	157.780,00
Terrazzi coperti	8	980,00	(35%) 3	2.940,00
TOTALE				€ 160.720,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 24.108,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 136.612,00

LOTTO n° 8 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 10

Tettoia-locale deposito, garage sita in Cosenza via Macchia della Tavola n.c. 26, con copertura a terrazzo praticabile, individuato in catasto al Foglio 21 particella 953.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI –Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA **Comune:** COSENZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA SUD-PORTAPIANA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Box	NORMALE	390	530	LORDA

Ora, partendo da tali valori minimo e massimo di riferimento, per una tettoia, di fatto box, ed in considerazione dei valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà, per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 530,00€/mq.

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (mq)	€
Tettoia (box)	80	530,00	(50%) 40	21.200,00
Terrazzi scoperti praticab.	80	530,00	(35%) 28	14.840,00
TOTALE				€ 36.040,00



DECURTAZIONE 15 %		€ 5.406,00
TOTALE A BASE D'ASTA		€ 30.634,00

LOTTO n° 9 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 11-12-13

Trattasi delle u.i.u site a Moccone di Spezzano della Sila è costituite dall'appartamento al piano 1° del complesso edilizio Eden Park in Via dell'Agricoltura n.c. 12 (in catasto individuato al Foglio 2 particella 1000 Sub 7) e dal garage/magazzino (P.lla 1000 sub 36) comunicante con lo spazio interno e vano scala comune tramite piccolo corridoio/locale di deposito (P.lla 1000 sub 34).

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI –Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: COSENZA **Comune:** SPEZZANO DELLA SILA

Fascia/zona: Suburbana/Camigliatello Federici Moccone

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitaz. Civili	NORMALE	630	930	LORDA
Magazzini	NORMALE	330	475	LORDA

Unità immobiliare Piano	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (mq)	€
Unità negoziale 1				
Abitazione al Piano 1°	48	630,00	45	28.350,00
Terrazzo	3	630,00	(35%) 1	630,00
Magazzino Sub. 34	4	330,00	3	990,00
Magazzino	7	330,00	6	1.980,00
TOTALE				€ 31.950,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 4.792,50
DECURTAZIONE SANZIONE ART. 37 DPR 380/01				€ 3.324,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 23.833,50



LOTTO n° 10 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 14 e 15

Trattasi delle u.i.u site alla Via Volta di Frascineto e precisamente l'Abitazione sita in Frascineto, alla Via A. Volta n.c. 19-21, posta al piano terra, primo, secondo e terzo del fabbricato, individuato in catasto al Foglio 8 particella 386, di fatto fusa con l'unità negoziale n. 15, altra abitazione in Frascineto alla Via Volta e posta su tre livelli, piano terra, primo e secondo del fabbricato individuato in catasto al Foglio 8 particella 876.

Di seguito si riportano le indagini eseguite sulla base dell'OMI –Agenzia delle Entrate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitaz. tipoEconomico	NORMALE	340	490	LORDA

Ora, partendo da tali valori minimo e massimo di riferimento, per una tettoia, di fatto box, ed in considerazione dei valori parametrici e meccanismi di calcolo necessariamente improntati all'ordinarietà, per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 300,00€/mq.

Unità immobiliare (F. 8 P.IIa386+P.IIa 876) X Fusione	Superficie lorda (mq)	€/mq	Superficie Commerciale (mq)	€
Abitazione P.IIa 386+876	74+61	300,00	135	40.500,00
TOTALE				€ 40.500,00
DECURTAZIONE 15 %				€ 6.075,00
DECURTAZIONE SPESE AGGIORNAMENTO CATASTO				€ 1.800,00
TOTALE A BASE D'ASTA				€ 32.625,00

LOTTO n° 11 - PER L'UNITA' NEGOZIALE N. 16

Trattasi di appezzamento di terreno (orto) sito in Frascineto, alla Via A. Volta, ed individuato in catasto al Foglio 8 particella 688.

I valori di mercato per terreni simili in zona, anche rilevati da listini ufficiali tra cui quello di EXEO, riportano un valore minimo e massimo variabile da 7 a 3,3 €/mq. Pertanto, considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, per quanto già sopra detto si è stimato il più probabile valore venale unitario della presente unità negoziale in 7,00€/mq.

Fig. 8 - P.IIa 688 di mq 86,00 x 7,00 €/mq = € 602,00



ELENCO DEGLI ALLEGATI		
CARTELLA	ALLEGATO	Tipo Allegato
1	1.1	Pec per 1° Convocazione Sopralluogo
1	1.1	Pec per 2° Convocazione Sopralluogo
2	2.1	1° Sopralluogo del 20/10/2017
2	2.1	2° Sopralluogo del 27/10/2017
2	2.1	3° Sopralluogo del 28/10/2017
2	2.1	4° Sopralluogo del 28/10/2017
3	3.1	Richiesta documentazione Comune di Cosenza
3	3.2	Richiesta documentazione Comune di Spezzano Sila
3	3.3	Richiesta documentazione Comune di Frascineto
4	4.1	Visure Storiche Terreni in loc. Tenimento CS
4	4.2	Visure Storiche Fabbricati in loc. Macchia della Tavola CS
4	4.3	Visure Storiche Fabbricati in Moccone di Spezzano Sila
4	4.4	Visure Storiche Fabbricati e Terreno in Frascineto
5	5.1	Attestazione Vincoli Inibitori Immobili siti in Cosenza
5	5.2	Certificato di Destinazione Urbanistica Immobili siti in Cosenza
5	5.3	Documentazione Tecnica-Amministrativa Immobili in Moccone di Spezzano Sila
5	5.4	Documentazione Urbanistica Immobili in Frascineto
6	6.1	Planimetrie Catastali – Estratto di Mappa degli Immobili siti in Cosenza
6	6.2	Planimetrie Catastali - Estratto di Mappa Immobili siti in Spezzano Sila
6	6.3	Planimetrie Catastali –Estratto di Mappa Immobili siti in Frascineto
7	7.1	Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli agli immobili di proprietà ██████████
8	8.1	Ortofoto della zona – Terreni in loc. Tenimento di Cosenza
8	8.2	Ortofoto della zona – Fabbricati in loc. Macchia della Tavola di Cosenza
8	8.3	Ortofoto della zona – Fabbricati in loc. Moccone di Spezzano Sila
8	8.4	Ortofoto della zona – Fabbricati in Via Volta di Frascineto
9	9.1	Indagini di mercato
9	9.2	Valori dei terreni a Frascineto_EXEO
9	9.3	Valori dei terreni a Cosenza_EXEO
9	9.4	Valore fabbricati a Cosenza_OMI_Agenzia delle Entrate
9	9.5	Valore fabbricati a Frascineto_OMI_Agenzia delle Entrate
9	9.6	Valore fabbricati a Moccone di Spezzano Sila_OMI_Agenzia delle Entrate
10	10.1	Documentazione Fotografica Terreni in Località Tenimento a Cosenza
10	10.2	Documentazione Fotografica Fabbricati in Macchia della Tavola a Cosenza
10	10.3	Documentazione Fotografica Fabbricati in Moccone di Spezzano Sila
10	10.4	Documentazione Fotografica Fabbricati/Terreno in Via Volta a Frascineto



INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	5
Quesito 1	5
Risposta al quesito n°1	6
Quesito 2	8
Risposta quesito n°2.....	8
Quesito 3	10
Risposta quesito n°3.....	10
Quesito 4	10
Risposta quesito n°4.....	11
Quesito 5	19
Risposta quesito n°5.....	20
Quesito 6	20
Risposta quesito n°6.....	20
Quesito 7	22
Risposta quesito n°7.....	22
Quesito 8	24
Risposta quesito n°8.....	25
Quesito 9	28
Risposta quesito n°9.....	28
Quesito 10	30
Risposta quesito n°10.....	30
Quesito 11	30
Risposta quesito n°11.....	31
Quesito 12	31
Risposta quesito n°12.....	31
Quesito 13	31
Risposta quesito n°13.....	31
Quesito 13 bis-	32
Risposta quesito n°13 -bis	32
Quesito 14	32
Risposta quesito n°14.....	33
4. CONCLUSIONI	43

