

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento Esecutivo Immobiliare n° 45/09 R.G.E.I.

promosso da INTESA SANPAOLO S.p.A

PREMESSA:

Io qui sottoscritto dott. Ing. Angelo Maria Grossi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, nonché regolarmente iscritto

all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Paola, venivo nominato dal G.E. Dott.ssa Brunella Converso, in data 15 ottobre 2010, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare n° 45/2009 R.Es.,

promosso dalla Banca Intesa Sanpaolo S.p.A..

In data 21 gennaio 2011 dichiaravo di accettare l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, prendevo nozione dei quesiti che in appresso vengono riportati.

Il Sig. Giudice ha disposto che:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione

dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del mio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di me, note di osservazione al mio elaborato;

c) **intervenga** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in

ordine al proprio incarico;

d) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569

c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il mio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word; depositi la perizia in duplice supporto magnetico, senza l'indicazione del debitore;

e) **alleghi** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

f) **alleghi** alla relazione planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimamente

la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario

supporto alla vendita;

g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione)

ogni ostacolo all'accesso;

h) **provveda** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e

dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 1 dei

“quesiti”, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva

allegazione all'ordinanza di vendita ed al

decreto di trasferimento.

Il Sig. Giudice, quindi, rinviava la procedura all'udienza del 20.05.2011 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

QUESITI :

- 1) a) (il C.T.U.) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

b) predisponga, sulla base di documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6.giugno 2001, n.380, dando prova, in mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della

relativa richiesta;

d) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

2) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

accatastate;

4) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale;

5) **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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in

base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47; in

quest'ultimo caso specifichi l'entità dell'oblazione e degli oneri necessari per la sanatoria, procedendo a detrarre il valore economico da quello stimato per l'unità immobiliare;

6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione

del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia

divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

8) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

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

11) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta

indicazione 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).



INDAGINI ESPERITE :

Dopo aver consultato gli atti in mio possesso, fissavo l'inizio delle operazioni inerenti il mandato conferitomi, sui luoghi oggetto di causa, per il giorno 7 febbraio 2011, alle ore 15,00. Di ciò informavo, con lettera raccomandata, sia i Procuratori, sia il Debitore.

Cosicché, il giorno 7.02.2011, alle ore 15,00, ero sui luoghi oggetto di procedura.

Presente il consorte del Debitore e coadiuvato dall'ing. Francesco Argirò, iniziavo le indagini a me affidate, indagini che vennero protratte per altre dieci sedute, e precisamente in data :

9.02.2011, 14.02.2011, 15.02.2011, 24.02.2011, 3.03.2011,

11.03.2011, 17.03.2011, 22.03.2011, 25.03.2011, 26.03.2011.

Al termine di ognuna di esse redigevo verbale che allego alla presente relazione.

Le indagini venivano effettuate anche presso l'U.T.E. e presso l' U.T.C. di Paola.

RISPOSTA AL 1° QUESITO :

Conviene suddividere la risposta in :

- a) verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2°

comma c.p.c.;

- b) elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli;
- c) acquisizione delle mappe censuarie;
- d) individuazione, descrizione e dati di consistenza degli immobili pignorati;
- e) confini e dati catastali attuali .

a) **verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. :**

Nell' "Atto Di Pignoramento Immobiliare" si è accertato che al punto 2b) :
"Immobili in catasto del Comune di Paola, al foglio 16, particella 78; sub 38, cat.CO \ (corte o resede di mq 135)" , l'estensione della superficie di detta corte non è riportata esattamente. Infatti, come risulta dalla visura catastale (vedansi "all.23/i ") la superficie è di mq 1350 e non di mq 135.

Inoltre si è accertato che il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per gli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto, certificato a firma del Dr. Luigi De Santis Notaio in Cosenza, non è completo.

Infatti , nel paragrafo "*Situazione catastale attuale*" al punto B) , nel sottoparagrafo "*Catasto fabbricati del Comune di Paola*" manca l'immobile:

foglio 16 mappale 78 sub 31, Via Nazionale piano 1, categoria B/4 classe U, m³

704 rendita 1.199,83.

In più, il sub 32 (foglio 16 mappale 78) compare al piano T, mentre lo stesso è ubicato al piano 2.

b) elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Sulla base dei documenti in atti e da quelli da me successivamente acquisiti, viene predisposto il seguente elenco :

b1) Comune di Paola (CS)

- Catasto terreni: Foglio 22 - Particella 440 di are 22,20;
- Catasto terreni: Foglio 22 - Particella 441, soppressa ed ha originato la 440; **b2)**

Comune di Paola (CS)

- Catasto terreni: Foglio 16 – Particella 860 di are 6,50;
- Catasto terreni : Foglio 16 – Particella 862 di are 5,00;
- Catasto urbano: Fgl. 16 - Part.78 - sub28 - cat.C/1 - cl. 3 - piano T;
- Catasto urbano: Fgl. 16 - Part.78 – sub30 - cat.B/4 - cl. U - piano T;
- Catasto urbano: Fgl. 16 - Part.78 – sub31 - cat.B/4 - cl. U - piano 1;
- Catasto urbano: Fgl. 16 - Part.78 – sub32 - cat.B/4 - cl. U - piano 2;

- Catasto urbano: Fgl. 16 - Part.78 - sub37 -in corso costruz - piano 5; **b3**) Comune di **Paola** (CS)

- Catasto terreni: Foglio 22 - Particella 883 di are 15,50.

Gli immobili sopradescritti figurano in proprietà di nata a Paola il 30.11.1959, per la piena proprietà i beni descritti alla lettera b1, per i diritti pari ad $\frac{1}{3}$ i beni descritti alla lettera b2, ed $\frac{1}{2}$ del diritto di usufrutto il terreno descritto alla lettera b3.

- Ipoteca giudiziale a favore del Banco di Napoli, iscritta il 18.01.1986 ai nn° 1478 R.G. e

7746 R.P., rinnovata in data 18.01.2006 ai nn° 2039 R.G. e 231 R.P. a favore della Società per la Gestione di attività S.G.A. S.p.A., contro per la piena proprietà dei cespiti descritti al punto b1;

- Pignoramento immobiliare in favore della Società per la Gestione di attività S.G.A. S.p.A ,trascritta il 23.06.2009 ai nn° 18234 R.G. e 12687 R.P., rinnovata in data 18.01.2006 ai nn° 2039 R.G. e 231 R.P., contro per la piena proprietà dei cespiti descritti al punto b1, per i diritti pari ad $\frac{1}{3}$ di piena proprietà dei cespiti descritti al punto b2, e per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ dell'usufrutto dei cespiti descritti al punto b3.

c) acquisizione delle mappe censuarie e dei certificati di destinazione urbanistica per i terreni :

Il bene pignorato è individuato nelle mappe catastali riportate in

“all. 4” ed in “all.8”.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati è riportato in “ all. 24 ”.

d) individuazione, descrizione e dati di consistenza degli immobili pignorati.

I beni oggetto di stima, siti tutti nella cittadina di Paola, provincia di Cosenza, sono costituiti da alcuni alloggi ed alcuni appezzamenti di terreno.

In particolare essi sono:

1) *immobili siti in località Santa Maria, Via Nazionale, foglio n°16 :*

- due magazzini al piano terra, due alloggi (uno al primo e l'altro al secondo piano), più un'unità abitativa (in corso di costruzione), ospitati tutti in un fabbricato eretto sulla particella 78;
- corte del predetto fabbricato;
- terreni ubicati ad Est della particella 78, e a confinare con la stessa, classati coi numeri di particelle 860 e 862 del foglio 16;

2) *immobili siti in località Petraro, Via Pantani, foglio di mappa n°22 :*

- terreno classato con le particelle 440 e 441 e fabbricato su di esso edificato;

- usufrutto di un appezzamento di terreno classato col n° 883, limitrofo alle particelle 440 e 441.

d_{1A}) MAGAZZINO AL PIANO TERRA (foglio 16, part.lla 78, sub 28).

L'immobile individuato col numero civico 240 (vedansi ril.fott.n°12 e n°13) è stato eretto sulla part.78 del foglio di mappa n°16 (vedansi “all. 5 ”).

Occorre subito precisare che, originariamente, sul foglio di mappa 16 compariva anche la particella 861, limitrofa alla 78 (vedansi “ all. 4 “). Essa, tuttavia, con Tipo Mappale del 26.09.85 n.90280.1/ 1985 in atti dal 4.12.2001, prot. n°396749 è stata soppressa, ed incorporata nella 78 (vedansi “ all. 23/a “).

Il magazzino in trattazione, destinato ad attività commerciale, è collocato a piano terra. Esso è stato edificato in aderenza alla testata nord di un fabbricato in cemento armato a sei piani fuori terra (ril.fot.n°1). Questo ospita altre unità immobiliari che sono oggetto della stessa procedura esecutiva e delle quali si tratterà in avanti.

L'immobile oggetto di stima, rimane ubicato in una zona abbastanza prestigiosa della cittadina, quasi in pieno centro urbano, a nord dello stesso, in località “Santa Maria”. Trovasi, in linea d'aria, a 200 metri circa a ponente della superstrada tirrenica SS. 18, e da essa è direttamente raggiungibile imboccando il bivio in corrispondenza del Santuario di S.Francesco.

Rimane prospiciente su Via Nazionale, arteria principale di

collegamento fra i vari rioni della cittadina, e per questo via di grande traffico e fornita di molti mezzi di comunicazione.

La zona, fornita di luce, telefono, rete fognaria comunale e di rete idrica pubblica, è urbanisticamente definita essendo giunta al completamento edilizio: ha costruzioni di tipo intensivo, ma tuttavia conserva un certo aspetto decoroso, non scadendo a carattere popolare.

L'esaurimento delle aree fabbricabili valorizza l'appetibilità non solo degli alloggi destinati alla residenza, ma soprattutto dei locali destinati all'attività commerciale.

L'ingresso è molto ampio, di m 2,90 circa. Esso è munito di serranda avvolgibile a doghe in lamiera zincata, con predisposizione di azionamento elettrico, ma sprovvista di cassonetto interno coprirullo. Soglia interna ed esterna e stipiti sono rivestite in pietra di Trani. L'arcata superiore è detratta.

Il locale presenta la forma d'un rettangolo con l'asse eliotermico orientato nella direzione Est-Ovest (vedansi " all. 9 "). La struttura portante è in cemento armato. La tompagnatura é a camera d'aria con doppia parete di mattoni forati di spessore 35 cm circa; i tramezzi sono in mattoni forati da cm 8. Le dimensioni del magazzino sono di m 3,62 x 12,28 di profondità, con altezza netta di m 4,30. La manutenzione ordinaria, comunque, si presenta trascurata da più anni.

Il pavimento è in gettata di cemento e scaglie di pietra di Trani finito in opera con levigatura. Lo zoccolino battiscopa è di cm 8, sempre in Trani.

Pareti e soffitto sono ad intonaco civile liscio, dipinti a tempera.

L'impianto elettrico è sottotraccia. Quello di riscaldamento è assente.

Il locale, privo di finestre, prende luce ed aria esclusivamente dal varco di entrata e da un piccolo lucernaio (cm 60x60).

In fondo, ad Est, con una paretina in forati è stato delimitato, sino ad un'altezza di m 3 circa, un piccolo spazio di m 1,12 (vedansi rill.fott. n°15 e n°18). In esso sono stati ricavati un antibagno con lavabo su colonnina in porcellana ed un bagnetto corredato anch'esso di lavabo su colonnina in porcellana e di una tazza con cassetta a tramoggia. Qui le pareti sono piastrellate con ceramica commerciale fino ad un'altezza di m 2,0. L'ambiente viene arieggiato dall'esterno da una finestra rettangolare di metri 0,50 x 2 circa, in anticorodal, che dà su di un cavedio ricavato nella veranda est del fabbricato adiacente (rill.fott. n°5 e n°19). Entrambi i locali sono dotati di porte del tipo a soffietto.

La copertura del magazzino è in cemento armato e laterizi, con soprastante terrazzo praticabile (vedansi ril.fot. n°10).

Esso attualmente risulta libero, e la sua superficie netta, compreso il gabinetto, è di mq 48,5. **d1B) LOCALE AL PIANO TERRA (foglio 16, part.lla 78, sub 30).**

Individuato col civico 236, esso è ubicato al piano terra dell'edificio a sei piani fuori terra sopra citato, intercalandosi fra il vano scale dello stesso ed un magazzino non oggetto di pignoramento (vedansi rill.fott.n°4 e n°20).

Eretto sulla particella n°78 del foglio 16, il palazzo ha ingresso individuato col civico 234. Esso è stato edificato in aderenza ad un fabbricato ad esso molto simile sia in pianta che in elevazione e con il quale viene a costituire un vero e proprio isolato (vedansi rill.fott.n°1 e n°2).

Realizzato alla fine degli anni '70, l'edificio ha struttura portante in cemento armato, ed è costituito da cinque piani fuori terra più un sesto piano in corso di costruzione. Esternamente il suo aspetto risulta discreto, anche se esso è privo di alcun pregio artistico. Nonostante ciò, l'altezza e le fasce di rispetto contribuiscono a dargli un certo carattere di signorilità.

I vari piani sono serviti da una comoda scala a rampe e, precedentemente da un ascensore il cui impianto é attualmente bloccato per assenza di collaudo (vedansi ril.fot.n°33).

Le rampe hanno gradini a sbalzo in cemento armato. Le alzate e le pedate sono rivestite in lastre di pietra di Trani. Ugualmente in Trani sono lo zoccolo battiscopa (cm 16) ed il pavimento dei pianerottoli. L'intonaco interno è del tipo civile liscio, sia sulle pareti che sul soffitto. Il portone esterno è a due ante, in leghe leggere realizzato con profilati in anticorodal e

vetri rinforzati all'interno con rete metallica. L'ingresso è protetto da una tettoia piana sorretta lateralmente da due paretine in calcestruzzo di cm 12. La tromba delle scale è illuminata da finestre a due ante, del tipo a battente, in leghe leggere di anticorodal con specchiatura a vetri trasparenti, e prive di dispositivo esterno di oscuramento.

In particolare, il locale in questione rimane prospiciente su Via

Nazionale. Esso gode di due ingressi. Quello principale è rivolto ad Ovest su Via Nazionale. Questo è molto ampio, di ben m 3 circa (ril.fot. n°21): è munito esternamente di serranda avvolgibile a doghe di lamiera zincata, internamente ha infisso di porte a vetri a battentatura multipla in profilati scatolari in acciaio zincato. Soglie, stipiti ed arcate superiori sono in lastre di pietra di Trani. L'ingresso secondario (ril.fot.n°22) è dal vano scale dell'edificio grazie ad un portoncino di tipo blindato che dà su di una piccola rampa ad 8 gradini.

L'immobile appare diviso in due ambienti che, in "all.10", sono stati specificati come "locale ufficio" e "locale magazzino".

Originariamente esso è stato progettato per essere utilizzato come ufficio o studio, tant'è che così è stato classato in catasto. Ma lo stesso potrebbe benissimo essere utilizzato per attività commerciali di svariato tipo essendo la sua altezza utile di ben metri 4,15, altezza che si presta molto bene ad adattamenti di scaffalature con soppalchi, ballatoi e scalette.

La tompagnatura è a camera d'aria con doppia parete di mattoni forati

di spessore 35 cm circa; i tramezzi sono in mattoni forati da cm 8.

Il locale ufficio si presenta in ottime condizioni. Esso, tuttavia, è privo di finestre. Prende luce ed aria esclusivamente dall'ampio accesso principale, la cui saracinesca può benissimo, all'occorrenza, essere lasciata aperta essendo lo stesso locale protetto da due infissi interni di porte a vetri, realizzati a tutt'altezza, con battentatura multipla (ril.fot.n°21).

Il pavimento è in marmettoni di pietra di Trani (cm 30x15) posati a filari dritti e giunti sfalsati con zoccolino battiscopa di cm 8, sempre in Trani.

Le pareti ed il soffitto sono ad intonaco civile liscio dipinto a tempera.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, eseguito sottotraccia. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo con pannelli in ghisa.

Nell'area retrostante sono stati ricavati due gabinetti. Sprovvisi di aerazione naturale, essi godono rispettivamente di antibagno arredato con lavabo in porcellana disposto su mensole di sostegno. Nel "W.C. n°1" sono installati una tazza con cassetta a tramoggia ed un bidet; nel "W.C. n°2" troviamo un lavabo in porcellana posto su mensole di sostegno, una tazza con cassetta a tramoggia ed un bidet (rill.fott. nn°26, 27, 28). Pavimento e pareti, fino ad un'altezza di m 2,20, sono piastrellati con ceramica commerciale, quadrelle di cm 20x20 di colore bianco sporco.

L'impianto idrico interno per l'alimentazione degli apparecchi igienicosanitari è ad acqua fredda e calda. Quello ad acqua calda è autonomo, con allaccio per uno scaldacqua elettrico.

Il locale magazzino, ricavato sul retro dell'unità immobiliare si presenta in condizioni meno ottime. In esso, infatti, si riscontrano macchie di umidità ascendente sulle pareti perimetrali che, evidentemente, minano la salubrità dell'ambiente (rill.fott. n°30 e n°31).

Qui sono assenti sia l'impianto elettrico che quello di riscaldamento, mentre l'illuminazione è assicurata da un lucernaio che immette un po' di luce dalla

soprastante veranda ricavata sul lato est dell'edificio, e da una finestrella di metri 2 di altezza e 60 cm di larghezza, finestra che realizzata nella parete nord del vano dà sul cavedio citato al punto 1A.

Pavimento, pareti e soffitto sono rifiniti come nel locale antistante.

I due ambienti, che attualmente risultano liberi, godono di una superficie complessiva netta di mq 77,5.

d1c) ALLOGGIO AL PIANO PRIMO (foglio 16, part.lla 78, sub 31).

L'unità immobiliare, classata in catasto col numero di subalterno 31, rimane al primo piano dell'edificio sopra citato (vedansi "all. 11 ")

L'alloggio si presenta in condizioni buone. Vi trovano spazio ben 7 vani, più un disimpegno, un corridoio e tre bagni. Ampliano lo spazio abitativo interno due terrazzini e due verande di complessivi mq 116.

L'altezza netta dei vari locali è di m 2,77.

L'unità immobiliare è nata come ufficio pubblico, tant'è che in essa non è presente un vano cucina. Tuttavia, con lievi modifiche della tramezzatura e degli impianti idrici, cambiandone la "destinazione d'uso", il problema potrebbe essere facilmente risolto trasformando la stessa in unità abitativa.

La tompagnatura é a camera d'aria con doppia parete di mattoni forati

di spessore 35 cm circa; i tramezzi sono in mattoni forati da cm 8.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, a singola anta. Soglia

interna ed esterna, stipiti ed arcata superiore, sono in lastre di pietra di Trani.

In ogni ambiente, escluso i bagni, il pavimento è in lastre di pietra di Trani, di cm 30x15, posate a filari dritti a giunti sfalsati; lo zoccolino battiscopa è di cm 8, sempre in Trani.

Pareti e soffitti sono ad intonaco liscio tinteggiate con idropittura lavabile di mediocre qualità.

Gli infissi esterni, sia di balcone che di finestra, sono costituite all'interno da ante a vetri in profilati di anticorodal, munite all'esterno di persiane sempre in leghe leggere, così come gli stipiti e l'arcata superiore. Soglie interne ed esterne sono in pietra di Trani.

Gli infissi interni sono costituite da porte a singola anta, del tipo tamburato.

Nell'alloggio sono stati realizzati tre bagni. Ognuno, dotato di aerazione naturale, gode di antibagno arredato con lavabo in porcellana disposto su mensole di sostegno. Nel "W.C. n°1" è installata esclusivamente una tazza con cassetta a tramoggia; nel "W.C. n°2" si hanno un lavabo in porcellana posto su mensole di sostegno ed una tazza con cassetta a tramoggia, mentre nel "W.C. n°3" sono installati una tazza con cassetta a tramoggia ed un bidet

(rill.fott. nn°43,44,45,46). Qui, pavimento e pareti fino ad un'altezza di m

2,20 sono piastrellate con ceramica commerciale di quadrelle di cm 20x20.

Soffitto e pareti non piastrellate sono ad intonaco liscio dipinti a tempera.

L'impianto idrico interno per l'alimentazione degli apparecchi igienicosanitario è ad acqua fredda e calda. Anche qui quello ad acqua calda è autonomo, ma è presente il solo allaccio per uno scaldacqua elettrico. Nei vani n°3 e n°4 sono installati due lavabi su mensola con erogazione della sola acqua fredda.

I due terrazzini rivolti ad Ovest sono protetti da ringhiere in ferro a doghe verticali (vedansi ril.fot. n° 42). La pavimentazione è stata eseguita con piastrelle di grès porcellanato di cm 10x20, posate a filari dritti a giunti sfalsati, con bordura di cm18 in travertino e zoccolino battiscopa in Trani.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, eseguito sottotraccia, completo di apriporta, portiere-citofono e quadro elettrico a quattro linee di alimentazione. E' presente l'impianto di riscaldamento con pannelli in ghisa.

Un'ampia veranda cinge l'unità immobiliare sia sul fronte est che su quello nord. Rifinita da uno zoccolino battiscopa da 8 cm, essa è stata pavimentata con le stesse piastrelle utilizzate per i due terrazzini ed è delimitata da un parapetto in calcestruzzo con soprastante copertina in pietra di Trani (rill.fott. n°5 e n°6). Nel solaio di calpestio sono stati ricavati un cavedio (cm 155x 440) e due lucernai di cm 60x60 che danno luce ai locali del piano sottostante.

L'alloggio, di superficie utile calpestabile mq 185 e superficie lorda mq 214, attualmente risulta libero, e non occupato da alcun affittuario. **d1D)**
ALLOGGIO AL PIANO SECONDO (foglio 16, part.IIa 78, sub 32). Classato in

catasto col numero di subalterno 32, esso rimane al piano secondo dell'edificio.

Esso si presenta in condizioni ottime

Anche qui, come al piano sottostante, sono stati realizzati 7 vani più un ingresso, un disimpegno, un corridoio e tre bagni. (vedansi "all 12").

L'altezza netta dei locali è di m 2,77. In più, sui tre fronti liberi del fabbricato, sono presenti quattro terrazzini.

In catasto l'alloggio ha categoria classata col simbolo B/4 (unità immobiliare per uso uffici pubblici).

La tombagnatura è a camera d'aria con doppia parete di mattoni forati di spessore 35 cm circa; i tramezzi sono in mattoni forati da cm 8.

Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, a singola anta. Soglia

interna ed esterna, stipiti ed arcata superiore, sono in lastre di pietra di Trani. La pavimentazione dei vari ambienti, escluso nei bagni, è in lastre di pietra di Trani, di cm 30x15, posate a filari dritti a giunti sfalsati; lo zoccolino battiscopa è di cm 8, sempre in Trani.

Pareti e soffitti sono ad intonaco liscio tinteggiate con idropittura lavabile.

Gli infissi esterni, sia di balcone che di finestra, sono costituite all'interno da ante a vetri in profilati di anticorodal, munite all'esterno di persiane in leghe leggere. Stipiti ed arcata superiore sono dello stesso materiale; soglie interne ed esterne sono in pietra di Trani.

Gli infissi interni sono porte a singola anta, del tipo tamburato.

I tre bagni sono dotati di aerazione naturale, e godono tutti di antibagno arredato con lavabo in porcellana disposto su mensole di sostegno. Nei “W.C.n°1” e “W.C.n°2” é installata esclusivamente una tazza con cassetta a tramoggia, mentre nel “W.C.n°3” sono installati una tazza con cassetta a tramoggia ed un bidet (rill.fott. nn°63,64,65,66,69). Quì pavimento e pareti, fino ad un'altezza di m 2,20, sono piastrellate con ceramica commerciale di quadrelle di cm 20x20. Soffitto e pareti non piastrellate sono ad intonaco civile liscio dipinti a tempera.

L'impianto idrico interno per l'alimentazione degli apparecchi igienicosanitario é ad acqua fredda e calda. Quello ad acqua calda è autonomo, con allaccio per uno scalda-acqua elettrico.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile, eseguito sottotraccia, completo di apriporta, portiere-citofono e quadro elettrico a quattro linee di alimentazione. E' presente l'impianto di riscaldamento con pannelli radianti in ghisa. Questo è autonomo con caldaia a gas installata sul terrazzino del vano n°1 (vedansi ril fot. n°59). Attualmente, però, esso non è in funzione poiché non è stato ancora realizzato il collegamento alla rete cittadina del gas metano. Il riscaldamento dei vari locali è attuato con condizionatori d'aria la cui unità centrale è posizionata sul terrazzino del vano n°5 (ril fot. n°74).

I quattro terrazzini sono protetti da ringhiere in ferro a doghe verticali. Qui la pavimentazione è stata eseguita con piastrelle di grès porcellanato di cm 10x20,

posate a filari dritti a giunti sfalsati, con bordura di cm18 in travertino e zoccolino battiscopa in Trani.

L'intera unità immobiliare ha superficie utile calpestabile mq 177, superficie lorda mq 208 e terrazzini di complessivi mq 26,5. Essa é attualmente data in affitto alla Società "fly-bet: Scommesse ad Alta Quota" che gestisce scommesse di vario genere. **d1E) ALLOGGIO AL PIANO QUINTO (foglio 16, part.lla 78, sub 37).** Questo, individuato in catasto col numero di subalterno 37, rimane al sesto piano fuori terra dell'edificio di civico 234.

Sebbene sia stato classato come alloggio in corso di costruzione, per esso non è stato mai delimitato alcun volume. Sono state, infatti, solo parzialmente erette le murature ma non è stato realizzato il solaio di copertura. In definitiva, non si può parlare di vero e proprio alloggio, ma semplicemente di lastrico solare (vedansi " all. 14 ").

Accedere ad esso é un'impresa. Le rampe della scala terminano al quarto piano (vedansi ril.fot. n°80) e per salire al quinto occorre arrampicarsi su di una scaletta in ferro che fa sbarcare sul pianerottolo del piano superiore (ril.fot. n°81).

Qui sono stati delimitati 6 spazi con tramezzatura costituita da blocchi modulari portanti in argilla, delle dimensioni di cm 26x30x22.

Nella muratura, che risulta priva di alcun tipo di intonaco, sono stati realizzati per colata i vari pilastri in cemento armato. L'altezza dei muri varia da m 2,20 per le pareti esterne, a m 3 e m 3,50 per quelle interne.

Non è presente alcun tipo di impianto ed il solaio di calpestio è ricoperto da guaina impermeabilizzante con risvolto sulle pareti (vedansi rill.fott.nn°,83,85).

Il portoncino che immette sulla terrazza è ad un'anta, del tipo in lega leggera, con un solo pannello nella parte inferiore e la parte superiore a vetro. Soglia interna ed esterna sono in lastre di pietra di Trani, non ricoperti sono sia gli stipiti che l'arcata superiore.

La superficie lorda del piano è di mq 165, quella netta è di mq 138.

Tutt'intorno corre un terrazzo di superficie mq 71. Questo è delimitato esternamente da un muretto in mattoni e calcestruzzo di cm 22 di larghezza e cm 40 di altezza con soprastante copertina in lastre di pietra di Trani. **d1F) CORTE DEL FABBRICATO AL FOGLIO n°16 (part.lla 78- sub 38)**. Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato in cui sono ospitati gli immobili sopra descritti, è classato al foglio n° 16 del comune di Paola con il numero di particella 78. Esso presenta un'estensione di mq 1350 e non è occupato totalmente dal manufatto. Questo vi si colloca in posizione arretrata verso Est, permettendo così una comoda sistemazione a parcheggio delle

autovetture dell'area antistante, area che risulta classata in catasto col subalterno 38 (vedansi rill.fott. nn°194,195,196).

La pavimentazione è costituita da lastre di porfido tagliate irregolarmente ed affogate nel cemento.

L'area è delimitata dalla Via Nazionale da un basso muretto in calcestruzzo con soprastante rete metallica, ma è priva di alcun tipo di cancello.

L'area, classata come area urbana, è asservita ai vari alloggi

dell'edificio eretto sulla part. 78. **d1G)** TERRENO AL FOGLIO n°16 (partt.lle 860 e 862).

Si accede ad esso esclusivamente dalla particella 78 grazie ad una strada privata carrabile, di tre metri circa di larghezza, pavimentata nei primi dieci metri con lastre di porfido affogate in un battuto di cemento, per altri dieci metri in cemento, e per ulteriori dieci metri circa pavimentata con quadrelle di maiolica scadente di cm 25x25 (rill.fott. n°95 e n°96).

I due lotti, di estensione molto esigua, sono di complessivi m² 1.150. Essi sono ubicati ad Est della particella 78, con la quale confinano direttamente con una scarpata molto ripida, e rispetto alla quale si estendono ad un livello di 6 metri circa più in alto (ril. fot. n°97).

Gli stessi non presentano giacitura piana, bensì si spezzano su due piccoli terrazzamenti recinti con rete metallica solo sul confine nord. Il confine sud appare libero, mentre quello a Nord è delimitato da un muro a secco in pietra.

Un canale in cemento per irrigazione di cm 40 attraversa i due lotti sulla scarpata (ril. fot. n°98).

L'area appare incolta e ricoperta da sterpaglia e rovi. **d2A)** TERRENO AL FOGLIO n°22 (part.lle 440 e 441) :

Questo è sito a sud del centro urbano di Paola, nell'immediata periferia della cittadina, a circa un chilometro dalla stessa, in località " Petrarò" (vedansi "all. 1").

Occorre subito precisare che sebbene nell'atto di pignoramento esso

figura classato in catasto terreno con le particelle n°440 e n°441, attualmente è riportato col solo numero 440. Infatti, secondo il "Tipo Mappale" del 4.04.1989 n.5171.1/1988 (vedansi "all. 23/s "), la 441 di mq 1.160 è stata soppressa e accorpata alla originaria 440 di mq 1.060, venendo così a costituire la nuova 440 di mq 2.220.

Percorrendo da Nord a Sud la SS. 18, dopo aver oltrepassato di duecentocinquanta metri circa l'ultimo bivio per Paola, la proprietà in trattazione è facilmente raggiungibile imboccando sulla destra Via Pantani.

La strada comunale é asfaltata e dopo 200 m si giunge sulla proprietà.

Questa ha la forma stilizzata di un trapezio con le basi disposte nella direzione Est-Ovest (vedansi " all.8 ").

L'area, posta a 80 metri circa sul livello del mare, è ubicata su di un ampio colle che si protende verso il Mar Tirreno. Il territorio si caratterizza con andamento altimetrico in forte e costante pendenza da Est verso Ovest, cosicché la posizione della località è molto buona, essendo agevolata panoramicamente da un'ampia apertura verso il mare.

Caratterizzata da pochi edifici, la stessa é fornita di luce, telefono, rete fognaria comunale, di rete idrica e metanodotto.

Il terreno, trovandosi più in alto di 4 m circa rispetto al piano stradale, è sorretto da un muro di contenimento in pietra a secco (ril. fot. 105); esso non è a giacitura piana, ma è spezzato in tre terrazzamenti. All'area si accede tramite una strada carrabile asfaltata privata di tre metri.

Dando uno sguardo ai luoghi si rileva che il terreno è incolto e su di esso è stata realizzata una villa. La sua costruzione, iniziata alla fine degli anni settanta, non è ancora completata.

Il manufatto ha struttura portante in cemento armato ed è individuato col numero civico 1 di Via Pantani; è inserito in mappa, ma non è ancora accatastato in quanto molte sue parti sono in corso di costruzione.

L'edificio, privo di intonaco esterno, si eleva con due piani fuori terra, più un seminterrato. La copertura è a terrazzo praticabile.

Il lotto su cui esso si colloca non si presenta a giacitura piana, ma si articola su due terrazzamenti sfalsati di pochi metri. Di conseguenza il manufatto, collocandosi sul lotto in posizione centrale, presenta tre livelli solo sul fronte ovest e nord. La facciata principale è quella rivolta ad Ovest. Il piano seminterrato (vedansi "all.17") è stato adibito a studio

professionale per la progettazione edile (rill.fott.nm° 117 ÷ 121). 1/3

In esso trovano spazio due ampi vani. Il portoncino d'ingresso è a singola anta, in legno Douglas con modanatura delle specchiature. La soglia è in quadrelle di cotto, mentre le spalle e l'arcata superiore non presentano alcun rivestimento. La serratura è incassata, del tipo "Yale".

Mancano le porte interne, eccetto per il gabinetto: qui la porta è a singola anta, del tipo tamburato.

Le finestre, molto ampie, danno molta aria e luce ai due ambienti. Esse sono in legno, ma prive di sistema di oscuramento esterno.

Il pavimento è a listoni di legno lamellare, con zoccolino battiscopa dello stesso materiale.

Le pareti di tamponamento sono in forati di laterizio a camera d'aria, mentre la tramezzatura che delimita lo "studio n°2" è in pannelli di gesso. L'impianto elettrico è sfilabile, sottotraccia, con tubazioni plastiche. E' assente l'impianto di riscaldamento.

Pareti e soffitti sono ad intonaco rustico privo di tinteggiatura. Nel bagno le pareti non sono maiolicate ed il pavimento è in ceramica commerciale 20x20. Qui sono stati installati un lavabo su due mensole di sostegno ed una tazza con cassetta di cacciata esterna. Il vano è privo di aerazione naturale.

L'alloggio di superficie utile calpestabile mq 74 ed altezza netta metri 3,30, è cinto da un ampio portico (rill.fott. nn°113,114). Privo di pavimentazione, esso sorregge il terrazzo del piano superiore.

Sempre al piano seminterrato, in corrispondenza della testata sud, è stato realizzato un locale, indicato in " all. 17 " come "locale di sgombero" Attualmente adibito a deposito di materiali vari (rill.fott.n°123÷125), questo ha pianta rettangolare, con altezza netta m 3,03. La struttura portante è in cemento armato, realizzata in aderenza a quella principale della villa. Il vano prende luce ed aria dalla porta

d'ingresso ad un'anta in tavole di abete e da un vano di finestra privo di infisso. La compagnatura è a cassa vuota con doppia parete sul lato ovest, mentre è costituita da una singola parete di forati da 8 cm sui lati sud e nord. Il pavimento è in battuto di cemento. Pareti e soffitto sono privi di intonaco.

Assente qualsiasi altro tipo d'impianto, compreso quello elettrico.

La superficie netta del locale è di mq 35.

Al piano superiore, indicato come piano terra dell'isolato, si accede con una scala di servizio interna in cemento armato, realizzata all'interno del portico centrale, sul retro, verso Est (ril fot.114).

L'ingresso principale rimane, invece, dal portico del piano terra, sulla testata sud del fabbricato. Ma attualmente esso è occluso con un tramezzo di foratini da 8 cm.

Al piano terra del manufatto (vedansi all. 18") sono ospitati un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno ed un ingresso di complessivi mq 180 di superficie utile calpestabile, nonché una spaziosa veranda di mq 87. L'altezza netta dei vani è di m 2,88. La porta di caposcala è a singola anta, in legno massello con modanatura delle specchiature e chiusura di sicurezza fissata esternamente al battente. Le porte interne sono in legno massello di noce, con sagomature dei pannelli.

I vari vani prendono luce ed aria da infissi esterni molto ampi. Questi sono in legno di castagno muniti di scuretti interni. Le soglie sono in quadrelle di cotto, mentre le spalle e l'arcata superiore sono privi di rivestimento.

Il pavimento di tutti i vani, compreso il bagno, è in cotto: mattonelle di cm 40x40 posate a spina di pesce con zoccolino battiscopa di 10 cm dello stesso materiale.

Le pareti di tamponamento sono in forati di laterizio a camera d'aria, la tramezzatura in forati di 10 cm. Pareti e soffitti sono ad intonaco tinteggiati con pittura di mediocre qualità.

L'impianto elettrico é sfilabile, sottotraccia, con tubazioni plastiche. E' assente l'impianto di riscaldamento, e non è stato realizzato l'allaccio alla rete del metanodotto comunale.

In cucina è piastrellata soltanto la parete nord, a tutt'altezza con piastrelle 35x35. Nel bagno le pareti non sono maiolicate. Qui sono stati installati due lavabi incassati in un ripiano di cemento rivestito in cotto, una vasca da bagno di 170 cm, una tazza con cassetta di cacciata sovrapposta ed un bidèt. L'impianto idrico è ad acqua fredda e calda con scaldabagno del tipo elettrico installato nello stesso vano. Questo prende luce ed aria da un infisso di finestra che attualmente si apre all'interno di un locale retrostante che é in corso di costruzione.

Nel ripostiglio è installato un lavatoio in cemento di cm 55x50 ed è presente l'allaccio per lavabiancheria con carico e scarico di acqua fredda.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni non ottime. In essa, infatti, si riscontrano diffuse macchie di umidità ascendente nel bagno, umidità per infiltrazioni di acque meteoriche nel soffitto del letto n°1, nonché lesioni molto diffuse della compagine muraria (rill.fott.nn°144 ÷ 147).

L'alloggio gode, tuttavia, di un'ampia e panoramica veranda rivolta ad Ovest, verso il Tirreno (rill.fott. nn° 140,141). Qui la pavimentazione è in cotto: le stesse mattonelle dei vani interni sono posate a filari diritti con battiscopa dello stesso materiale. Una robusta ringhiera in ferro delimita lo spazio.

Sempre al piano terra, in aderenza della testata est, è stata realizzata una struttura in cemento armato, indicata in "all. 18" come "locale in corso di costruzione". Di essa, infatti, sono stati realizzati solo i muri di tamponamento con alcuni vani di finestra. Mancano pavimenti, intonaci ed impianti. La superficie netta del locale è di mq 47, la sua altezza è di m 3,07.

Grazie a due scale interne (vedansi ril.fot.126) si sale al piano superiore (piano primo dello stabile). Queste, prive di ringhiera, sono in cemento armato con gradini a sbalzo non pavimentati, ma ricoperti solo da una moquette di scarsissima qualità.

Il piano primo risulta in corso di costruzione.

In esso mancano pavimenti ed intonaci sia sulle pareti che al soffitto.

Solo nell'atrio essi sono stati eseguiti. Non vi sono nè impianti nè infissi esterni. Le porte interne, del tipo tamburato, sono state installate unicamente per il vano n°2 e per il vano n°3, dove si ha anche una grata interna in ferro. Le verande sono prive di pavimenti e ringhiere. La superficie netta utilizzabile del piano è di mq 178, mentre la superficie delle verande e del terrazzo è di mq 105. L'altezza netta del piano è di m 3,00.

Attraverso una scala interna a due rampe in cemento armato e priva sia di rivestimento che di ringhiera, si sale al secondo piano, lastrico solare.

La struttura muraria dell'abbaino presenta delle crepe ed infiltrazioni d'acqua (vedansi rill. fott. nn° 164,165).

Il solaio di calpestio del piano è a terrazzo praticabile, solo in parte protetto da membrana impermeabile. Mancano pavimenti, ringhiere e muretti di protezione.

La superficie netta utilizzabile è di mq 197. **d2B) TERRENO AL FOGLIO n°22 (part.lla 883) :**

Il lotto, di estensione molto esigua, è di solo m² 1.150. Esso è ubicato a Nord della particella 440, con la quale confina direttamente e rispetto alla quale si estende allo stesso livello. Si accede ad esso grazie ad una strada carrabile in terra battuta, attualmente ricoperta integralmente da erbacce (rill.fott.nn° 166, 167).

Il terreno non presenta giacitura piana, bensì si spezza in due terrazzamenti non recintati. L'area, incolta, è ricoperta da sterpaglia.

Come si evince dal "Certificato Di Destinazione Urbanistica", il lotto di terreno ricade in massima parte in "Zona Produttiva Agricola", ed in piccolissima parte in "Viabilità".

e) **Confini e dati catastali attuali :**

Foglio 16 - Particella 78- sub n°28

Il magazzino é attualmente individuato col numero civico 240 di Via Nazionale.
Il bene confina ad Ovest con spazio condominiale e Via Nazionale; a Sud con sub 29 della particella 78 di proprietà Focetola Marilena; ad Est con particella 862 di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959 e nata a Fuscaldo il 6.01.1964.

Catastalmente, alla data del 22.02.2011 esso è così classato:
foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 28, zona cens. 1, categ. C/1, classe 3, consistenza m² 54, piano terra, rendita € 295,62 (“all. 23 / b”). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3 e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°30

Il locale é attualmente individuato col numero civico 236 di Via Nazionale. Il bene confina ad Ovest con spazio condominiale e Via Nazionale; a Sud con vano scala; a Nord con sub 29 della particella 78 di proprietà .

Catastalmente, alla data del 22.02.2011 esso è così classato:
foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 30, zona cens. 1, categ. B/4, classe U, consistenza m³ 176, piano terra, rendita € 299,96 (“all. 23 / d ”). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3 e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°31

L'unità immobiliare é attualmente individuata col numero civico 234 di Via Nazionale, piano 1. Il bene confina ad Ovest con spazio condominiale e Via Nazionale; a Sud con vano scala; ad Est con particella 862 di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964

Catastalmente, alla data del 25.02.2011 esso è così classato: foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 31, zona cens.1, categ. B/4, classe U, consistenza m³ 704, piano 1, rendita € 1.199,83 ("all. 23 / e"). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°32

L'unità immobiliare é attualmente individuata col numero civico 234 di Via Nazionale, piano 2. Il bene confina ad Ovest con spazio condominiale e Via Nazionale; a Sud con vano scala; ad Est con spazio condominiale e particella 862 di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 . Catastalmente, alla data del 25.02.2011 essa è così classata: foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 32, zona cens.1, categ. B/4, classe U, consistenza m³ 654, piano 2, rendita € 1.114,62 ("all. 23 / f"). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°37

Il bene é attualmente individuato col numero civico 234 di Via Nazionale, piano 5. Il bene confina ad Ovest con spazio condominiale e Via Nazionale; a Sud con vano scala; ad Est con spazio condominiale e particella 862 di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964. Catastalmente, alla data del 25.02.2011 esso è così classato: foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 37, zona cens.1, categoria : in corso di costruzione, classe U, piano 5; (“all. 23 / g”). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per $\frac{1}{3}$, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per $\frac{1}{3}$ e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per $\frac{1}{3}$.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°38

L'area urbana é annessa al fabbricato su di essa realizzato. Il bene confina ad Ovest con Via Nazionale; a Nord con particella n°1161 di proprietà; ad Est con partt. 860 e 862 di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 . Catastalmente, alla data del 25.02.2011 essa é così classata: foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 78, sub 38, zona cens.1, categoria: area urbana mq 1350 (“all. 23 / i”). La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per $\frac{1}{3}$, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per $\frac{1}{3}$ e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per $\frac{1}{3}$.

Foglio 16 - Particella 860

Il bene confina ad Ovest con part.78 e a Sud con part. 862 , entrambe di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, Nata a Paola il 30.11.1959 e nata a Fuscaldo il 6.01.1964; ad Est con part. 79 di proprietà con sede in Paola e a Paola il 4.11.31; a Nord con part.349 di proprietà.

Alla data del 22.02.2011 essa è identificata così in catasto:

foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 860, qualità classe: orto irrig. 1, superf. m² 650, reddito dom. € 16,78, reddito agr. € 6,38 . La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3 (“all. 23 / m ”).

Foglio 16 - Particella 862

Il bene confina ad Ovest con part.78 e a Nord con part. 860 , entrambe di proprietà nata a Paola il 16.08.1967, nata a Paola il 30.11.1959 e nata a Fuscaldo il 6.01.1964; ad Est con part. 79 di proprietà con sede in Paola e nato a Paola il 4.11.31; a Sud con part. n° 864 di proprietà nato a Cosenza il 21.04.36 e nata a Cosenza il 15.07.35. Alla data del 22.02.2011 essa è identificata così in catasto: foglio di mappa n° 16 del Comune di Paola, particella n° 862, qualità classe: orto irrig. 1, superf. m² 500, reddito dom. € 12,91, reddito agr. € 4,91. La proprietà é intestata a nata a Paola il 16.08.1967 proprietà per 1/3, nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1/3, e nata a Fuscaldo il 6.01.1964 proprietà per 1/3 (“all. 23 / p ”).

Foglio 22 - Particella 440

Il bene confina ad Ovest con part. n° 439 di proprietà nata a Paola il 13.03.66, nata in Canada il 3.11.59, nata a Paola il 24.11.37, e con la particella n°1626 di proprietà nato a Ponte San Pietro il 14.04.74; a Nord con la part. n° 883 di proprietà nato a Cosenza il 15.04.87, nata a Cosenza il 6.10.84, nato a Paola il 15.05.51 e

nata a Paola il 30.11.59; ad Est con la part. n° 673 di proprietà nato a Paola il 5.12.55 e con la part. n° 505 di proprietà nato a Paola il 18.09.38. Alla data del 18.03.2011 essa è identificata così in catasto: foglio di mappa n° 22 del Comune di Paola, particella n° 440, qualità classe: Ente Urbano, superf. m² 2.220.

La proprietà é intestata a Ferrari Francesca nata a Paola il 30.11.1959 proprietà per 1000/1000 (“all. 23 / u ”).

Foglio 22 - Particella 883

Il bene confina ad Ovest con part. n° 321 di proprietà nato a Paola il 18.05.24 e nata a Fuscaldo il 22.06.33; a Nord con la part. n°1355 di proprietà nata a Fiumefreddo Bruzio il 16.03.53; ad Est con la part.n° 673 di proprietà nato a Paola il 5.12.55 e nata a Cosenza il 15.08.59. Alla data del 22.02.2011 essa è identificata così in catasto: foglio di mappa n° 22 del Comune di Paola, particella n° 883, qualità classe: Uliveto 2, superf. m² 1.550 , reddito dom. € 3,60, reddito agr. € 2,80 . La proprietà é intestata ad nato a Cosenza il 15.04.87 nuda proprietà per ½, nata a Cosenza il 6.10.84 nuda proprietà per ½, nato a Paola il 15.05.51 usufrutto per ½, nata a Paola il 30.11.1959 usufrutto per ½ (“all. 23 / x ”).

RISPOSTA AL 2° QUESITO:

(“... conformità tra la descrizione attuale del bene...e quella contenuta nel pignoramento...”). Dall’analisi della documentazione prodotta e da quella da me acquisita, ho accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell’atto di pignoramento.

RISPOSTA AL 3° QUESITO :

(“ proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....”). Avendo accertato che nel NCEU le unità immobiliari sono censite esattamente, non si rende necessario procedere ad alcuna rettifica.

RISPOSTA AL 4° QUESITO :

(“... l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...”

Alla data del 12.09.1977 (in cui è stata rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato da erigere sulla particella 78 del foglio 16) ed alla data del 22.12.1977 (in cui è stata rilasciata la concessione edilizia per la realizzazione del fabbricato da erigere sulla particella 440 del foglio 22) il Comune di Paola era sprovvisto di strumento urbanistico e le licenze edilizie erano rilasciate in base alla “Legge Ponte” n° 765 del 6.8.1967 (Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n°1150). Oggi al Comune di Paola è in vigore il Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Dirigente Generale del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della regione Calabria n.154 del 12.04.2000, nonché la successiva variante approvata con Decreto n.11585 del 19.09.2006 del medesimo organo.

- La part.lla 78 del foglio di mappa 16 attualmente ricade in ZONA BR2:

“residenziale satura” (vedansi “all. 24 / a”).

- Le partt.lle 860 ed 862 del foglio di mappa 16 attualmente ricadono in massima parte in ZONA CR: “residenziale di espansione” ed in piccolissima parte in ZONA BR2: “residenziale satura” (vedansi “all.24/a”). Le aree ricadenti in ZONA CR non sono soggette ad intervento diretto, ma necessitano di “Piano di Lottizzazione” .
- Le partt.lle 883 e 440 del foglio di mappa 22 attualmente ricadono in massima parte in ZONA E1: “produttiva agricola” ed in piccolissima parte in viabilità (vedansi “all.24/a”).

RISPOSTA AL 5° QUESITO :

(“... conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni...”).

La domanda, nel nostro caso, riguarda:

- 1) fabbricato eretto sulla particella 78 del foglio 16,
- 2) fabbricato eretto sulla particella 440 del foglio 22.

Conviene suddividere la risposta in :

- a) autorizzazioni e certificazioni ;
- b) rispondenza alle previsioni della concessione edilizia;
- c) sanabilità degli illeciti ed entità degli oneri per la sanatoria. **51)**

Fabbricato eretto sulla particella 78 del foglio 16

a) Autorizzazioni e certificazioni:

- In data 12 settembre 1977 il Sindaco del Comune di Paola rilasciava (prot.n° 2327) alle sigg.re da Paola concessione edilizia per i lavori di “*costruzione di un fabbricato a quattro piani, di cui uno seminterrato, con strutture portanti in cemento armato, da edificare in località S.Maria*” (vedansi“all. 25”).
- In data 28.03.1984, con prot. n° 2136, il Sindaco del Comune di Paola autorizzava al sig. Ferrari Giuseppe, nato a Paola il 18.05.1924, la variante planimetrica in sanatoria al fabbricato di cui alla concessione edilizia n°2327 del 12.09.1977 (vedansi“all. 26”).
- In data 22.04.1988, con prot. n° 4520, il Sindaco del Comune di Paola concedeva la voltura e la proroga dei termini per l’ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n° 2327 del 12.09.1977 in favore di nato a Paola il 18.05.1924 e nata a Fuscaldo il 22.06.1933, coniugi (vedansi“all. 27”).
- In data 6.06.1989, con prot. n° 9176, il Sindaco del Comune di Paola dichiarava l’**agibilità** dei locali al piano terra, piano primo e secondo dell’immobile di cui alla concessione edilizia n° 2327 del 12.09.1977 (vedansi“all. 28”).

b) Rispondenza della costruz. alle previsioni della concessione edilizia : La realizzazione del fabbricato non ha avuto piena rispondenza alle previsioni della concessione edilizia:

- è stato realizzato abusivamente il piano terra, realizzando due locali adibiti uno a magazzino (superficie utile calpestabile mq 48,5 e m³ 208,5), ed uno destinato ad uffici pubblici (superficie utile calpestabile mq 130 e m³ 539,5);

- é stata ampliata abusivamente la superficie del piano primo, realizzando, così, abusivamente una superficie utile calpestabile di mq 125 ed una superficie non residenziale di mq 105; il piano è stato destinato ad uffici pubblici;
- é stata ampliata abusivamente la superficie del piano secondo, realizzando abusivamente una superficie utile calpestabile di mq 34 ;
- al quinto piano é stata iniziata abusivamente la costruzione di un'unità immobiliare di cui, però, non è stata realizzata la copertura. Non essendo stato, pertanto, delimitato alcun volume il piano non potrà, in base alla Legge 47/85, essere condonato.

c) sanabilità degli illeciti ed entità degli oneri per la sanatoria :

In data 30 settembre 1986 il sig. nato a Paola il 18 maggio 1924, presentava al Comune di Paola domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n°47. La domanda, acquisita al protocollo generale col n° 13769, è stata prodotta per sanare sia gli abusi edilizi sopra elencati, sia quelli relativi ai piani terzo e quarto dello stesso edificio (vedansi “all. 29”).

Dai conteggi eseguiti, ho potuto verificare che è stata versata interamente la somma totale dell'oblazione prevista, e solo in minima parte quella dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per poter sanare gli abusi commessi ed ottenere la concessione in sanatoria dei vari immobili, occorre versare i seguenti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:

- *Foglio 16 – Part. 78- sub n°28 (piano terra)* : € 794,85;
- *Foglio 16 – Part. 78- sub n°30(piano terra)* : € 2.246,21;
- *Foglio 16 – Part. 78- sub n°31(piano primo)* : € 837,78; □ *Foglio 16 – Part. 78- sub n°32(piano secondo)* : € 644,39.
- *Foglio 16 – Part. 78- sub n°37 (piano quinto in corso di costruzione)* : per quanto sopra specificato, non è possibile sanare il piano quinto. Occorre, invece, procedere alla demolizione delle strutture murarie su di esso realizzate, con accatastamento e discesa al piano terra del materiale di risulta, nonché il suo trasporto in discarica autorizzata.

Occorre inoltre installare una scala a chiocciola per accedere al piano.

L'importo di detti lavori é:

demolizione delle murature esistenti € 10.000,00; installazione di scala a chiocciola in ferro € 3.000,00.

52) Fabbricato eretto sulla particella 440 del foglio 22

a) Autorizzazioni e certificazioni:

- In data 28 ottobre 1977 il Sindaco del Comune di Paola rilasciava (prot.n° 2459) al sig. da Paola concessione edilizia per i lavori di “*costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione da realizzare in contrada Pantani, costituito da un piano seminterrato e da due piani fuori terra con strutture portanti in c.a.*” (“all. 30”).

- In data 19.10.1978, con prot. n° 4814, il sig. comunicava al Sindaco del Comune di Paola che in data 25.10.78 avrebbe dato inizio ai lavori di cui alla concessione edilizia n°2459 del 28.10.1977 (vedansi “all. 31”)
- In data 10.06.1983, con prot. n° 5313, il sig. chiedevano al Sindaco del Comune di Paola di volturare la concessione edilizia n°2459 del 28.10.1977 in favore della ditta (vedansi “all. 32”).
- In data 11.06.1983, con prot. n° 5313, il Sindaco del Comune di Paola concedeva la voltura della concessione edilizia n° 2459 del 28.10.1977 in favore di nata a Paola nata a Paola il 30.11.1959.
- **l’agibilità** del fabbricato non è stata rilasciata in quanto lo stesso è in corso di costruzione.

b) Rispondenza della costruz. alle previsioni della concessione edilizia : La realizzazione del fabbricato non ha avuto piena rispondenza alle previsioni della concessione edilizia:

- al piano seminterrato è stato realizzato abusivamente un locale, attualmente adibito a locale di sgombero, di superf. utile calp. mq 35, e pertanto di sup. complessiva di mq 21,0;
- al piano terra è stata ampliata abusivamente la superficie utile abitabile di mq 38 e la sup. non residenziale di mq 6,10, realizzando, così, una superficie complessiva di mq 41,6;
- al piano primo è stata ampliata abusivamente la superficie utile abitabile di mq 59.

c) sanabilità degli illeciti ed entità degli oneri per la sanatoria :

In data 30 settembre 1986 la sig.ra presentava al

Comune di Paola domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n°47, domanda che veniva acquisita al protocollo generale col n° 13740.

Dalla documentazione acquisita, ho accertato che l'oblazione è stata versata solo in parte, di £ 189,638 (€ 97,94) e non gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per poter sanare l'abuso commesso ed ottenere la concessione in sanatoria del fabbricato, occorre versare le seguenti somme:

conguaglio oblazione.....

	sup.compl. mq 121,6 x 36.000 £/ mq= £ 4.377.600 = €
2.260,84	interessi oblazione ad oggi
= € 2.787,51	a sottrarre oblazione versata
€ 97,94	

somma oblazione a conguaglio	€ 4.950,41
oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.....	€ 4.987,97
	=====
Totale da versare	€ 9.938,38

RISPOSTA AL 6° QUESITO :

(possibilità di “... vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...”).

Il bene pignorato può essere suddiviso in nove quote:

- Quota A : *Foglio 16 – Part. 78 - sub n°28 (magazzino piano terra)*;
- Quota B : *Foglio 16 – Part. 78 - sub n°30 (locale piano terra)*;
- Quota C : *Foglio 16 – Part. 78 - sub n°31 (appart .piano primo)*;
- Quota D : *Foglio 16 – Part. 78 - sub n°32 (appart. piano secondo)*;
- Quota E : *Foglio 16 – Part. 78 - sub n°37 (lastrico solare)*;
- Quota F : *Foglio 16 – Part. 860 – lotto di mq 650*;
- Quota G : *Foglio 16 – Part. 862 – lotto di mq 500*;
- Quota H : *Foglio 22 – Part. 440 – lotto di mq 2.220 con fabbricato*; □ Quota
I : *Foglio 22 – Part. 883 – usufrutto di lotto di mq 1.550*;

RISPOSTA AL 7° QUESITO :

(“... se l’immobile è pignorato solo pro quota ...”).

- Particella n° 78, sub 28, foglio 16, è pignorata per $\frac{1}{3}$;

- Particella n° 78, sub 30, foglio 16, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 78, sub 31, foglio 16, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 78, sub 32, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 78, sub 37, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 78, sub 38, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 860, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 862, è pignorata per $\frac{1}{3}$;
- Particella n° 440, foglio 22 é pignorata per intero;
- Particella n° 883, foglio 22, usufrutto pignorato per $\frac{1}{2}$.

RISPOSTA AL 8° QUESITO:

(“... se l’immobile è libero o occupato...”).

Alla data dei sopralluoghi, il bene è nella disponibilità del Debitore, eccetto il sub 32 (part.78, foglio 16, piano secondo), concesso in fitto alla

Società “fly-bet: Scommesse ad Alta Quota”.

RISPOSTA AL 9° QUESITO:

(“... ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato...”).

Non ci troviamo in questo caso.



RISPOSTA AL 10° QUESITO :

(“...esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici...”).



Sugli immobili non gravano vincoli artistici ed alberghieri, né i fabbricati oggetto di esecuzione espropriativa presentano finiture di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Si è altresì accertato che sugli stessi beni non esistono vincoli o oneri di natura condominiale né, tantomeno, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.



RISPOSTA ALL' 11° QUESITO :

(“...valore dell'immobile...”).

I fabbricati sopra descritti vengono valutati tenendo presente :

- a) le caratteristiche del terreno sul quale essi si trovano;
- b) la salubrità della zona su cui gli stessi sorgono, la maggiore e minore disponibilità dei servizi pubblici, lo stato di manutenzione e pulizia stradale, i trasporti collettivi, la luce, l'acqua;
- c) le caratteristiche costruttive ed il particolare tipo di fabbricato, dipendente dalla sua specifica destinazione;
- d) le caratteristiche peculiari degli immobili, il loro orientamento, il loro grado di finimento, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani;
- e) l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni di mercato nella zona. Si è ritenuto infatti necessario, per fissare i parametri di valutazione, fare un'indagine su fabbricati realizzati nella zona circostante, tenendo conto delle varie incidenze e delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termine di paragone.

I metodi di stima attualmente conosciuti sono :

- I. il più probabile valore di mercato;
- II. il valore complementare;

- III. il valore di trasformazione;
- IV. il valore di surrogazione;
- V. il più probabile valore del costo di costruzione.

Di questi cinque metodi verrà usato il primo e, precisamente il :

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Questo viene detto : “ più probabile valore di capitalizzazione “ in quanto il valore di capitalizzazione scaturisce da un prezzo di mercato, rappresentato da reddito di un determinato bene e da un numero che serve a tradurre in capitale quel prezzo.

E' da notare che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto è l'unica realtà sul cui ci si può basare per comparare grandezze economiche.

Per tale metodo di valutazione si possono utilizzare “ stime sintetiche “ che consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con altri di pari

caratteristiche. Da ciò si ricavano indici unitari che fanno risalire al prezzo.

Per valutare i beni useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda, comprensivo di corte e pertinenze.

Foglio 16 - Particella 78- sub n°28 : *magazzino* 1.500 € / mq;

Foglio 16 - Particella 78- sub n°30 : *ufficio* 1.500 € / mq;

Foglio 16 - Particella 78- sub n°31:

unità abitabile ... 1.300 € / mq ; terrazze 600 € / mq;

Foglio 16 - Particella 78- sub n°32: unità abitabile ... 1.300 € / mq ;

terrazze 650 € / mq;

Foglio 16 - Particella 78- sub n°37: lastrico solare 300 € / mq;

Foglio 22 - Particella 440:

unità abitabile piano semint. ... 1.300 € / mq ; portico 650 € / mq;

unità abitabile piano terra ... 1.500 € / mq ; veranda 750 € / mq;

unità abitabile piano primo ... 1.300 € / mq ; veranda 650 € / mq;

Passando ai relativi conteggi si ha :

Foglio 16 - Particella 78- sub n°28

□ valore magazzino(mq 48,5 x 1.500 €/ mq) = €

72.750,00

a detrarre sul prezzo di stima oneri per sanatoria = €

794,85 valore effettivo del magazzino (compreso diritto sulla corte)... = €

71.995,15 valore immobile pignorato pro quota (1/3) = €

23.998,38

diconsi = € 24.000,00

Foglio 16 - Particella 78- sub n°30

• valore locale(mq 137 x 1.500 €/ mq) = €

205.500,00 a detrarre sul prezzo di stima oneri per sanatoria =

€ 2.446,21 valore effettivo del locale (compreso diritto sulla corte) ... =

€ 203.053,79 valore immobile pignorato pro quota (1/3) = €

67.684,60

diconsi = € 67.685,00

Foglio 16 - Particella 78- sub n°31

• valore unità immobiliare(mq 214 x 1.300 €/ mq) = €

278.200,00

• valore terrazzini(mq 116 x 600 €/ mq) = €

69.600,00 a detrarre sul prezzo di stima oneri per sanatoria =

€ 837,78 valore effettivo del magazzino (compreso diritto sulla corte)...

= € 346.962,22 valore immobile pignorato pro quota (1/3) =

€ 115.654,07

diconsi = € 115.655,00

Foglio 16 - Particella 78- sub n°32

• valore unità immobiliare(mq 209 x 1.300 €/ mq) = €

271.700,00

• valore terrazzini(mq 26,5 x 650 €/ mq) = €

17.225,00 a detrarre sul prezzo di stima oneri per sanatoria

= € 644,39 valore effettivo unità immob.(compreso diritto sulla corte)

.... = € 288.280,61 valore immobile pignorato pro quota (1/3)

= € 96.093,54

diconsi = € 96.095,00

Foglio 16 - Particella 78- sub n°37

• *valore lastrico solare*(mq 236 x 300 €/ mq) = €

70.800,00 *a detrarre sul prezzo di stima oneri per installazione scala*

= € 3.000,00 *a detrarre sul prezzo di stima oneri demolizione murature*

..... = € 10.000,00 *valore effettivo del lastrico solare*

= € 57.800,00 **valore immobile pignorato pro quota (1/3)** = €

19.266,67

diconsi = € 19.265,00

Foglio 22 - Particella 440

• *valore piano seminterrato* (mq 130 x 1.300 €/ mq) = €

169.000,00

• *valore portico semint.* (mq 141 x 650 €/ mq) = €

91.650,00

• *valore piano terra* (mq 272 x 1.500 €/ mq) = €

408.000,00

• *valore veranda piano terra* (mq 98,5 x 750 €/ mq) = €

73.875,00

• *valore piano primo* (mq 178 x 1.300 €/ mq) = €

231.400,00

• *valore veranda piano primo (mq 105 x 650 €/ mq) = €*

68.250,00

• *valore complessivo unità immobiliare = €*

1.042.175,00 *a detrarre sul prezzo di stima oneri per la sanatoria*

= € 9.938,38 **valore effettivo del fabbricato (con terreno asservito)**

.... = € **1.032.236,62**

diconsi = € 1.032.235,00

Anche per i terreni , poiché il problema estimativo va impostato in uno schema di mercato realistico ed in una visione complessiva di tutta la zona, dei cinque metodi sopra elencati userò il primo, e precisamente il :

PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per tale metodo di valutazione utilizzerò “ stime sintetiche “ che trovano il loro fondamento nella ricerca del più probabile valore venale attraverso un attento esame del mercato della zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti ed in numero sufficiente tale da costituire una scala di valori noti che permette di inserire per comparazione, nel giusto gradino di merito, le aree da valutare. La costituzione della scala di valore terrà conto di ogni aspetto proprio e subiettivo delle aree di prezzi noti, in modo che la comparazione con i terreni da valutare trovi il giusto gradino di merito e, quindi, il più attendibile prezzo unitario da attribuire agli stessi terreni.

Per la stima ci si è basati sulla conoscenza di prezzi di mercato di appezzamenti situati nelle zone limitrofe.

Teniamo presente che si tratta di piccoli appezzamenti con superfici limitate di terreno, non in grado di costituire organismi produttivi autonomi.

Il mercato dei piccoli appezzamenti presenta generalmente le caratteristiche di un quasi monopolio: la loro posizione fa sì che pochi siano i proprietari che abbiano interesse ad acquistarli; se si tratta di appezzamenti interclusi o distanti dai centri abitati e di difficile accesso, vi può anche essere un unico probabile acquirente : il proprietario del terreno confinante.

Le aree sopra descritte verranno, quindi, valutate tenendo presente :

- f) le obiettive caratteristiche del fondo desumibili da ubicazione, accessibilità, sviluppo edilizio in atto nelle zone immediatamente adiacenti;
- g) presenza di servizi pubblici per il collegamento con i centri abitati;
- h) salubrità della zona;
- i) caratteristiche geologiche e planoaltimetriche.

I valori unitari, adottati nei conteggi che seguono, sono :

- foglio n° 16 ; part. 860..... 40,00 € / mq;
- foglio n° 16 ; part. 862..... 40,00 € / mq;

- foglio n°22 ; part. 883 20,00 €/mq.....

..... (compensando le diverse destinazioni urbanistiche).

Passando ai relativi conteggi si ha :

Foglio 16 - Particella 860

- *valore terreno* (mq 650 x 40,00 €/ mq) = € 26.000,00

valore immobile pignorato pro quota (1/3) = € 8.666,67

diconsi = € 8.665,00

Foglio 16 - Particella 862

- *valore terreno* (mq 500 x 40,00 €/ mq) = € 20.000,00 **valore**

immobile pignorato pro quota (1/3) = € 6.666,67

diconsi = € 6.665,00

Usufrutto sulla particella 883 del foglio 22 :

Il legislatore (Decreto Ministeriale 4.12.2009 – MEF) fornisce una tabella con dei coefficienti, ai fini della determinazione del valore dell'usufrutto, relativamente all'età del beneficiario.

Infatti, l'usufrutto a favore di una persona giovane pesa molto in termini percentuali sul valore totale del bene immobile, mentre nel caso di usufrutto a favore di una persona anziana il valore percentuale dell'usufrutto è molto basso.

Età beneficiario da 51 a 53 anni ; valore percentuale70% valore terreno
.... mq 1550 x 20.000 €/mq = € 31.000 valore usufrutto 70%
x € 31.000 = € 21.700

Valore usufrutto pignorato pro quota (1/2) = € 10.850,00

VALORE COMPLESSIVO BENE PIGNORATO € 1.381.185,00

VALORE COMPLESSIVO BENE VALUTATO € 2.104.950,00



Fedele al giuramento prestato, assolto con piena serenità il mandato a me
conferito, chiudo e rassegno al Sig. G. E. la presente relazione.

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Ing. Angelo Maria Grossi

Paola, addì 6 maggio 2011