

TRIBUNALE ORDINARIO
DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 122/2023 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

GROGU SPV S.r.l.

c/

Rende, 20.09.2024

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Con decreto del 31.05.2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott. Giuseppe Sicilia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 122/2023 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento per via telematica.

I quesiti posti, riportati nel decreto di nomina del sottoscritto sono i seguenti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di almeno 20 anni a ritroso della trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga ad un atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che

deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo o originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n° 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo controllo preliminare provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso in questo tribunale con i precedenti G.E.:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'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 e da corrispondere; in ogni altro caso, verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola laddove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione; ove possibile lo allega e comunque verifici sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima a loro attribuito, nella quale sarà

indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 122/2023 è il seguente immobile:

casa di abitazione sita in comune di Rende, contrada Coni Soprani s.n.c. costituita da 9,5 vani catastali, distribuiti tra i piani terra, primo e secondo/sottotetto, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, confinante nel suo insieme con proprietà [REDACTED], restante proprietà [REDACTED]; con strada comunale.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del comune di Rende al Foglio 33:

- particella 504, subalterno 2, contrada via Coni s.n.c., piano T-1-2, zona censuaria 1 – cat. A/3 cl. 2, vani 5,5 sup. cat. 177 mq, rendita catastale euro 312,46;
- particella 504, subalterno 3, contrada via Coni s.n.c., piano T, zona censuaria 1 – cat. A/3 cl. 1, vani 3, sup. cat. 89 mq, rendita catastale euro 3145,64;

In data 21 maggio 2024, insieme al Custode nominato avv. Emma Iocca che ha preventivamente provveduto a comunicare all'esecutato la data e l'ora dell'accesso mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare i necessari accertamenti. Sul luogo era presente il sig. [REDACTED] – usufruttuario – che ha consentito l'accesso ai luoghi e nominato quale proprio consulente di parte l'ing. Sandro Turano. In quella occasione ho effettuato i rilievi metrici e fotografici degli immobili (verbale in all. 1).

In date diverse per via telematica ho acquisito le visure catastali, gli estratti di mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di esecuzione (All.ti 2, 3 e 4).

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Verifiche preliminari.

Il creditore procedente ha depositato in atti certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale art. 567 secondo comma c.p.c. a firma del dott. Luca dell'Aquila, notaio in Orta (CE). Nella certificazione sono correttamente indicati i dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione.

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., è da ritenersi completa.

L'immobile è per gli esecutati bene personale sia per il diritto di usufrutto in capo a [REDACTED] che per il diritto di nuda proprietà in capo a [REDACTED].

3.02 Quesito n° 1.

Provveda l'esperto: *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Oggetto di esecuzione il fabbricato con annessa corte sito in comune di Rende individuato al catasto fabbricati come segue:

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 2 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – 1 – 2 – Rendita Euro 312,46 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie totale 177 m² – Totale escluse le aree scoperte 177 m²;
- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 3 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T — Rendita Euro 145,64 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,0 vani – Superficie totale 89 m² – Totale escluse le aree scoperte 89 m²;



Figura 1: Sovrapposizione cartografia catastale con foto aerea Google Satellite.

L'immobile con annessa corte, confina a Nord-Ovest con la P.lla Fg. 33 n. 503, a Nord e Nord-Est con la particella Fg. 33 n. 204, a Sud ed Est con la particella Fg. 33 n. 502 e a Sud Ovest con la particella Fg. 33 p.lla 608 che costituisce l'unica strada d'accesso alla proprietà, intestata catastalmente a [REDACTED], nato a Cosenza il [REDACTED], CF [REDACTED] e a [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno (cfr. fig. 2).

Essendo quindi la p.lla 608 non oggetto di esecuzione i beni oggetto di stima sono collocati all'interno di una corte che è oggi da considerarsi un lotto intercluso.

L'immobile costituirà, per la vendita, un unico lotto.

Situazione aggiornata al: 13/09/2024

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: RENDE Codice: HZ35
Foglio: 33 Particella 608

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
☐			Proprietà	1/2	
☐			Proprietà	1/2	

Figura 2: Estratto dal sistema SISTER indicante con indicati gli intestatari catastali della p.lla 608 del foglio 33 del comune di Rende.

3.03 Quesito n° 2.

Provveda l'esperto ad effettuare una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Oggetto di esecuzione è un compendio immobiliare costituito da un'ampia corte all'interno della quale è edificata una porzione di un edificio in muratura di due piani fuori terra oltre a sottotetto (cfr. Allegato 6 – Planimetrie di rilievo).

La porzione abitativa dell'immobile ha pavimenti in parte in cotto, in parte in legno, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, i solai sono in legno con travi a vista, tinteggiate in bianco nel salone, Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento, a radiatori, è alimentato a GPL o con un termocamino.

La corte è un lotto intercluso accessibile esclusivamente da terreni di diversa proprietà. Non risulta essere stata costituita servitù di passaggio.

Il compendio immobiliare è collocato in zona rurale, periferica del comune di Rende (CS) lontana dal centro abitato e da servizi.

Annesso all'edificio principale, a piano terra, è presente un ampliamento collegato all'abitazione principale utilizzato in parte come salone e in parte come deposito/legnaia. È altresì presente, sulla facciata principale dell'edificio, un ampio porticato realizzato con struttura in legno con copertura in tegole in laterizio tipo coppo poggiante su pilastri in muratura.

La corte è in parte lastricata in pietra.

All'interno della corte, al di sotto del piazzale pavimentato, è presente un edificio seminterrato con un lato realizzato controterra. La parete controterra che ha funzione di muro di sostegno del piazzale. L'edificio è composto da un unico livello con la copertura che è utilizzata come ampliamento del piazzale. L'edificio seminterrato, attualmente utilizzato come deposito, si compone di tre stanze, disimpegno e un WC.

La vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

3.04 Quesito n° 3.

Provveda l'esperto *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

L'immobile principale, originariamente fabbricato rurale è stato, con buona probabilità vista la tipologia edilizia, costruito in data antecedente al 1967, è stato poi completamente ristrutturato nel 1995 in forza di concessione edilizia n. 117 del 21.04.1995 prot. 354 con progetto depositato presso gli uffici dell'ex Genio Civile in data 27.02.1995 prot. 3319 -pratica 9500489 classe C (all. 5).

Nel progetto la porzione d'interesse ai fini della presente relazione è indicata come parte del "corpo B".

3.05 Quesito n° 4.

Provveda il CTU *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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 e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Per come riportato al paragrafo precedente l'immobile oggetto di esecuzione, originariamente fabbricato rurale costruito con buona probabilità in data antecedente al 1967, è stato ristrutturato nel 1995 in forza di concessione edilizia n. 117 del 21.04.1995 prot. 354 con progetto depositato presso gli uffici dell'ex Genio Civile in data 27.02.1995 prot. 3319 -pratica 9500489 classe C (all. 5).

Non risulta che siano stati presentati ulteriori progetti né istanze di condono.

L'edificio, però, nella sua configurazione attuale per come rilevata durante i sopralluoghi, non risulta essere conforme al progetto presentato.

Dal confronto tra la planimetria di progetto (all. 5) e quella di rilievo (all. 6) si evince che è presente oggi un generale ampliamento del piano terra non previsto in progetto con la realizzazione dell'ampio salone e della legnaia collocata nella parte posteriore dell'edificio. Anche il porticato risulta essere stato ampliato.

Inoltre sono state effettuate modifiche prospettiche e modifiche alla distribuzione interna su tutti i piani.

Ancora, l'edificio seminterrato realizzato nella corte non è riportato nei progetti esaminati per cui è da ritenersi eseguito in assenza di titolo edilizio.

Per gli immobili non risulta essere stato rilasciato certificato di agibilità.

3.05.01 Verifica delle possibilità di applicazione del cosiddetto condono differito ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge 47/1985.

In tema di sanatoria degli immobili acquisiti a seguito di procedure esecutive, l'art. 40 ultimo comma della legge 47/1985 stabilisce che *"nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

Si osserva che tale disposizione non è riportata nelle successive leggi sul condono edilizio ossia la 724/1994 e la 326/2003 pubblicata sulla G.U. del 25.11.2003 e ciò può ingenerare dubbi interpretativi sulla possibilità di attivare il cosiddetto condono differito per esecuzioni immobiliari per quelle procedure esecutive le cui ragioni del credito risalgano in data antecedente al 2003. Tali dubbi sono stati di fatto superati dalla giurisprudenza per cui la possibilità di applicazione del condono differito sia applicabile anche per i successivi condoni, quelli del 1994 e del 2003.

Nel caso che ci occupa però è da escludersi qualsiasi possibilità di applicazione del cosiddetto Condono Differito in quanto le ragioni del credito risalgono al 19.05.2009 data di iscrizione dell'ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario da cui origina la procedura esecutiva che ci occupa e quindi successivamente alla data del 25.11.2003.

3.05.02 Verifica delle possibilità di sanatoria ex art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2021.

L'art. 46 del DPR 380/2021 sancisce la nullità degli atti giuridici relativi a immobili la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17.03.1985 con l'eccezione – comma 5 – degli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. In tali casi *l'aggiudicatario, qualora l'edificio si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*

Occorre verificare se, nel caso che ci occupa, sussiste la possibilità di ottenere, per gli abusi riscontrati, il permesso a costruire in sanatoria.

Ai sensi del comma 1 dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2021 introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h del D.L. n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024 nel caso di interventi realizzati in parziale difformità del permesso di costruire, se non sono state irrogate sanzioni amministrative, è possibile ottenere il permesso a costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti previsti dagli strumenti urbanistici al momento della realizzazione dell'abuso.

Le disposizioni dell'art. 36 bis si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/2021.

Nel caso che ci occupa sono state rilevate appunto delle variazioni essenziali con aumento della cubatura e inoltre ravvisabile un cambio di destinazione d'uso da **fabbricato rurale**, per come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto di ristrutturazione del 1995 a quella attuale in cui l'edificio ha perso i requisiti di ruralità (non è evidentemente inserito in un'azienda agricola) diventando un **edificio residenziale**.

Nel vigente PRG del comune di Rende il terreno su cui è stato realizzato l'edificio (Fig. 33 P.III.504) ricade in zona E - agricola ed sussiste su di esso, per il 100% della superficie il Vincolo Idrogeologico Forestale.

Per la zona agricola la normativa di PRG oggi vigente è la seguente:

Visualizza Normativa

E (Zona Agricola)

ART.30 - NORME PER LE ZONE AGRICOLE E (Integrato e modificato giusta L.R. n°19/2002 e smi)

1. Nelle zone di cui al titolo sono consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura:
 - a. Si possono realizzare edifici residenziali o edifici accessori sempre al servizio del fondo; sono consentite superfici completamente interrate chiuse su tutti i lati (con altezza interna massima di H.2,40 escluse dal calcolo del volume), nei casi in cui la morfologia pianeggiante del terreno lo consente
 - b. In presenza di terreni acclivi la realizzazione di locali seminterrati non sarà computata ai fini volumetrici e non verrà conteggiata nel parametro di H massima, solo se i predetti seminterrati sono chiusi da almeno tre lati. In ogni caso i locali seminterrati si potranno realizzare solo a servizio di una unità immobiliare sovrastante.
 - c. La densità fondiaria massima a norma del Decreto Ministeriale del 2/4/1968, è stabilita in mc 0,03 per mq.
L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:
 - IF = 0,013 mq/mq per le costruzioni adibite alla residenza; (L.R. n°19/2002 - art.52 - comma 2)
 - H = 6,50 mt.
 - SM = 10.000 mq
 - DC = 5 mt.
 - SC_{max} = 2% (1/50) della superficie del fondo [1]
 - DS_{max} = 20 mt. da strade comunali e vicinali
 Il solo parametro della superficie minima (Sm) non si applica per i progetti di utilizzazione edilizia che insistono su aree la cui proprietà risulta da atto pubblico precedente alla data del 31/12/2000; in tali casi è applicabile il parametro di superficie minima del precedente strumento urbanistico (mq. 5000).
2. Per gli edifici di tipo accessorio (stalle, ricovero mezzi per la conduzione del fondo, edifici di carattere produttivo a servizio dell'agricoltura, ed annessi agricoli in genere, etc, con esclusione di serre per coltivazioni specializzate) dove esiste o si costruirà la casa di abitazione:
 - SM = 10.000 mq
 - H = 6,50 mt solo per esigenze comprovate da piani individuali
 - SC_{max} = 1,5% (1/66) della superficie del fondo
 Per gli edifici di tipo accessorio, in assenza di casa di abitazione, il parametro della superficie minima è di 30.000 mq.[1]
 Le caratteristiche tipologiche degli edifici residenziali ed accessori vengono indicati nell'apposito "ABACO" che costituisce parte integrante della norma.
 Gli edifici di carattere accessorio nel rispetto degli indici formulati precedentemente, non potranno prevedere orizzontamenti (solai) di interpiano; tali edifici di carattere accessorio dovranno essere ubicati a non meno di ml.20,00 dall'edificio adibito a residenza ove possibile e comunque a non meno di ml.10,00. [1]
 Le destinazioni d'uso dovranno essere formalizzate prima del rilascio del Permesso di Costruire con apposito atto di sottomissione registrato. L'edificazione potrà avvenire se subordinata alla preliminare redazione di relazioni geotecniche dettagliate da sottoporre all'esame dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Cosenza insieme al progetto d'intervento.
3. Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di ristrutturazione di edifici esistenti nel rispetto delle tipologie agricole tradizionali e dei materiali previsti nell' "ABACO" allegato.
 - a. Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia le sostituzioni di parti o dell'intero fabbricato esistente alla data di adozione del precedente P.R.G. (22/02/1969), purché sia prevista la fedele ricostruzione in termini volumetrici e tipologici, in tal caso possono essere consentiti spostamenti planimetrici all'interno del lotto atti a favorire il rispetto delle norme e parametri di cui punto 1 del presente articolo; la situazione esistente deve essere documentata con apposito rilievo e documentazione fotografica, in questo caso il contributo di costruzione è assimilato alla nuova edificazione se dovuti.
 - b. Se gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento o sopraelevazione sono previsti in fregio a strade esistenti a distanza inferiore a quanto previsto dal punto 1, gli stessi possono essere autorizzati considerando gli allineamenti preesistenti alla stregua di distanza minima dalle strade e nel rispetto degli indici e parametri previsti nel punto 1.
 - c. Per le case abitate stabilmente, esistenti alla data di adozione del precedente P.R.G. in assenza di lotto minimo, che abbiano necessità di ristrutturazione per adeguamento dei servizi, è ammesso anche l'ampliamento per un massimo di mc.150, nel rispetto di tutti gli altri parametri per le zone agricole; l'agevolazione di cui sopra non può essere cumulabile, in termini di volume con quanto previsto punti precedenti e non è ammissibile per chi, abbia già utilizzato tale agevolazione precedentemente.
 - d. Sui manufatti edilizi aventi particolare interesse storico-artistico e/o ambientale previo parere della competente Sovrintendenza B.A.A.A.S., si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di consolidamento, nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici, nei rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici.
 - e. Le costruzioni in zona agricola che non siano allacciate agli impianti fognari comunali dovranno adeguarsi alle vigenti leggi in materia.
 - f. non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso sia per le residenze che per gli accessori realizzati in zona agricola. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del precedente P.R.G., è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di ristoranti tipici e botteghe per la distribuzione dei prodotti del fondo.
 - g. La formazione del lotto ai fini dello sfruttamento edilizio del fondo agricolo, dovrà avvenire per superfici catastali contigue, mai separate se non da viabilità. (Divieto di coacervo di aree).
4. Nelle aree di cui al titolo, sono consentite le iniziative previste dalla Legge 5/12/85 n°730 "Disciplina dell'agriturismo" e dalle discendenti norme regionali (Legge Regionale n°22/88).
 Al fine di organizzare le attività previste dall'art.2 della citata Legge (730/85), complementari alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento, che comunque devono restare principali, le trasformazioni, gli ampliamenti, le nuove edificazioni sono consentite nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
 - Superficie impegnata dall'intervento non inferiore a 50.000 mq.
 - Indice di sfruttamento edilizio:
 - IF= 0,1 mc/mq per le costruzioni adibite alla residenza, ospitalità, e servizi connessi all'attività ricettiva;
 - Per le altre superfici accessorie vale quanto definito dagli indici e parametri di cui al punto 2°.
 Le tipologie edilizie e l'uso dei materiali sono quelle previste nell'ABACO allegato.
 Le destinazioni d'uso devono essere formalizzate con apposito atto di sottomissione registrato prima del rilascio del Permesso di Costruire, analogamente prima del rilascio del Permesso di Costruire deve essere indicato apposito piano produttivo e di sviluppo dell'area con particolare

Ai sensi di tale normativa (art. 30 c. 1) nei terreni con destinazione agricola sono consentite esclusivamente costruzioni a servizio dell'agricoltura, si possono realizzare edifici residenziali o edifici accessori al servizio del fondo (art. 30 c. 1 lett. a). La densità fondiaria massima è stabilita in 0,03 mc x mq. L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti indici:

- IF = 0,013 mq/mq per abitazioni adibite alla residenza (L.R. n. 19/2002 – art. 52 – c. 2);
- H = 6,50 m
- SM = 10.000 mq
- D.C. = 5 m
- S.C._{max} = 2% (1/50) della superficie del fondo
- DS = 20 m da strade comunali e vicinali

La normativa inoltre, all'art. 30 c. 3 lettera c che per le case abitate stabilmente alla data di adozione del precedente PRG (ossia prima del 22.02.1969) **in assenza di lotto minimo**, che abbiano necessità di ristrutturazione per adeguamento dei servizi, è ammesso anche l'ampliamento per un massimo di 150 mc nel rispetto di tutti gli altri parametri per le zone agricole.

Nel caso che ci occupa la superficie del fondo – oggi ente urbano - è pari a 1128 mq l'aumento volumetrico realizzato è pari a:

- 229 mc per la realizzazione del salone e della legnaia;
- 99 mc per l'ampliamento dell'edificio principale;
- 200 mc per l'edificio con parete controterra posto sotto il piazzale

In tali condizioni, sfruttando le possibilità di cui al citato art. 30 c. 3 lettera c, supponendo che il vecchio agglomerato agricolo fosse stabilmente abitato prima del 22.02.1969, appare possibile avviare il procedimento di sanatoria solo per la porzione in ampliamento dell'edificio principale, inoltre bisogna tener conto del fatto che rimuovere tale ampliamento (parte in arancio in figura 3) comporterebbe problemi strutturali all'edificio.

In questo caso, ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 per come modificato dall'art. 1 c. 1 lettera e del D.L. 69/2024 convertito dalla legge n. 105/2024, atteso che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguite in conformità si applica una sanzione pari al triplo del costo di costruzione stabilito in base alla legge 27.07.1978 n. 392 della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso a costruire se di uso residenziale.



Figura 3: Planimetrie di rilievo con individuazione degli ampliamenti in difformità al titolo edilizio.

Tale costo di costruzione, ipotizzando che l'anno di ultimazione dell'edificio sia il 1995, è fissato, per le regioni meridionali a 1.248.000 £/mq (D.M. 30.01.1997) che in euro diventano 644,54 €/mq.

Considerato che l'ampliamento – limitatamente all'edificio principale – è pari a 19,5 mq si calcola la sanzione:

$$S_{\text{sanzione}} = 3 \times 19,5 \times 644,54 = 37.705,59 \text{ €}$$

alla sanzione vanno poi aggiunte le spese tecniche necessarie per la presentazione del progetto in sanatoria stimabili complessivamente in € 5.000,00.

Per la porzione non sanabile ossia il salone-legnaia e l'edificio seminterrato realizzato sotto il piazzale è necessario valutare la possibilità di demolizione ed i relativi costi.

Per quanto riguarda il salone legnaia è possibile demolirlo senza arrecare alcun danno all'edificio principale. L'edificio seminterrato realizzato sotto il piazzale ha invece una parete controterra che funge da muro di sostegno del terrapieno su cui è realizzato il piazzale stesso. In questo caso la demolizione potrebbe comportare problemi di stabilità del pendio per cui non può avvenire senza mettere in atto opere atte ad evitare ogni possibilità di smottamento del terreno. Considerato il possibile costo di tali opere una soluzione più economica potrebbe essere quella di chiudere con delle murature tutte le aperture realizzando di fatto un locale tombato che non produce volumetria. Adottando tali soluzione si riducono notevolmente i costi, ferma

restando, comunque, la necessità di verificare le caratteristiche strutturali del muro di sostegno e stabilità del solaio di copertura dell'edificio seminterrato che oggi costituisce parte del piazzale.

Di seguito si valutano i costi delle opere descritte. Il costo viene stimato sulla base dei prezzi riportati nel prezzario 2024 - Lavori Pubblici della Regione Calabria.

Demolizione del salone e della legnaia – volume vuoto per pieno 299 mc.

Il costo viene stimato sulla base dei prezzi riportati nel prezzario 2024 - Lavori Pubblici della Regione Calabria

CAL24_01.A03.001.004: Demolizione parziale di fabbricati, con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'auto mezzo e trasporto alla pubblica discarica, entro 10 km di distanza. Per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, valutato a metro cubo vuoto per pieno - prezzo 17,64 €/mc

$$299 \text{ mc} \times 17,64 \text{ €/mc} = 5.274,36 \text{ €}$$

Per il conferimento a discarica dei rifiuti derivanti dalla demolizione si può assumere un prezzo medio di 30,00€/tonnellata. Stimando la produzione di 150 tonnellate di rifiuto prodotto dalla demolizione il costo complessivo per il conferimento a discarica ammonta a 4.500,00 €.

Sono da considerarsi ancora le spese tecniche per la redazione del progetto di demolizione stimabili in 1.500,00 € e i costi per la sicurezza stimabili in 500,00 €.

Si ha quindi il costo complessivo di 11.774,36 oltre IVA al 22% per un totale di **14.364,72 €**.

Muratura delle aperture esterne dell'edificio realizzato sotto il piazzale – superficie complessiva delle aperture esterne 52 mq.

CAL24_01.C01.011.002: Muratura in elevazione di tramezzi con blocchi in laterizio normale spessore 12 cm – 44,59 €/mq. Si ha:

$$52,00 \text{ mq} \times 44,59 \text{ €/mq} = 2.318,68 \text{ €} + \text{IVA } 22\% = \mathbf{2.828,78 \text{ €}}$$

A tale costo bisogna aggiungere il costo delle verifiche strutturali sul muro e di stabilità del solaio di copertura dell'edificio seminterrato – prove di carico e spese tecniche - stimabili in € 5.000,00 comprensivi di IVA

Il costo complessivamente previsto per la sanatoria, laddove possibile, e per la rimozione/regolarizzazione delle parti realizzate in assenza di titolo edilizio si stima complessivamente pari a: 64.899,09 € approssimabili a 64.900,00 €.

3.06 Quesito n° 5.

Provveda l'esperto: *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985;*

I beni oggetto di pignoramento sono un fabbricato e la relativa corte, catastalmente identificata come area urbana, ricadenti, nel vigente PRG del comune di Rende in zona E – agricola. In allegato si riporta uno stralcio del PRG e del regolamento edilizio relativo a tali zone ricavati dal geoportale del comune di Rende (All. 7).

3.07 Quesito n° 6.

Provveda l'esperto *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola laddove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Rende

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 2 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – 1 – 2 – Rendita Euro 312,46 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie totale 177 m² – Totale escluse le aree scoperte 177 m²;
- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 3 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – Rendita Euro 145,64 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,0 vani – Superficie totale 89 m² – Totale escluse le aree scoperte 89 m²;

Graffata al subalterno 1 è la corte.

I dati catastali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e la planimetria catastale descrive correttamente l'immobile.

Risultano comprese nella planimetria catastale le porzioni indicate come ampliamenti realizzati in assenza di titolo edilizio descritte al paragrafo 4.

Non è riportato in catasto l'edificio seminterrato, essendo tale costruzione realizzata in assenza di titolo edilizio e, come verificato, è da ritenersi non sanabile.

Non si provvede all'adeguamento delle planimetria catastale che potranno essere presentate all'esito degli interventi di sanatoria.

3.08 Quesito n° 7.

Provveda il consulente ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dai documenti in atti risulta che il pignoramento è stato notificato in data 01.08.2023 a [REDACTED] e in data 22.08.2023 a [REDACTED].

Al 01.08.2023 [REDACTED] risulta, per gli immobili identificati Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 33, P.IIa 504 Subalterni 2 e 3, usufruttuario dell'intero.

Al 22.08.2023 [REDACTED] risulta, per gli immobili identificati Catasto Fabbricati del Comune di Rende al Fg. 33, P.IIa 504 Subalterni 2 e 3, nudo proprietario per l'intero.

3.09 Quesito n° 8.

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Storia catastale:

In via preliminare si ricostruisce la situazione storica che ha portato alla generazione della particella 504 del Foglio 33 del Comune di Rende su cui è edificato il compendio immobiliare oggi oggetto di esecuzione.

La particella, oggi Ente Urbano di superficie pari a 1.128 m², viene generata con tipo mappale del 18.03.2008 pratica n. CS0128526 in atti dal 18.03.2008 dalla variazione/soppressione delle p.IIa 498 – 503 e 505 dello stesso foglio.

L'immobile predecessore è la p.IIa Fg. 33 n. 498 frazionata in data 10.11.2006 pratica n. CS0220273.

La p.IIa 498 a sua volta viene generata dalla p.IIa 261 a seguito di variazione del 04.01.2001 pratica n. 301202 in atti dal 04.10.2001.

Provenienza:

Il terreno, originariamente identificato al Catasto Terreni del comune di Rende al Fg. 33 p.lla 261 è pervenuto, oltre ad altri terreni, ai sigg.ri [REDACTED], nato a Cosenza il [REDACTED] e al sig. [REDACTED] nato a Cosenza il 1 [REDACTED] per la quota di proprietà di ½ ciascuno dalla società [REDACTED] con sede in Rende – C.F. [REDACTED] con atto di compravendita per notar Nicola Micciulli di Cosenza in data 30.07.1996 rep. 77504;

La p.lla Fg. 33 n. 498 – immobile generato dalla 261 – perviene al sig. [REDACTED] nato a Cosenza il 19.03.1973 quale bene personale per l'intero a seguito di atto di divisione per notar Luigi De Santis di Cosenza del 14.12.2007 rep. 28407.

La piena proprietà della p.lla 504 sub 1 (generata dalla 498) perviene al sig. [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] quale bene personale con atto di compravendita per notar Stefania Lanzillotti di Cosenza del 19.05.2009 rep. 69439.

La p.lla Fg. 33 n. 504 sub 1 viene soppressa e genera le p.lle Fg. 33 n. 504 subb. 2 e 3 oggetto dell'odierna procedura di esecuzione immobiliare.

L'intera nuda proprietà delle unità immobiliari Fg. 33 p.lla 504 subb. 2 e 3 è pervenuta al sig. [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED], con atto di donazione per notar Luigi De Santis del 29.09.2015 rep. 44881 dal sig. [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] il quale si è riservato l'usufrutto vitalizio sui beni.

Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.

Sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione gravano le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria R.G. n. 14525 R.P. 2426 del 25.05.2009 di euro 240.000,00
 - a favore Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza – C.F. 13336590156
 - contro [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED]
- in virtù di atto per notar Stefania Lanzillotti di Cosenza del 19.05.2009 rep. n. 69440. Mutuo fondiario di euro 120.000,00 da riborsare in 30 anni e 1 mese. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Rende, alla c.da Coni Soprani distinta al Catasto Fabbricati al Fg. 33 P.lla 504 sub. 1 natura A/3 di 9,5 vani al piano Terra;
- iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione R.G. 1847 R.P. n. 146 del 20.01.2017 di euro 1.154.649,90
 - a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma C.F. 137568810002;
 - contro Fabiano Faustino nato a Cosenza il 06.07.1966

in virtù di atto di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. di Roma del 19.01.2017 rep. n. 2180. A garanzia della somma di euro 577.324,70. Ipoteca su intero diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Rende distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 p.lla 504 subb. 2 e 3;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili R.G. 29176 R.P. n. 22852 del 13.09.2023
 - a favore Groggu Spv S.r.l. con sede in Conegliano – C.F. 051997150260
 - contro [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED]

in virtù di atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Cosenza del 22.08.2023 rep. n. 2532. Pignoramento su intera proprietà delle unità immobiliari in Rende, alla via Coni, distinte al Catasto Fabbricati al Fg. 33 P.lla 504 Sub 2 (già particella 504 sub. 1) e P.lla 504 sub 3 (già p.lla 504 sub. 1) di cui il sig. [REDACTED] risulta titolare dell'intero diritto di usufrutto e il sig. [REDACTED] dell'intera nuda proprietà.

3.10 Quesito n° 9.

Provveda il CTU a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale dei beni oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare nella stessa zona.

Le superfici commerciali degli immobili verranno calcolate sulla base delle planimetrie di rilievo (All.6) redatte sulla base delle misure rilevate nel corso del sopralluoghi.

Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie

coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti.

Per le superfici accessorie si utilizzeranno i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- Cantine, soffitte e locali accessori (se collegati ai vani principali): 35% per altezza minima pari a 2,40 m
- Portici e patii: 35% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 10%
- Corti e cortili: 10% applicabile fino a 25 mq l'eccedenza al 2%

Analisi di mercato: per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it) (All. 8).

Sono stati ricercati atti di compravendita di beni simili venduti nella stessa zona ed è stata consultata la banca dati dei valori immobiliari dichiarati disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate .

Sono state ricercate anche, presso le primarie agenzie immobiliari operanti in zona, le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa area.

Adeguamenti e correzioni alla stima: Al valore di stima si applicherà l'abbattimento del 15% del valore stimato per tener conto che la vendita in sedi di esecuzione immobiliare è priva di garanzia per vizi. Ulteriori abbattimenti del valore verranno applicati laddove necessario per tener conto dei costi di regolarizzazione urbanistica o dei lavori necessari per le opere edili necessarie per la sanatoria.

Non vi è condominio.

3.10.01 Risultati dell'analisi di mercato.

Valori OMI

zona Extraurbana/Rurale - Codice zona R1

abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale: min 340 €/mq – max 485 €/mq

Valori Borsino Immobiliare:

zona rurale

abitazioni stabili di prima fascia: min 484 €/mq – med. 607 €/mq - max 731€/mq

Agenzia delle Entrate - Valori dichiarati negli atti di vendita:

Non sono stati reperiti atti di compravendita stipulati, per immobili simili e nella stessa zona nel periodo gennaio 2019 a maggio 2024.

Agenzie immobiliari:

Non sono state reperite offerte di vendita per immobili simili nella stessa zona proposte dalle primarie agenzie immobiliari operanti in zona

3.10.02 Stima dei beni.

Piena proprietà di un fabbricato su due livelli oltre sottotetto identificato al catasto fabbricati del comune di Rende (CS) al Fg. 33 p.la 504 subb. 2 e 3:

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 2 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – 1 – 2 – Rendita Euro 312,46 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie totale 177 m² – Totale escluse le aree scoperte 177 m²;
- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 3 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T — Rendita Euro 145,64 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,0 vani – Superficie totale 89 m² – Totale escluse le aree scoperte 89 m²;

Si valutano solo le superfici regolari dal punto di vista urbanistico e quelle per cui è possibile la sanatoria edilizia (cfr. par. 4).

Superfici da rilievo:

- superficie coperta piano terra = 75,77 mq;
- superficie coperta piano primo = 69,42 mq;
- superficie soffitta = 42,81 mq
- superficie portico = 63,30 mq;
- superficie corte = 989 mq

Utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione sopra introdotti si ha la superficie commerciale:

$$S_c = 75,77 + 69,42 + 42,81 \times 0,35 + [0,35 \times 25 + 0,10 (63,30 - 25)] \text{ mq} + [0,1 \times 25 + (989 - 25) \times 0,02] \text{ mq} = 194,53 \text{ mq}$$

Da un'analisi ragionata dei dati desunti dall'analisi di mercato svolta si desume che il più probabile valore unitario di mercato di un bene con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simile a quello oggetto di stima ubicato nella stessa zona è pari a 600,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quindi pari a:

$$V = 194,53 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = 116.718,00 \text{ €}$$

Considerato che l'immobile è collocato all'interno di un fondo intercluso bisogna considerare i costi necessari per un giudizio volto ad ottenere l'istituzione di una servitù di passaggio a favore del fondo, qui sommariamente stimabili in € 8.000,00 comprensivi di IVA e spese.

Tali costi vanno sottratti dal valore stimato del bene per cui si ha:

$$V = 116.718,00 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 108.718,00 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi per la sanatoria delle opere abusive e delle opere necessarie per l'eliminazione degli abusi non sanabili per come stimati al par. 4 per un importo pari a 64.900,00 €

Il valore residuo è quindi pari a:

$$V = 108.718,00 \text{ €} - 64.900,00 \text{ €} = 43.818,00 \text{ €}$$

a tale importo va applicato l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ha:

$$V = 43.818,00 \text{ €} - 0.15 \times 43.818,00 \text{ €} = 37.245,30 \text{ €}.$$

In sintesi si ha che il valore a base d'asta del bene è, in cifra tonda, pari a V=37.250,00 € (diconsi euro trentasettemiladuecentocinquanta/00).

3.11 Quesito n° 10.

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando per ciascuna unità il valore, la superficie e i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

L'immobile è vendibile in un unico lotto:

lotto unico: fabbricato residenziale con annessa corte di uso esclusivo ubicato in Comune di Rende alla via Coni s.n.c. identificato al catasto fabbricati del Comune di Rende al

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 2 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – 1 – 2 – Rendita Euro 312,46 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie totale 177 m² – Totale escluse le aree scoperte 177 m²;

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 3 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T — Rendita Euro 145,64 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,0 vani – Superficie totale 89 m² – Totale escluse le aree scoperte 89 m²;

Annesso all'immobile principale (sub. 2), è presente un ampliamento (sub 3) accatastato ma realizzato in assenza di titolo edilizio. Anche in assenza di titolo edilizio è stato realizzato un edificio collocato nella corte al di sotto del piazzale con una parete controterra. Tale edificio non è stato riportato in catasto.

3.12 Quesito n° 11.

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione; ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene pignorato nella sua interezza è per 1/1 della nuda proprietà di [REDACTED] nato a Cosenza [REDACTED] e per 1/1 di diritto di usufrutto vitalizio di [REDACTED] nato a Cosenza il [REDACTED]. L'esecuzione sull'immobile interviene per la piena proprietà in quanto i sigg.ri [REDACTED] sono eseguiti.

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] – usufruttuario – per il quale è abitazione principale. Al momento del sopralluogo il sig. [REDACTED] ha dichiarato che altro occupante l'immobile è il sig. [REDACTED], suo fratello.

L'immobile non è in condominio e non è gravato da censo, livello o uso civico.

3.11 Quesito n° 12.

Provveda il CTU *ad accertare se i beni pignorati siano oggetti di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Non risulta che sugli immobili oggetto di esecuzione siano pendenti procedure espropriative per pubblica utilità.

3.05 Quesito n° 13.

Provveda il CTU *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Si rimanda agli allegati 6 e 9.

3.06 Quesiti n° 14-15.

Vedi allegati.

4.01 Conclusioni.

Di seguito si ripropone una descrizione sintetica del bene oggetto esecuzione e il suo valore a base d'asta.

lotto unico: fabbricato residenziale con annessa corte di uso esclusivo ubicato in Comune di Rende alla via Coni s.n.c. identificato al catasto fabbricati del Comune di Rende al

- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 2 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T – 1 – 2 – Rendita Euro 312,46 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 2, consistenza 5,5 vani – Superficie totale 177 m² – Totale escluse le aree scoperte 177 m²;
- Foglio 33 Particella 504 Subalterno 3 – indirizzo Via Coni s.n.c. piano T — Rendita Euro 145,64 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3, Classe 1, consistenza 3,0 vani – Superficie totale 89 m² – Totale escluse le aree scoperte 89 m²;

La porzione abitativa dell'immobile ha pavimenti in parte in cotto, in parte in legno, le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile, i solai sono in legno con travi a vista, tinteggiate in bianco nel salone, Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. Il riscaldamento, a radiatori, è alimentato a GPL o con un termocamino.

Annesso all'immobile principale (sub. 2), è presente un ampliamento (sub 3) accatastato ma realizzato in assenza di titolo edilizio. Anche in assenza di titolo edilizio è stato realizzato un edificio collocato nella corte al di sotto del piazzale con una parete controterra. Tale edificio non è stato riportato in catasto.

La corte è accessibile esclusivamente da proprietà di terzi sulla quale non risulta costituita servitù di passaggio per cui il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è all'interno di un lotto intercluso.



Il valore a base d'asta tiene conto dei costi necessari per la sanatoria, per la costituzione della servitù di passaggio e per la demolizione delle opere abusive non sanabili.

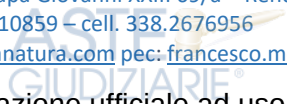


Valore a base d'asta: 37.250,00 Euro (diconsi euro trentasettemiladuecentocinquanta/00)

Rende, 20.09.2024



l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente



- Allegato 1: Verbale di sopralluogo
- Allegato 2: Estratto di mappa
- Allegato 3: Visure catastali
- Allegato 4: Planimetrie catastali
- Allegato 5: Concessione edilizia
- Allegato 6: Planimetrie di rilievo
- Allegato 7: Estratto geoportale comune di Rende.
- Allegato 8: Analisi di mercato
- Allegato 9: Fotografie

Indice generale

1.0 Premessa.....	1
2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.....	6
3.01 Verifiche preliminari.....	6
3.02 Quesito n° 1.....	6
3.03 Quesito n° 2.....	8
3.04 Quesito n° 3.....	9
3.05 Quesito n° 4.....	9
3.05.01 Verifica delle possibilità di applicazione del cosiddetto condono differito ai sensi dell'art. 40 comma 6 della legge 47/1985.....	10
3.05.02 Verifica delle possibilità di sanatoria ex art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2021.....	10
3.06 Quesito n° 5.....	16
3.07 Quesito n° 6.....	16
3.08 Quesito n° 7.....	17
3.09 Quesito n° 8.....	17

3.10 Quesito n° 9.....	19
3.10.01 Risultati dell'analisi di mercato.....	20
3.10.02 Stima dei beni.....	21
3.11 Quesito n° 10.....	22
3.12 Quesito n° 11.....	23
3.11 Quesito n° 12.....	24
3.05 Quesito n° 13.....	24
3.06 Quesiti n° 14-15.....	24
4.01 Conclusioni.....	24
Elenco allegati:.....	26