

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA N°23/2018r.e. riunita con N°159/2021r.e.

Tra UNIONE DI BANCHE – UBI BANCA S.p.a.

VS

++++++ +++++



RELAZIONE DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
Consulente  
Ing. Eugenio Greco

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
C.T.U.: Ing. Eugenio Greco

0/22



## Sommario.

1- Premessa.....	3
2- Sopralluogo e indagini.....	4
3- Controllo della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 c.p.c. (quesiti 1,2 e 3).....	5
4- Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica, e altre documentazioni (quesiti 3, 5, 6, e 7).....	6
5- Descrizione, disponibilità e occupaz. degli immobili (quesiti 4,e 11).....	8
6- Irregolarità Catastali e Conformità (quesito 8).....	10
7- Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (quesiti 13 e 13/bis).....	13
8- Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità (quesiti 10, 12 e 13).....	13
9- Criteri di formazione dei lotti (quesito 9).....	14
10- Valutazione degli immobili (quesito 14).....	14
11- Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti .....	20
12- Sintesi dei Lotti.....	22



**Si allegano alla presente relazione:**

Allegato A: Copia verbale di udienza con nomina per prosecuzione incarico;

Allegato B: Copia dei verbali delle operazioni peritali;

Allegato C: Documentazione catastale;

Allegato D: Rilievi Planimetrici;

Allegato E: Documentazione acquisita presso gli Uffici Tecnici  
del Comune di Marano Principato;

Allegato F: Visure Ipocatastali;

Allegato G: Documentazione fotografica;

Allegato H: Listini Immobiliari ed indagini sui prezzi medi (esempi);



## 1. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare del 08/01/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 06/02/2018 al n°3200R.G. e n°2636R.P., la UNIONE DI BANCHE ITALIANE – UBI BANCA S.P.A., richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriaione dei seguenti beni:

A) In danno al Sig. +++++++ +++++, nato [REDACTED] +++++, C.F. n.+++++++:

- Per la piena proprietà nella misura di 1/1 - Terreno sito in Marano Principato, località San Pietro, censito in catasto terreni del medesimo comune al Foglio 7 p.la 942;

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 24/10/2018 nominava quale esperto il Sottoscritto Ing. Eugenio Greco, inscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n.4752, che redigeva perizia di stima per i beni pignorati e completava l'incarico assegnato nei mesi seguenti. In seguito alle indagini compiute e da quanto indicato nell'elaborato peritale, si apprendeva che il terreno oggetto di pignoramento, oggi identificato con il mappale 1384, faceva parte di un intervento edilizio atto ad edificare un capannone industriale ed un alloggio custode su un più ampio appezzamento di terreno esteso, oltre che sulla p.la pignorata 1384 (ex 942), anche sull'attigua p.la 940. Per come indicato nel precedente elaborato peritale, si è denotata la costruzione di un alloggio custode sulla p.la 942 e la totale assenza e/o mancata costruzione del capannone costituente il "grosso" del progetto edilizio assentito su tutto il lotto.

In seguito a quanto dichiarato dall'Ufficio tecnico del Comune di Marano Principato e riportato in perizia, e cioè l'impossibilità di completare la pratica edilizia se non in modo "complessivo" (cioè con la conseguente costruzione anche del capannone), il Sottoscritto ha depositato l'elaborato peritale relazionando su tutte le problematiche riscontrate e qui brevemente riassunte.

Con atto di pignoramento del 30/09/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza il 30/09/2021 al n°27092R.G. e n°21833R.P., la la Sirio NPL S.r.l. (oggi titolare di tutto il credito), richiedeva al Tribunale di Cosenza l'espropriaione dei seguenti beni:

A) In danno al Sig. +++++++ +++++, nato [REDACTED] +++++, C.F. n.+++++++:

- Per la piena proprietà nella misura di 1/1 - Terreno sito in Marano Principato, località San Pietro, censito in catasto terreni del medesimo comune al Foglio 7 p.la 940.

In seguito veniva conferito al Sottoscritto incarico integrativo al fine di valutare l'intero compendio pignorato (cioè quello costituito dalla p.la 942, oggi 1384, e dalla p.la 940) oggetto quindi del complessivo intervento edilizio autorizzato dalla concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04.

## 2. Sopralluoghi ed indagini.

In data 23/05/2022 ed a partire dalle ore 15:30, sono riprese le operazioni peritali sui beni oggetto di pignoramento presso gli immobili siti **in comune di Marano Principato, località San Pietro, via Caduti delle Foibe s.n.c..**

Al sopralluogo sono risultati presenti, oltre al Sottoscritto, il proprio collaboratore, l'Ing. ++++++, il Sig. ++++++ +++++ (esecutato), l'Avv. ++++++++(Custode Giudiziario). Durante il sopralluogo il Sottoscritto prendeva visione dell'abitazione edificata su parte del terreno oggetto di esecuzione immobiliare e non riportata nell'atto di pignoramento, ma già individuata in sede di indagine catastale e dettagliatamente descritta nel precedente elaborato peritale. L'abitazione alla data odierna, per come si evince dall'allegato fotografico, risulta essere completata, in ottimo stato e ben rifinita, anche se non allacciata alla rete fognaria ed idrica. Il terreno adiacente, a differenza del primo sopralluogo, è risultato sgombro ed in parte coltivato con ortaggi ed alberi da frutto. Non si è riscontrata sullo stesso presenza né di manufatti prefabbricati, atti alla edificazione del capannone (riscontrati in precedente sopralluogo), né di capannoni. Il Sottoscritto ha quindi provveduto ad annotare le qualità intrinseche ed estrinseche del terreno, a verificare l'attuale stato dell'abitazione, a redigere una accurata relazione fotografica, a compiere un rilievo planimetrico per meglio documentare l'elaborato peritale e riportare al Signor Giudice quanto riscontrato. Per come si evince dal rilievo fotografico, allegato alla presente sotto la *lettera G*), l'abitazione è risultata occupata/abitata dal Sig. ++++++ al momento del sopralluogo, mentre il terreno risulta coltivato da ortaggi ed alberi da frutto; non si è riscontrato, per come già specificato, presenza alcuna di opere edili (scavi di fondazione, fondazioni,

manufatti prefabbricati ecc. ecc.) relative all’edificazione del capannone indicato nella pratica edilizia riscontrata in comune ed allegata alla presente sotto la lettera E). Si fa presente che, a causa delle problematiche di accesso agli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato ed all’informatizzazione degli archivi dell’Ufficio Tecnico, **la documentazione progettuale relativa a tutta la pratica edilizia, è stata consegnata al Sottoscritto solo in data 31/01/2023.**

A seguito delle indicazioni poste dal Signor G.E., ed a tutte le problematiche riscontrate nel corso dello svolgimento del precedente e dell’attuale incarico, il Sottoscritto ha compiuto ulteriori indagini presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato, presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza per poter rispondere a tutti i quesiti posti.

### 3. Controllo della documentazione di cui all’art. 567 comma2 c.p.c. (Quesiti n°1, e n°2 ).

Per quanto riguarda i beni interessati nel pignoramento le indagini condotte si sono svolte in più sedute, negli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, negli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, negli Uffici Tecnici dei comuni di Marano Principato (CS), al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria per la risposta ai quesiti posti. Dalle ricerche effettuate si è riscontrato quanto segue:

- a. Il terreno sito in Comune di Marano Principato, Località San Pietro, oggi identificato al N.C.T. al Foglio 7, mappale 1384 (già 942), è pervenuto in proprietà del Sig. +++++++ +++++, nato [REDACTED] +++++, C.F. n.+++++++, con atto di compravendita per Notaio Viggiani C. (n. rep. 63648/19998) del 25/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 27/05/2004 ai n.14849R.G. e 11084R.P. dal Sig. ++++++++, nato [REDACTED] il +++++++, e dalla Sig.ra ++++++++, nata a [REDACTED] il +++++++;
- b. Il terreno sito in Comune di Marano Principato, Località San Pietro, oggi identificato al N.C.T. al Foglio 7, mappale 940, è pervenuto in proprietà del Sig. +++++++ +++++, nat [REDACTED] +++++, C.F. n.+++++++, con atto di compravendita per Notaio Viggiani C. (n. rep. 63648/19998) del 25/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Cosenza in data 27/05/2004 ai n.14850R.G. e 11085R.P. dal Sig. ++++++, nato a [REDACTED] (CS) il ++++++, dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] ++++++e dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] il ++++++;

- c. Iscrizione Ipotecaria – Ipoteca volontaria per garanzia di concessione mutuo fondiario – rep. 68199/22609 del 14/02/2006 – Notaio Viggiani C., trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 15/02/2006 ai n.5323R.G. e 870R.P., a favore della BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI e contro il Sig. +++++++ +++, per un totale pari a €105.000,00;
- d. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA e contro il Sig. +++++++ +++, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 06/02/2018 ai n.3200 R.G. e 2636 R.P..
- e. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – verbale di pignoramento immobili – eseguito a favore della SIRIO NPL S.r.l. e contro il Sig. +++++++ +++, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 30/09/2021 ai n.27092 R.G. e 21833 R.P

Tutta quanto appena descritto è riportato nella documentazione ipocatastale allegata in copia alla presente sotto *la lettera F*.

#### 4. Acquisizione mappe censuarie, certificati di destinazione urbanistica e altre documentazioni. (Quesiti n°3, n°5, n°6 e n°7).

Con domande presentate presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato, si sono richiesti i seguenti documenti:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Permesso a Costruire;
- Certificati di Agibilità-Abitabilità;
- Progetto depositato nell'ultima Conc. Edilizia;
- Eventuali D.I.A. depositate;

- Certificazioni attestanti eventuali servitù pubbliche, diritti demaniali, usi civici, vincoli artistici, storici, paesaggistici o alberghieri e/o qualsiasi altro tipo di vincolo limitante la fruibilità, destinazione o uso;
- Qualsiasi altra documentazione riguardante gli immobili in oggetto ed in possesso degli archivi di detti Uffici;

la documentazione rilasciata è allegata alla presente relazione sotto la *lettera E*). Con le indagini compiute presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Cosenza, si sono ottenute le visure catastali, le planimetrie e gli estratti di mappa riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento, allegate alla presente relazione sotto la *lettera C*), nonché le visure ipocatastali indicate alla presente sotto la *lettera F*). In sede di indagine tecnica si sono riscontrati gli estremi degli atti riguardanti l’acquisizione e la provenienza dei beni oggetto di procedura, poi verificati in sede di indagine presso l’Agenzia del territorio di Cosenza, per come si evince dalle visure ipocatastali indicate alla presente sotto la *lettera F*).

Secondo quanto evidenziato da tutta la documentazione rilasciata dal Comune di Marano Principato (CS) – Ufficio Tecnico –, dagli uffici del N.C.E.U. e N.C.T., dagli uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, e secondo quanto evidenziato dai rilievi planimetrici compiuti dal Sottoscritto, per gli immobili oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto di seguito descritto:

- A) Il Terreno oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Marano Principato, località San Pietro, è oggi identificato al N.C.E.U. al Foglio 7, p.lle 1384 e 940; il mappale 1384 era in precedenza identificato con il mappale 942;
- B) Per come si evince dalla comparazione tra le planimetrie rilasciate dal portale Webgis del Comune di Marano principato, dalle planimetrie progettuali, indicate alla presente sotto la *lettera E*), dalle planimetrie catastali, indicate alla presente sotto la *lettera C*), dal rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera D*), e dalle successive comunicazioni inoltrate dagli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato, sul terreno è presente una abitazione. Tale abitazione risulta riportata nella documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia n.605 dell’11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04, riguardante un intervento per “**Costruzione capannone industriale produzione manufatti in cemento con annesso alloggio custode**”, appunto come

“alloggio del custode”. Tale concessione interessa, per come segnalato in precedente elaborato, in modo “globale” il più ampio lotto di terreno formato dalla p.la 942 (oggi 1384) e dalla p.la 940, oggi anch’essa pignorata.

C) Il terreno oggetto di pignoramento ricade in un’area che, secondo quanto riscontrato dal portale comunale Webgis, in base al programma di fabbricazione ricade in parte in zona D2 (Zona D Industriale) ed in parte in Zona Standard (Aree destinate a Parcheggio); secondo il Piano Strutturale Comunale, ricade in parte in APD (Ambito Produttivo a Pianificazione Particolareggiata definita Zona D1) ed in parte in Area in frana associata. In entrambi i casi le zone indicate rientrano tutte in “Aree in frana associata a rischio R2 del PAI”.

L’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l’immobile in esame, ad oggi, non è quindi conforme a quanto rilevato. Non si sono riscontrate altre segnalazioni degne di nota.

## 5. Descrizione, disponibilità e occupazione degli immobili.

(Quesiti n°4, e n°11).

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare, ricade nel Comune di Marano Principato, Località San Pietro e risulta esteso complessivamente circa 2.910mq e risulta identificato catastalmente per come di seguito indicato.

Fl	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito €	
						Dominic	Agrario
7	1384		-	Ente Urbano	1.580 m <sup>2</sup>	-	-
7	940		-	Sem. Irr. Arb. 1	1.330 m <sup>2</sup>	7,21	3,43

Per come ampiamente descritto nel precedente elaborato, su tale lotto di terreno si è riscontrata la costruzione di una abitazione ottimamente rifinita. Tale abitazione, risulta oggi identificata al N.C.E.U. per come di seguito indicato:

Fl	Partic.	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Sup. Catastale	Rendita €
7	1384	1	A/7	1	9,5	207m <sup>2</sup>	760,48

Entrambe le particelle di terreno e l'abitazione risultano catastalmente in ditta, per come si evince dalla documentazione catastale allegata alla presente relazione sotto la *lettera C*), al Sig. ++++++ ++++++, nat. [REDACTED] ++++++, C.F. n.+++++++-.

Tale abitazione, per come sopra già specificato, risulta essere stata realizzata su concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04, riguardante un intervento per “*Costruzione capannone industriale produzione manufatti in cemento con annesso alloggio custode*”. Ad oggi l'abitazione (costituente l'alloggio custode) risulta completata, mentre l'edificazione del capannone non risulta nemmeno iniziata. Tale capannone, oggetto principale del suddetto titolo edilizio, rappresenta la struttura primaria di un complesso edilizio che doveva realizzarsi sul terreno oggetto di pignoramento (sulla p.la 1384, ex 942, e sulla 940). L'abitazione riscontrata sul terreno pignorato nella presente esecuzione immobiliare e sopra meglio identificata risulta quindi, in modo inscindibile, oggetto di una concessione edilizia che prevede la costruzione di un capannone (mai realizzato) da edificarsi sul terreno attiguo (p.la 940); **l'abitazione, in caso non venga completata l'esecuzione della pratica edilizia che la ha assentita, sarebbe da ritenersi quindi un “abuso edilizio non sanabile”.** Si specifica quindi che, l'eventuale aggiudicatario degli immobili, per poter usufruire dell'abitazione, dovrà completare la pratica edilizia nei termini fissati da legge (cioè completare la pratica edilizia con la realizzazione del capannone).

Planimetricamente le p.lle 1384 e 940 confinano a nord con altra particella n. 743, ad est con la strada comunale e la p.la 807, a sud con la strada comunale e le p.lle 939 e 941, ad ovest con la p.la 788.

Il terreno oggetto di pignoramento ricade in un'area che, secondo quanto riscontrato dal portale comunale Webgis, in base al programma di fabbricazione, ricade in parte in zona D2 (Zona D Industriale) ed in parte in Zona Standard (Aree destinate a Parcheggio); secondo il Piano Strutturale Comunale, ricade in parte in APD (Ambito Produttivo a Pianificazione Particolareggiata definita Zona D1) ed in parte in Area in frana associata. In entrambi i casi le zone indicate rientrano tutte in “Aree in frana associata a rischio R2 del PAI”.

Tale area si trova a circa 1,6 Km dal centro abitato principale del medesimo comune ed a circa 8,8 Km dalla città di Cosenza.

Tutta l'area circostante, concordatamente agli strumenti urbanistici vigenti, presenta insediamenti di tipo produttivo artigianale con abitazioni annesse.

L'area antistante la costruzione, per come si evince dalle foto annesse alla presente relazione nell'apposito allegato, risulta oggi coltivata ed in fase di completamento.

L'abitazione, per come documentato dalle foto, risulta essere una villetta di notevole pregio. Essa si estende su tre livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo-soppalco.

Il piano seminterrato risulta esteso circa 110 mq lordi e presenta una altezza media di circa 2,38 m; il piano soprastante si divide in due zone: una estesa circa 70 mq lordi con una altezza che arriva fino a circa 5,45 m adibita a Soggiorno, un'altra area, anch'essa estesa per circa 70 mq e con una altezza massima di 2,80 m, suddivisa tra cucina, dispensa, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno personale e cabina armadio. Il piano soppalcato, a cui si arriva tramite una elaborata scala in ferro battuto e legno, presenta due ambienti sottotetto e un bagno. Il piano seminterrato è collegato al piano superiore tramite una scala interna a cui si accede dal Soggiorno/pranzo. Tutte le finiture risultano di ottima qualità, per come documentato dalla relazione fotografica allegata. Ad oggi l'abitazione risulta per la maggior parte completata ed in ottime condizioni. Secondo quanto dichiarato in sede di sopralluogo, mancano ad oggi l'allaccio fognario ed alla rete idrica.

Tutto quanto appena descritto, per come già detto, è stato dettagliatamente documentato nell'elaborato fotografico allegato sotto la *lettera G*).

## 6. Irregolarità e Conformità (Quesito n°8).

In merito a quanto riscontrato sul terreno edificabile oggetto di pignoramento si è riscontrato quanto segue:

A) Per come si evince da tutta la documentazione progettuale rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, allegata alla presente sotto *la lettera E*), dalle planimetrie catastali, indicate alla presente sotto la *lettera C*), dal rilievo planimetrico compiuto dal Sottoscritto ed allegato alla presente sotto la *lettera D*) e da tutta la documentazione riscontrata ed allegata alla presente relazione, sul terreno

è stata edificata una abitazione (non indicata nell'atto di pignoramento). Tale abitazione risulta riportata nella documentazione progettuale relativa alla concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04, riguardante un intervento per “*Costruzione capannone industriale produzione manufatti in cemento con annesso alloggio custode*”, appunto come “alloggio del custode”. Tale concessione interessa, per come anche segnalato in precedente elaborato, **in modo globale ed univoco, il più ampio lotto di terreno formato dalla p.la 942 (oggi 1384) e dalla p.la 940**. Per come già indicato in precedente elaborato, il Sottoscritto ha provveduto a compiere specifica domanda presso gli Uffici Tecnici del Comune di Marano Marchesato, onde verificare la possibilità concreta di completare e definire la pratica edilizia per la sola abitazione (quindi in modo indipendente dal capannone mai realizzato, anch'esso oggetto della medesima concessione edilizia). Nello specifico, il Sottoscritto ha inoltrato presso i suddetti uffici la seguente richiesta:

*“Per come ordinato dal Giudice Esecutore, formula i presenti quesiti onde poter verificare ufficialmente la concreta possibilità di sanare l’immobile edificato in base a “Permesso a costruire per eseguire attività edilizia o trasformazione urbanistica” n.667/04 dell’11/08/2004 (riguardante la costruzione di un capannone industriale per la produzione di manufatti in cemento e relativo alloggio per custode) costituente l’abitazione oggi identificata catastalmente sulla particella 1384 (ex 942) sub.1 del Foglio7 del Comune di Marano Principato (CS):*

- 1) *Si chiede alla S.V.I. di indicare, sia in caso positivo, sia in caso negativo, la possibilità di concretizzare la sanabilità della suddetta abitazione ai sensi di quanto previsto per i fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare ai sensi della legge n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003 (“In particolare, l’art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985 prevede che, nell’ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità previste dalla legge stessa e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile. A tale disposizione letterale hanno fatto riferimento, senza peraltro modificarla, le successive leggi di sanatoria degli abusi edilizi, ossia la*

*n. 724 del 1994 e la n. 326 del 2003, quest'ultima di conversione del d.l. n. 269/2003. Nonostante la su citata norma appaia chiara nella definizione lessicale ha tuttavia originato difficoltà nella sua interpretazione, soprattutto nella parte in cui prevede che il termine per presentare la domanda di sanatoria decorra “dall'atto di trasferimento”. L'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380 del 2001 – c.d. Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia prevede – a differenza di quanto in precedenza riportato all'art. 40 della legge n. 47 del 1985 – che: «... L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria [...]”;*

- 2) *Indicare gli eventuali oneri/sanzioni/costi di costruzione/obblazioni da versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile all'asta.”*
- B) Il Responsabile degli Uffici Tecnici del Comune di Marano Principato ha dichiarato che, per tale abitazione, pur risultando essa completata con finiture di elevato pregio, non è possibile definire e completare la pratica edilizia che ne ha permesso la costruzione se non completando quanto previsto dalla concessione edilizia. Esplicitando il tutto, non è possibile “sanare” l'abitazione in modo “indipendente” dal capannone interessato della medesima concessione; essa infatti costituisce, secondo il Responsabile, una pertinenza dello stesso capannone e, visti gli ambiti territoriali della zona in cui è stata edificata, visti i presupposti normativi esistenti, non è possibile in nessun modo completare tale pratica edilizia se non completando la costruzione del capannone.

In definitiva, la concessione edilizia, per come sopra riportato, riguarda principalmente la costruzione di un capannone, che doveva avvenire sull'adiacente p.lla 940 e, in contemporanea ed in modo inscindibile, l'alloggio del custode, cioè l'abitazione riscontrata sul terreno oggetto del presente pignoramento. Quindi, a meno del completamento della stessa (e quindi della costruzione del capannone da compiersi sulla particella adiacente, la pratica inherente alla concessione edilizia non risulta

**“definibile”. L’abitazione quindi, in caso non venga completata l’esecuzione di tutto quanto previsto nella “pratica edilizia” che la ha assentita, sarebbe da ritenersi un “abuso edilizio non sanabile”. Si specifica quindi che, l’eventuale aggiudicatario degli immobili, per poter usufruire dell’abitazione, dovrà completare la pratica edilizia nei termini fissati da legge (cioè completare la pratica edilizia con la realizzazione del capannone).**

Riassumendo in breve, l’alloggio del custode risulta quindi costruito in mancata conformità rispetto a quanto indicato nel “permesso a costruire” e, secondo quanto dichiarato dal Tecnico Responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, non risulta definibile (in modo separato) secondo nessuna normativa vigente perché non conforme allo strumento urbanistico adottato.

#### 7. Vincoli, oneri, formalità e diritti demaniali (Ques. n°13 e n°13/b).

Sugli immobili non sono risultati presenti vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Sui beni non esistono inoltre diritti per usi civici o demaniali o di natura condominiale. Il terreno oggetto di pignoramento ricade in un’area che, secondo quanto riscontrato dal portale comunale Webgis, in base al programma di fabbricazione ricade in parte in zona D2 (Zona D Industriale), in parte in Zona Standard (Aree destinate a Parcheggio); secondo il Piano Strutturale Comunale, ricade in parte in APD (Ambito Produttivo a Pianificazione Particolareggiata definita Zona D1) e in parte in Area in frana associata. In entrambi i casi le zone indicate rientrano tutte in “Aree in frana associata a rischio R2 del PAI”.

#### 8. Consistenza delle quote di appartenenza degli immobili e valutazione di divisibilità. (Quesiti n°10, n°12 e n° 13).

Gli immobili indicati nell’atto di pignoramento, sono interamente di proprietà del Sig. ++++++ +++, nato [REDACTED] +++, C.F. n.+++++++. Ad esso sono pervenute con atto di compravendita per Notaio Viggiani C. (n. rep. 63648/19998) del 25/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Cosenza in data 27/05/2004 ai n.14849R.G. e 11084R.P. dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] il ++++++, e dalla Sig.ra ++++++, nata [REDACTED] il ++++++ (la p.la 1384 ex 942), e per atto di compravendita trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza in data 27/05/2004 ai n.14850R.G. e 11085R.P. dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] il ++++++, dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] il ++++++e dal Sig. ++++++, nato [REDACTED] il ++++++ (la p.la 940);

#### 9. Criteri di formazione dei lotti (Quesito n°9).

Per i beni in oggetto della procedura di esecuzione immobiliare si è provveduto alla formazione di un unico lotto, per come di seguito indicato:

##### LOTTO UNICO

Terreno di 2.910mq con entrostante abitazione realizzata in “MANCATA CONFORMITA” rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia; il Lotto ricade nel Comune di Marano Principato, Località San Pietro, ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:

terreno:

Fl	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito €	
						Dominic	Agrario
7	1384		-	Ente Urbano	1.580 m <sup>2</sup>	-	-
7	940		-	Sem. Irr. Arb. 1	1.330 m <sup>2</sup>	7,21	3,43

Abitazione:

Foglio	Partic.	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Sup. Catastale	Rendita €
7	1384	1	A/7	1	9,5	207 m <sup>2</sup>	740,68

#### 10. Valutazione degli immobili (Quesito n°14).

Per la valutazione del lotto in esame e vista la natura dei beni pignorati, considerato che i beni oggetto di pignoramento hanno un valore nominale attuale

costituito dagli ingenti capitali investiti su di esso (alloggio custode già realizzato consistente in villetta di elevato pregio) ed un valore futuro concreto godibile solo in caso dell'avverarsi di alcune condizioni (completamento della pratica edilizia che ha assentito l'alloggio del custode già realizzato con la realizzazione del capannone indicato nella stessa), il Sottoscritto ritiene equo, secondo il proprio parere e secondo la propria esperienza, stimare l'attuale valore dell'alloggio del custode a valore di mercato e, per tutto quanto sopra esposto ed unitamente ad esso, stimare l'attuale valore di mercato dell'area edificabile; in tal modo si avrà a disposizione un bacino di possibili acquirenti interessati che, in caso di acquisizione dell'area edificabile e dell'alloggio custode già realizzato (la villetta), dovranno comunque completare la pratica edilizia con la realizzazione del capannone nei termini fissati per legge; in tal modo potranno godere i benefici consistenti in un alloggio custode già realizzato e di un progetto già assentito, ma dovranno comunque realizzare la costruzione del capannone.

Detto ciò, si provvederà quindi alla valutazione del terreno e, successivamente, dell'alloggio. La valutazione di un immobile in generale quindi, ed in termini monetari, scaturisce dall'applicazione di una precisa *metodologia estimativa*, che possiamo definire come un insieme di tecniche, norme e procedure attraverso le quali il tecnico stimatore fornisce un giudizio: ***il valore di stima***.

Il ***valore di stima*** è il risultato di un ragionamento logico non assoluto, anche se deve essere univocamente interpretabile e rappresenta il più ***probabile valore di mercato*** del bene. Esso rappresenta il valore che l'immobile oggetto di stima assumerebbe se fosse posto sul mercato, ed è ben diverso dal prezzo di mercato, che rappresenta il valore, in unità monetarie, con il quale un determinato immobile è stato scambiato su un certo mercato, in un determinato momento.

La determinazione del più ***probabile valore di mercato*** è quindi il fine ultimo di una perizia estimativa ed è la sintesi del giudizio del perito che *non rappresenta in senso assoluto la realtà del controvalore economico dell'immobile*. L'abilità del perito si traduce nella coincidenza tra il valore da lui espresso ed il prezzo realizzato sul mercato per lo stesso bene. Pertanto la corretta valutazione di un bene deve essere logica e razionale, e basata su riferimenti concreti, deve considerare il bene da stimare nello stato in cui è, senza ipotizzare eventuali trasformazioni, deve avere nel contempo anche un carattere probabilistico, nel

senso che le condizioni esaminate ed assunte continuino a verificarsi nel tempo previsto. Detto ciò, partendo dalla valutazione del terreno, indicando con il termine  $U$  il valore medio del terreno, con  $V_m$  il valore medio unitario in assenza di servitù, avremo che il più probabile valore di mercato del terreno  $P_t$  è dato da:

$$P_t = U \times Superficie$$

dove:  $U = V_m$

Le indagini condotte sul posto hanno permesso di stabilire che non ci sono state, in tempi recenti, compravendite di terreni simili. Si sono inoltre richieste consultazioni ad agenzie immobiliari e si sono consultati i valori di scambio per terreni simili presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Cosenza.

Da tutte le indagini svolte nelle Aree limitrofe e simili a quella oggetto di pignoramento, ricadenti nel comune di Marano Principato, si è appreso che il valore di scambio per terreni simili, oscilla tra i 25,00 €/mq ed i 35,00 €/mq. Dalle indagini svolte sul posto, il valore medio richiesto per terreni simili nelle immediate vicinanze di quello in esame e con le stesse connotazioni urbanistiche, oggi oscilla tra i 20,00 €/mq ed i 30,00 €/mq. Il valore fornito dall'agenzia del territorio di Cosenza è risultato compatibile con tali valori. Da ricerche effettuate in loco e sui siti specializzati, è emerso quindi che i valori medi di scambio per i terreni simili sono pari a circa 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Il valore medio unitario per tali zone utilizzato per la stima è quindi pari a:

$$V_m = 25,00 \text{ €/mq}$$

Avremo quindi:

$$\text{Area totale} = 2.910 \text{ mq};$$

$$\text{Aree già occupate da fabbricati} = 207 \text{ mq};$$

$$\text{Area totale rimanente} = 2.703 \text{ mq};$$

$$P_t = 25,00 \text{ €/mq} \times 2.703 \text{ mq} = 67.575,00 \text{ €}$$

A tale valore si andrà ad aggiungere il valore del fabbricato.

### *Il metodo di stima adottato per la valutazione dei fabbricati*

Anche qui vale quanto già detto per i terreni, *il più probabile valore di mercato* degli immobili in oggetto è scaturito dalla valutazione frutto dell'applicazione del cosiddetto “**criterio sintetico comparativo**”, per come richiesto.

Il procedimento di stima, comunemente noto come metodo di stima diretto, prevede il reperimento dei cosiddetti “prezzi noti” di beni analoghi a quello da stimare espressi in parametri unitari (€/m<sup>2</sup>, €/vano, €/m<sup>3</sup>), la formazione di una scala dei prezzi, ed infine l'inserimento del bene da stimare nel gradino che presenta, con detto bene, maggiori analogie. Il valore medio unitario espresso in € per m<sup>2</sup> di superficie commerciale è stato ricavato conducendo una precisa indagine svolta sul posto ed avvallata anche dalla consultazione dei “borsini immobiliari” informatici, dei “borsini immobiliari” dell'agenzia del territorio.

### *La superficie commerciale.*

La **consistenza** di un immobile viene determinata attraverso la cosiddetta **superficie commerciale** espressa in metri quadrati. La **superficie commerciale** viene determinata moltiplicando le *superfici reali*, ottenibili dalla misurazione di una planimetria di cui sia certo il valore di scala, o meglio da un rilievo diretto delle superfici dei vani che compongono l'immobile, con opportuni **coefficienti correttivi**. Ciascuna superficie è stata valutata diversamente per trasformarla nella sua consistenza commerciale. Per il Lotto in esame abbiamo:

Abitazione custode:

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (m <sup>2</sup> )
Abitazione P.T.	140,00	1	140,00
Piano Soppalco	65,00	0,50	32,50
Piano Seminterrato	110,00	0,50	55,00
<b>TOTALE</b>			<b>227,50</b>

### ***Il valore medio di zona del lotto.***

Il **valore medio unitario** è stato ricavato attraverso indagini svolte nella zona in cui è situato l’immobile tenendo in considerazione gli aspetti che influiscono sul mercato immobiliare del territorio. Si è tenuto in considerazione infine delle differenze qualitative dell’immobile in esame rispetto alle caratteristiche medie della zona.

Per quanto riguarda la superficie di tipo abitativo di tipo A/7 (del comune di Marano Principato per le zone di ricadenza degli immobili interessati da pignoramento), il **valore medio unitario**, da ricerche effettuate nella zona e stando alle valutazioni reperite sui borsini immobiliari specializzati è di €/m<sup>2</sup> 472,00 (valore minimo €/m<sup>2</sup> 409,00, valore massimo €/m<sup>2</sup> 535,00).

### ***La stima dei lotti***

Moltiplicando questo valore per la *superficie commerciale* degli immobili si ottiene il cosiddetto **Prezzo Medio Globale di Riferimento**, cioè il valore medio della città o quartiere considerato per immobili simili; esso non è il **più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto**. Per determinare tale valore è strettamente necessario considerare le caratteristiche proprie dell’immobile esaminato. Pertanto il valore medio unitario sarà moltiplicato per tre macrocoefficienti di seguito indicati con  $\delta$ ,  $\Delta$ ,  $\Omega$ , che adattino la reale situazione dell’immobile alle condizioni di mercato oggettive. Tali coefficienti correttivi esprimeranno le correzioni dovute alla zona, quindi al posizionamento dell’area o quartiere commerciale rispetto la Città, alla vetustà dell’edificio, alla conservazione dello stesso. In caso di immobili a destinazione commerciale, come i capannoni, i parametri sono quindi fissati non più in base alla fruizione, come per le case, ma in base alla funzione e, quindi, in base alle capacità della zona di far aumentare la produttività o commerciabilità grazie ad una organizzazione urbanistica tale da potenziare quest’ultima. Volendo fare un esempio possiamo pensare ai collegamenti con le grandi arterie e, quindi, agli snodi principali viari

presenti in zona, alla vicinanza dal cuore della città e quindi delle attività degli uffici. In definitiva avremo quindi:

–  $\delta$  è il coefficiente che tiene conto delle caratteristiche posizionali. In caso di civili abitazioni, rappresenta quindi la distanza dal centro, dalle scuole, quindi dal contesto urbanistico in cui si ci riferisce. In caso di immobili con destinazione commerciale o produttiva (capannoni industriali), è invece rivolto a caratteristiche relative al bacino di utenza delle stesse attività, alle classi di utenza, alle classi tipologiche alle attività, alla capacità funzionale. In tutti i casi, moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi ( $\delta_1$ ,  $\delta_2$ ,  $\delta_3$ , ecc. ecc) si otterrà alla fine il coefficiente cercato  $\delta$ ;

–  $\Delta$  è il coefficiente che esprime la conservazione del fabbricato che ospita l’immobile e il relativo contesto urbanistico. In caso di civili abitazioni, è riferito all’edificio che contiene l’appartamento, mentre in caso di immobili commerciali o produttive, indica lo stato di vetustà, conservazione, finitura ed impiantistica del fabbricato contenente l’attività, il negozio o magazzino, la funzionalità dello stesso e la relativa dotazione urbanistica, i canoni estetici dell’intorno del sito, i canoni sociali e commerciali dello stesso ecc ecc.;

–  $\Omega$  è un coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell’immobile vero e proprio. Ne analizza quindi le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione (solo per gli immobili ad uso abitativo ed uffici).

Il valore dei coefficienti viene sinteticamente riportato nella seguente **tabella**:

#### Lotto unico

<i>Coefficienti correttivi considerati per il lotto</i>		
$\delta$	$\Delta$	$\Omega$
0,95	1,00	1,05
Produttoria II		1,00

Per quanto riguarda la stima del fabbricato, si ha quindi:



<i>Abitazione - lotto unico</i>				
Valore medio unitario €/m <sup>2</sup>	Coefficienti correttivi Π	Valore medio unitario corretto €/m <sup>2</sup>	Superficie Commerciale m <sup>2</sup>	Valore di Mercato €
472,00	1,000	472,00	227,50	107.380,00
<b>PREZZO DI BASE Pf</b>				<b>107.380,00 €</b>

Sommando quindi il valore dell'area Pt con il valore del fabbricato Pf si ha il valore del lotto:

$$PI = Pt + Pf = 67.575,00 \text{ €} + 107.380,00 \text{ €} = 174.955,00 \text{ €}$$

## 11. Determinazione del prezzo base, conclusioni e descrizione sintetica dei lotti.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata e restando a vostra completa disposizione per ogni chiarimento, si riporta di seguito la determinazione del prezzo base, la descrizione del lotto con gli identificativi catastali, il prezzo di base con l'identificazione della natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento in conformità alle indicazioni di detrazioni fornite nei quesiti.

Come indicato sempre nei quesiti del G.E. si riportano le seguenti decurtazioni partendo dal valore base di stima:

- 1 sottrazione del di tutti i costi da sostenere per eventuali sanatorie;
- 2 sottrazione del 15% del valore in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo;

La tabella seguente riporta le modalità per la determinazione del **prezzo base** del lotto:

Lotto	Valore di base in €	Detrazioni in €					Prezzo di base del lotto pignorato in € arrotondato
		1	2	3	4	5	
Unico	174.955,00	00,00	26.243,25	0 €	0 €	0 €	148.712,00

Per tutto quanto sopra riportato, si ricorda che l'aggiudicatario del lotto dovrà completare quanto previsto dalla concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 (realizzazione del capannone); in mancanza di ciò l'abitazione costituisce un abuso edilizio non sanabile.



## 12. Sintesi dei lotti.

SINTESI LOTTO UNICO							
Descrizione:		Terreno di 2.910mq con sovrastante abitazione realizzata in "MANCATA CONFORMITA" rispetto a quanto autorizzato dalla concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04; il Lotto ricade nel Comune di Marano Principato, Località San Pietro, Via Caduti delle Foibe s.n.c. ed identificato al N.C.E.U. con i seguenti dati:					
Dati catastali:							
Fl	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità / Classe	Superficie ha are ca	Reddito €	
7	1384		-	Ente Urbano	1.580 m <sup>2</sup>	Dominic	Agrario
7	940		-	Sem. Irr. Arb. 1	1.330 m <sup>2</sup>	7,21	3,43
Abitazione:							
Foglio	Partic.	Sub.	Categ.	Classe	Vani	Sup. Catastale	Rendita €
7	1384	1	A/7	1	9,5	207 m <sup>2</sup>	740,68
Natura e titolarità giuridica:			Piena proprietà del Signor ++++++ +++++ - quote pignorate: 1000/1000				
Valore base stimato €			€ 174.955,00 (centosettantaquattromilanovecentocinquantacinque/00)				
Detrazione n.2 €			€ 26.243,25 (ventiseimiladuecentoquarantatre/25)				
<b>PREZZO DI BASE DEL LOTTO PIGNORATO IN CIFRA TONDA €</b>			€ 148.712,00 (centoquarantottomilasettecentododici/00)				
Note:			<u>L'aggiudicatario del lotto dovrà completare quanto previsto dalla concessione edilizia n.605 dell'11/08/2004 – prat. Ed. n.667/04 (realizzazione del capannone); in mancanza di ciò l'abitazione costituisce un abuso edilizio non sanabile.</u>				

Cosenza 01/02/2023

Il Consulente  
Ing. Eugenio GrecoC.T.U.: Ing. Eugenio Greco  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

22/22

