



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

87/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Caterina Sciarrotta



con studio in ROSSANO (CS) VIALE L.DE ROSIS, 62 - SCALO

telefono: 0983513091

fax: 0983513091

email: csciarrotta@virgilio.it

PEC: catia.sciarrotta@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
87/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A unità immobiliare disposta su tre livelli a MORMANNO Via Torretta , quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **209,77** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (_____)
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

L'immobile risulta ubicato nel territorio del Comune di Mormanno (CS) alla via Torretta n. 121, come da riscontro allo stato dei luoghi.. Mormanno è una piccola cittadina di origine medievale incastonata nel cuore del Pollino a 840 metri di quota s.l.m., la stessa presenta un **ottimo livello di accessibilità** e una **facile connessione con le principali città della Calabria** grazie alla sua vicinanza all'uscita dell'Autostrada A2 (**Uscita Mormanno**), posizionata a circa 2 Km dal centro, e alla Superstrada SS19, posizionata a circa 7 Km dal centro. La città è interessata da un crescente sviluppo turistico favorito dall'ottima accessibilità e dalla posizione strategica nel **Parco Nazionale del Pollino** L'immobile, ubicato nel centro storico, risulta inserito in un aggregato urbano costituito da unità abitative allineate a schiera lungo un tracciato matrice di antica formazione, coerente con la morfologia storica del nucleo urbano.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un corpo edilizio principale di antica realizzazione avente struttura portante in muratura e da un **più recente ampliamento** realizzato in aderenza sul lato nord avente struttura portante in cemento armato (telai travi-pilastri) .

L'immobile si sviluppa su **tre livelli**, così articolati:

- **Piano S1:** piano seminterrato composto da un unico ambiente allo stato privo di una specifica utilizzazione; pertinenza esclusiva del Piano risulta un terrazzo coperto (portico)
- **Piano Primo:** livello abitativo principale dell'unità abitativa;
- **Piano Secondo:** locale sottotetto composto da un unico vano , allo stato utilizzato come ambiente soggiorno.

È, inoltre, da ritenersi pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di procedura (sub. 2) la **porzione di Piano Terra** comprendente il **vano scala**, atteso che tale **vano** è funzionalmente e fisicamente asservito all'immobile stesso.

Accesso

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via Torretta mediante il portone principale d'ingresso ubicato al Piano Terra. che introduce in un atrio di distribuzione di dimensioni contenute.

Distribuzione dell'unità immobiliare ai vari Piani

Vano scala (P.T.)

In asse con l'ingresso, frontalmente all'atrio, è collocata la rampa di scala che conduce al Piano Primo, livello abitativo principale dell'unità immobiliare, dotato di porta di accesso autonoma. Dal piano primo è possibile raggiungere il piano secondo mansardato mediante scala interna il cui sviluppo ha inizio dal vano cucina (P.1°).

Sulla sinistra della rampa di scala prima citata, in posizione ad essa parallela, si apre un breve corridoio di servizio .che presenta sulle pareti longitudinali opposte due aperture schermate da



porte; la porta disposta a destra introduce alla scala che conduce al Piano S1.

Piano S1

Il Piano consta di un unico vano all'interno del quale addossata alla parete disposta ad est trova collocazione una scala di ridotte dimensioni che dal piano terra conduce a questo livello di Piano S1.

Procedendo lungo la scala verso il piano S1, sul lato sinistro trovasi un'apertura che introduce ad un'ulteriore unità abitativa (NON oggetto di procedura) catastalmente autonoma ma di fatto fusa a questa oggetto di procedura

Di tale unità abitativa (**sub. 4 della p.lla 571**) si chiarisce più dettagliatamente nel corso della presente.

La scala termina in un ambiente unico dotato di doppia apertura verso l'esterno, una disposta sulla parete con orientamento a ovest, avente affaccio su terrazzo coperto / portico **di proprietà altrui**, pertanto priva di diritto di accesso/passaggio; l'altra disposta sulla parete con orientamento a Nord, avente affaccio su terrazzo coperto / portico di pertinenza dell'immobile di cui trattasi (sub. 2).

Sul medesimo terrazzo coperto/portico, pertinenza esclusiva del sub. 2, è presente, sulla parete che lo delimita ad est, un'ulteriore apertura, quest'ultima riconducibile al sub. 4. prima citato

Piano primo

Il piano primo, dotato di accesso indipendente, costituisce un'unità immobiliare ad uso abitativo, dotata di piena funzionalità abitativa.

Esso **consta essenzialmente di un corridoio di distribuzione** avente conformazione articolata a forma di "Z", di un **vano doppio** attualmente adibito a soggiorno/sala dotato di più aperture di tipo finestra e di una del tipo portafinestra che consente l'accesso ad un balcone ad angolo.; **n. 3 ulteriori vani**, di cui due attualmente adibiti a camere da letto, ciascuno munito di aperture tipo portafinestra avente affaccio su balconcini dalle dimensioni ridotte; n. 1 vano attualmente adibito a studiolo, dotato di apertura di tipo finestra.

Completano l'unità **un bagno e una cucina abitabile**.

Piano mansardato

L'accesso al piano avviene tramite una scaletta che si diparte dal vano cucina ubicato al primo piano.

Il piano è costituito da un unico ambiente mansardato, con copertura a doppia falda, il cui soffitto è caratterizzato da travi lamellari a vista e finiture in legno.

L'ambiente è attualmente adibito a soggiorno e dispone di un'apertura di tipo portafinestra con affaccio su un terrazzo panoramico, oltre a una seconda apertura del tipo lucernaio a tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- 1° e 2° (mansardato).Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 81 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Torretta , piano: S1 ; 1; 2, intestato a 1) ----- diritto di proprietà per 1/3; 2) ----- diritto di proprietà per 1/3; 3) ----- diritto di proprietà per 1/3.
Coerenze: PIANO S1 : Est: p.lla 571 - sub. 4 (stessa ditta); Sud: terrapieno; Ovest: p.lla 536 (area urbana) stessa ditta e p.lla 537; Nord: p.lla 536 (area urbana) stessa ditta; PIANO TERRA Rientra nel sub 2 il solo atrio d'ingresso alla unità immobiliare e il relativo vano scala Est: p.lla 571 - sub 3; Sud: Pubblica Via Torretta; Ovest: p.lla 81- sub. 3 (stessa ditta); Nord: p.lla 81- sub. 3 (stessa ditta); PIANO PRIMO Est: p.lla 571 , sub 3; Sud: Pubbiva Via Torretta; Ovest: p.lla 80; Nord: p.lla 536 (stessa ditta); PIANO SECONDO Est: p.lla 571 , sub 3; Sud: Pubbiva Via Torretta; Ovest: lato libero; Nord: p.lla 536 (stessa ditta);
Con riferimento al confine ovest al livello S1, si rileva che lo stesso viene indicato genericamente come p.lla 537, senza specificazione del subalterno, verosimilmente sulla base delle risultanze della mappa catastale. Si rappresenta che, anche in considerazione delle analoghe criticità catastali riscontrate per l'immobile oggetto di procedura (sub. 2), meglio



descritte al capitolo 8 – Conformità catastale - della presente relazione, non è stato possibile individuare l'esatto identificativo catastale dell'unità immobiliare confinante sul lato disposto ad Ovest al piano S1. A tal fine sono stati esaminati gli elenchi dei subalterni della p.lla 81, cui appartiene l'immobile oggetto di procedura, nonché quelli della p.lla 537, particella nella quale, con maggiore probabilità, avrebbe potuto risultare censita l'unità immobiliare confinante; tuttavia, da tali verifiche non emergono subalterni ubicati al livello S1 riconducibili all'unità in esame. Parimente al Piano Primo detto confine Ovest viene indicato genericamente come p.lla 80. Non si esclude pertanto che i confini Ovest al livello S1 e P.1 possano riferirsi entrambi a subalterni afferenti a particelle limitrofe, ed in particolare alla p.lla 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.181,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.363,62
Data di conclusione della relazione:	11/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato .
dai debitori nella persona dei sigg. ri -----

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2008 a firma di Notaio LABATE Roberto ai nn. 317059/52497 di repertorio, iscritta il 10/04/2008 a Cosenza ai nn. 10995/1829, a favore di UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI sede ROMA, contro ----- derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO del 31/03/2008.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Mormanno (CS) Identificato al C.F. al foglio 25; p.lla 81; sub. 2..

La Formalità di cui trattasi costituisce il Titolo dal quale è sorta l'Accettazione Tacita di Eredità dell'immobile oggetto di procedura, trascritta in data 18/12/2024 ai nn. 37977/31477 in morte del sig. -----

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/09/2024 a firma di Uff. giud. TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1581 di repertorio, trascritta il 10/10/2024 a COSENZA ai nn. 30215/25004, a favore di ALTEA SPV S.R.L. Sede MILANO C.F. 12398590963 , contro ----- derivante da VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILE del 25/09/2024 n. rep. 1581 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO -TRIBUNALE DI CASTROVILLARI Sede CASTROVILLARI (CS).

La formalità è riferita solamente a Immobile sito nel Comune di Mormanno (CS) Identificato al C.F. al foglio 25; p.lla 81; sub. 2..

Trattasi del Pignoramento che ha dato luogo alla Procedura Esecutiva oggetto della presente

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che l'attuale configurazione dei luoghi presuppone in sede di trasferimento l'eventuale istituzione di due servitù di passaggio **a carico** del sub. 2 (immobile oggetto di vendita) ed **a favore del sub. 4** (foglio 25- p.lla 571). Trattasi quest'ultima di unità immobiliare catastalmente autonoma in ditta agli stessi attuali intestatari del sub. 2 ma funzionalmente fusa a quest'ultima e priva di proprio accesso diretto da pubblica.via.

Più nel dettaglio si precisa che l'immobile oggetto di vendita (sub. 2) confina con altri immobili



(NON oggetto di procedura) in titolarità degli stessi intestatari del bene.

Tale circostanza ha determinato una configurazione proprietaria unitaria e coerente nell'uso, in quanto i diversi immobili sono stati storicamente gestiti come porzioni contigue di un medesimo compendio familiare.

La vendita forzata del solo sub. 2 e la conseguente sua separazione dal contesto degli altri immobili di proprietà comune rendono necessario definire gli ambiti di utilizzo e i reciproci rapporti tra le unità limitrofe, così da poter individuare gli eventuali elementi da regolare o formalizzare al fine di una chiara delimitazione di utilizzazione dei beni confinanti e quindi di garantire la piena fruibilità dell'unità oggetto di vendita.

UNITA' IMMOBILIARI LIMITROFE IN TITOLARITA' AGLI STESSI INTESTATARI DEL SUB. 2 e RELATIVI VINCOLI

1 - Sub. 3 (p.lla 81 del foglio 25) - Unità immobiliare NON oggetto di procedura in titolarità agli stessi intestatari del sub. 2

Trattasi di **unità immobiliare** catastalmente e funzionalmente autonoma.

L'immobile trova collocazione al Piano Terra del Fabbricato di cui trattasi; lo stesso dispone di accesso principale autonomo da strada e di accesso secondario interno da vano scala del sub. 2.

L'unità immobiliare risulta essere funzionalmente e fisicamente autonoma; dispone di idoneo accesso indipendente da area pubblica; il suo accesso interno da vano scala non configura condizione necessaria per l'utilizzo del bene.

Con la vendita forzata del sub. 2 si configura una separazione funzionale degli immobili. In tale assetto, l'accesso al sub. 3 tramite il vano scala non risulta più previsto

2 - sub. 4 (p.lla 571 del foglio 25) Unità immobiliare **NON oggetto di procedura** in titolarità agli stessi soggetti intestatari del sub. 2

Trattasi di un'unità abitativa catastalmente autonoma ma priva di autonomia funzionale.

L'immobile trova collocazione al piano S1 del fabbricato di cui trattasi; lo stesso, composto essenzialmente da piccolo ingresso, cucina e bagno, risulta di fatto fisicamente annesso al sub. 2. Privo di accesso indipendente risulta accessibile solo ed unicamente tramite passaggio dal sub. 2 (Piano S1).

Considerato che l'unità abitativa risulta priva di accessi diretti su spazi pubblici e /o comuni, trovandosi, in condizione di interclusione assoluta, al fine di garantirne l'accesso si rende necessaria l'istituzione di un passaggio a suo favore (sub 4 della p.lla 571) e a carico del sub. 2 (immobile oggetto di vendita) che troverà sviluppo lungo il seguente percorso: *dal portone principale d'ingresso sito alla via Torretta n. 1, attraverso il ristretto corridoio del vano scala (P.T.), giù per la rampa di scala che dal piano terra conduce al Piano S1 fino a comprendere il varco che introduce ai locali del sub 4 (p.lla 571)*, il tutto come meglio indicato nella apposita planimetria allegata (All. n. 4).

Con la vendita forzata del subalterno 2 si rende opportuno garantire l'accesso al sub. 4 (p.lla 571)

3 - P.lla 536 (foglio 25) Unità immobiliare del Catasto Terreni **NON oggetto di procedura** in titolarità agli stessi soggetti intestatari del sub. 2

Trattasi di **porzione di Terreno** riportata ancora in ditta ----- . **L'area**, lungo il proprio fronte meridionale, è posta in continuità e aderenza con l'intero confine nord del sub. 2 (part.lla 81) ed è **storicamente accessibile mediante passaggio attraverso il portico identificato al sub.2 - (P. S1)**, lungo un percorso stabilmente predisposto dai medesimi proprietari tramite la realizzazione di scala metallica visibile e permanente, come documentato fotograficamente, la cui realizzazione risale con ogni probabilità alla prima metà degli anni '90.

La configurazione attuale dei luoghi evidenzia una relazione di servizio tra i beni appartenenti al medesimo compendio, relazione che ha determinato nel tempo l'utilizzo stabile del predetto percorso quale unico accesso al terreno.

Considerato che il passaggio attualmente utilizzato, attraverso il portico del sub. 2 e fino alla scala metallica che conduce al terreno, costituisce accesso funzionale e necessario al fondo, lo stesso si ritiene debba permanere quale modalità di accesso consolidata, rendendosi pertanto necessaria l'istituzione di un passaggio **a favore della p.lla 536** e quindi del **sub. 4** della p.lla 81) che troverà sviluppo lungo il seguente percorso: *dalla porta del sub.4 posta sul lato est del portico*



identificato al sub. 2, attraverso il portico medesimo e fino al pianerottolo di inizio della scaletta metallica.

Con la vendita forzata del subalterno 2 si rende opportuno continuare a garantire l'accesso alla particella 536.

Il bene oggetto di vendita sarà pertanto interessato da n. 2 servitù di passaggio, necessarie a consentire l'accesso al sub. 4 (p.lla 571) e alla p.lla 536, immobili limitrofi a quello oggetto di vendita e in titolarità agli stessi intestatari.

Tali servitù andranno ad interessare unicamente il vano scala ubicato al piano terra e alcuni ben definiti e limitati spazi del piano S1.

In particolare, a carico del sub. 2, immobile oggetto di vendita, si rende opportuno istituire:

- **servitù di passaggio n. 1** - necessaria per consentire l'accesso al sub. 4, da esercitarsi attraverso il vano scala (P.T.) e la rampa di scala che conduce al piano S1;
- **servitù di passaggio n. 2** - necessaria per consentire l'accesso alla p.lla 536, da esercitarsi attraverso il portico (P.S1) e fino al pianerottolo di inizio della scala metallica.

Il transito attraverso il portico è consolidato, storico ed apparente e costituisce il percorso necessario per raggiungere il terreno.

Le due servitù da istituire sono tecnicamente e funzionalmente coerenti, garantendo l'uso indipendente e sicuro del sub 4 (p.lla 571) e della p.lla 536 ai proprietari storici senza ledere l'utilità e la proprietà del sub. 2.

Si riportano le Servitù sopra descritte per aver preso atto della loro opportunità e/o della consolidata esistenza di passaggi funzionali evidenziandone le caratteristiche e la loro incidenza sul valore dell'immobile con eventuali precisazioni rimandate agli atti successivi.

In previsione della vendita e della conseguente separazione dell'immobile sub. 2 dagli altri beni appartenenti agli stessi soggetti intestatari, **al fine di eliminare l'attuale commistione e rendere i beni autonomamente individuabili e utilizzabili, si rende necessaria la realizzazione di alcune opere edili e di falegnameria di modesta entità**, strettamente funzionali all'esercizio del passaggio; opere meglio specificate nei capitoli che seguono.

Stima dei costi

Il costo complessivo per le opere edili e di falegnameria, comprensive di tutte le necessarie lavorazioni, è stimato in via prudenziale in **€ 4.000,00**. Tale costo, in quanto considerato nel calcolo del valore stimato dell'immobile, sarà a totale carico del futuro acquirente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

----- per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE
----- (dal 27/03/2006), registrato il

29/06/2006 a Castrovillari ai nn. 479/288, trascritto il 09/12/2008 a Cosenza ai nn. 51781/40761.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Mormanno (CS) Identificato al C.F. al foglio 25; p.lla 81; sub. 2..

Risulta Trascritta in data 18/12/2024 ai nn. 37977/31477 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', nascente da Atto del Notaio LABATE Roberto - sede SORA (FR) , in morte di -----, da parte degli eredi sigg.ri -----.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

----- per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 03/09/1987 fino al 27/03/2006), con atto stipulato il 03/09/1987 a firma di Notaio Maria FERRARI GRAZIADIO ai nn.



61489 di repertorio, registrato il 14/09/1987 a Castrovillari ai nn. 479/288, trascritto il 15/09/1987 a Cosenza ai nn. 18575/161017.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito nel Comune di Mormanno (CS) Identificato al C.F. al foglio 25; p.lla 81; sub. 2..

A -----, l'immobile in oggetto era pervenuto per la quota di 1/6 per successione legittima in morte di -----, deceduto a Mormanno (CS) in data 16/04/1965, per la quota di 1/3 per successione legittima in morte di ----- (Uff. Reg. Castrovillari, den. 108 vol. 268), trascritta il 13/02/1989 ai nn. 4937/194825 e successiva attribuzione dell'intera piena proprietà in virtù di ATTO DI DIVISIONE del 03/09/1987 - Notaio Maria FERRARI GRAZIADIO rep. 61489, trascritto il 15/09/1987 ai nn. 18575/161017 da comproprietà dei germani ----- Risulta Trascritta in data 18/12/2024 ai nn. 37975/31475 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', nascente da ATTO di DIVISIONE del Notaio Maria FERRARI GRAZIADIO - sede Cosenza (Cs), in morte di -----, da parte degli eredi sigg.ri ----- Risulta Trascritta in data 18/12/2024 ai nn. 37975/31475 ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA', nascente da ATTO di DIVISIONE del Notaio Maria FERRARI GRAZIADIO - sede Cosenza (Cs), in morte di [REDACTED] da parte degli eredi sigg.ri ----.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **13/2000**, intestata a ---- per lavori di Manutenzione straordinaria - lavori di finitura interna inerenti il PIANO PRIMO, presentata il 12/05/2000 con il n. 2608/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO PRIMO dell'immobile oggetto di procedura individuato al C.F. del Comune di Mormanno (CS) al foglio n. 25; p.lla 81; sub.2.

La Denuncia d'Inizio Attività di cui trattasi risulta presentata ai sensi dell'art. 19 della L. 241 del 07/08/1990. legge che introduce per la prima volta un modello di autocertificazione per l'inizio di Attività soggetto a controllo pubblico.

N. **18/2000**, intestata a -----, per lavori di Manutenzione straordinaria - RIFACIMENTO COPERTURA inerenti il PIANO 2° - MANSARDATO, presentata il 09/06/2000 con il n. 3115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIANO 2° -MANSARDATO dell'immobile oggetto di procedura individuato al C.F. del Comune di Mormanno (CS) al foglio n. 25; p.lla 81; sub.2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale, in forza di delibera Decreto del Dirigente Generale del V° Dipartimento Urbanistica ed Ambiente- Sett. 16 Pianificazione Territoriale- Servizio 57 Strumenti Urbanistici Provincia di Cosenza della Regione Calabria- n. 4781 del 03/maggio/2002. Pubblicato B.U.R. Regionale, l'immobile ricade in zona Zona A Centro Storico.

Si segnala che, oltre al PRG 2002 vigente, nelle Zone A (centro storico) e B permane l'efficacia del Piano di Recupero approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20/1992, quale strumento attuativo non abrogato, ai sensi dell'art. 65, comma 2, lett. a) della L.R. Calabria 19/2002



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITA' EDILIZIA

La scrivente, al fine di accertare la **regolarità edilizia** dell'entità immobiliare pignorata, preliminarmente inviava in data 18/08/2025, tramite PEC, formale richiesta di accesso a documenti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Mormanno (CS), per il rilascio di copia dei sotto elencati documenti amministrativi:

Pratica Edilizia del tipo : Permesso di Costruire e/o D.I.A. e/o S.C.I.A. per Lavori di Ristrutturazione da effettuarsi sull'immobile sopra citato.

Probabili richiedenti Pratiche edilizie :

sig.-----

Anni di presentazione della Pratica Edilizia : si presume anni 2005 / 2006

Documentazione completa allegata alla Pratica edilizia

Certificato di abitabilità e/o agibilità – S.C.A.

La stessa si recava giorno 27/08/2025, dopo aver effettuato in data 23/04/2025 il sopralluogo dell'immobile, presso gli Uffici del suddetto Comune per visionare ed estrapolare copie della documentazione tecnica rinvenuta consistente in:

Pratica n. 13/2000

Tipo di titolo: **D.I.A.** Denuncia di Inizio Attività , presentata su modulo *ai sensi dell'art. 19 della L. 07/08/1990 n. 241 – prot n. 2608 del 12/05/2000*

Data inizio lavori dichiarata: 1 giugno 2000.

Tipo di intervento: Manutenzione straordinaria – Lavori di finitura interna relativi al piano primo.

Tecnico progettista: ing. ALBERTI Nicola

Pratica – n. 18/2000

Tipo di titolo: **D.I.A.** Denuncia di Inizio Attività per Lavori di Manutenzione Straordinaria (Rifacimento copertura) prot. n. 3115 del 09/06/2000.

Tipo di intervento: Manutenzione straordinaria – Rifacimento Copertura

– Piano Mansarda.

Tecnico progettista: Rosaria VUOZZO (All. n. 3).

Verifica della conformità urbanistica ed edilizia

Pertanto, da verifica incrociata, ovvero, dal sopralluogo effettuato presso l'immobile e dalle verifiche documentarie presso l'UTC del comune di Mormanno si riferisce quanto segue:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico del Comune di Mormanno (CS) in area a consolidato impianto urbano caratterizzata dalla presenza prevalente di edifici di antica formazione realizzati con struttura portante in muratura.

Il fabbricato risulta composto da un corpo di fabbrica principale realizzato in muratura portante cui si affianca, sul confine Nord e in aderenza, un ampliamento di epoca più recente, avente struttura portante del tipo intelaiata (telaio: pilastri e travi) realizzata in cemento armato.

Corpo di fabbrica principale

Il corpo di fabbrica principale, per caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive, è riconducibile a un'epoca di edificazione risalente alle prime decadi del Novecento.

Considerato che la realizzazione del suddetto corpo di fabbrica è di epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e, in ogni caso, certamente di epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967, legge che ha introdotto l'obbligo generalizzato di licenza edilizia, tale porzione dell'immobile **è da ritenersi legittimamente edificata in ragione dell'epoca di costruzione.**

Ampliamento avente struttura portante in cemento armato

L'esame degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie agli atti del comune evidenzia la rappresentazione del fabbricato nello stato attuale, comprensivo dell'ampliamento costruito in aderenza **ad eccezione di un balcone d'angolo posto al piano primo dell'unità abitativa.**

In assenza di rilievi, prescrizioni o provvedimenti ostativi da parte dell'Amministrazione comunale, e risultando l'**ampliamento, a meno di un balcone dallo stesso aggettante**, posizionato al piano



1°, ricompreso negli elaborati depositati e istruiti, lo stesso è **da ritenersi dal punto di vista urbanistico ed edilizio assentito e legittimamente realizzato.**

Si rileva, pertanto, che il fabbricato, nella sua consistenza complessiva, risulta sostanzialmente conforme sotto il profilo urbanistico ed edilizio a meno delle seguenti difformità riscontrate.

Difformità riscontrate

1- Modifiche dei Prospetti per la presenza al 1° piano di un balcone ad angolo e per la variazione di alcune aperture

Per essere il balcone non rappresentato negli elaborati grafici allegati alle Pratiche edilizie agli atti del Comune, in particolare nella planimetria del Piano Primo in Pratica n. 13/2000 - DIA (Denuncia di Inizio Attività), – prot n. 2608 del 12/05/2000 e nelle sezioni dell'intero fabbricato in Pratica n. 13/2000 - DIA (Denuncia di Inizio Attività– prot n. 2608 del 12/05/2000 è da ritenersi realizzato senza preventiva autorizzazione/denuncia., pertanto costruito abusivamente.

2- Modifiche interne di lieve entità ;

3- Uso non abitativo del Piano 2°;

Considerato quanto riportato nella dichiarazione a firma del sig. [REDACTED] allegata alla **DIA - prot. n. 3115 del 09/06/2000.** avente ad oggetto un intervento di manutenzione straordinaria - *rifacimento di copertura* - relativo al piano 2° mansardato del immobile oggetto di procedura, in particolare *"gli stessi lavori saranno ultimati in modo che l'opera possa essere dichiarata abitabile ed agibile entro il termine di tre mesi dalla data di inizio lavori"*, preso atto, a seguito di accesso agli atti del Comune, che non risulta alcun Certificato di Agibilità relativo all'immobile, al fine di ottenere l'Agibilità dei locali tramite Segnalazione Certificata Agibilità - procedura attualmente in vigore- , risulta necessario effettuare il cambio di destinazione d'uso da locale non abitabile a locale ad uso abitativo , conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente. (**art. 23-ter DPR 380/2001**).

A tal fine occorre procedere al **Recupero ai fini abitativi del sottotetto.**

L'intervento di recupero del sottotetto è ammesso ai sensi dell' **art. 7 della Legge Regionale Calabria 7 luglio 2022, n. 25**, che disciplina il recupero dei sottotetti su edifici legittimamente realizzati, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

Per quanto concerne i requisiti dimensionali di altezza interna, trovano applicazione i parametri stabiliti dall'**art. 49 della Legge Regionale Calabria 16 aprile 2002, n. 19**, tuttora richiamati dalla disciplina regionale vigente.

Considerato che l'immobile ricade in Comune montano, il recupero ai fini abitativi del sottotetto risulta conforme in quanto sono rispettati i seguenti requisiti:

altezza media interna ponderale non inferiore a 2,20 m per i locali abitabili;

altezza minima interna non inferiore a 1,40 m in corrispondenza delle pareti perimetrali.

Per quanto riguarda i requisiti igienico-sanitari di aero-illuminazione naturale, ai sensi del medesimo **art. 49 della L.R. 19/2002**, il recupero del sottotetto è assentibile in deroga ai parametri generali di cui al D.M. 5 luglio 1975, prevedendo un rapporto aero-illuminante non inferiore a 1/15, calcolato sulla superficie dei locali aventi altezza utile conforme ai limiti di legge.

Tale requisito risulta rispettato mediante idonee aperture finestrate/lucernari, garantendo adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali.

L'intervento risulta pertanto conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, nonché ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla disciplina regionale in materia di recupero dei sottotetti, ferma restando l'osservanza delle ulteriori prescrizioni in materia strutturale, energetica, impiantistica e di sicurezza, nonché delle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

Ai fini del calcolo **del contributo di costruzione** relativo all'**i stanza di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001**, si rappresenta quanto segue.

L'immobile oggetto di intervento per essere costituito da un fabbricato di antica realizzazione e da un ampliamento di più recente realizzazione, risulta storicamente documentato , negli elaborati comunali, catastali e strutturali, mediante rappresentazioni grafiche non pienamente rispondenti al puntuale stato geometrico reale in considerazione della non ortogonalità delle murature, delle irregolarità planimetriche, delle tolleranze costruttive proprie dell'epoca di edificazione e dal corpo aggiunto in ampliamento.



In tale contesto, non risulta possibile né corretto, nell'ambito del presente procedimento, procedere alla definizione puntuale e univoca delle altezze interne dell'immobile, atteso che la restituzione geometrica completa e coerente dell'organismo edilizio esula dalle finalità del presente accertamento ed è comunque resa complessa dall'assenza di una documentazione storica attendibile.

Si evidenzia tuttavia che, dallo stato dei luoghi e dalle verifiche effettuate, l'altezza effettiva del piano mansardato risulta certamente superiore a quella desumibile dagli elaborati grafici storici (DIA n. 18/2000) , attestandosi in corrispondenza del colmo a circa m 2,60.

Pertanto, ai soli fini del calcolo degli oneri concessori da versare, si adotta un criterio cautelativo e prudenziale, assumendo:

altezza massima al colmo pari a m 2,60;

altezza minima convenzionale pari a m 1,80.

Tale criterio è finalizzato alla determinazione del contributo di costruzione e non costituisce né implica una definizione geometrica puntuale delle altezze dell'immobile, né una validazione delle rappresentazioni storiche esistenti, restando ferma la reale configurazione dell'organismo edilizio così come risultante dallo stato di fatto.

Si evidenzia altresì che, **ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. Calabria 7 luglio 2022, n.25** , gli interventi di recupero dei sottotetti possono comportare incrementi delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde qualora detti incrementi risultino necessari all'efficientamento energetico o all'adeguamento sismico. In ragione di ciò, l'altezza massima rilevata di m. 2,60 circa a fronte dell'altezza massima progettuale di m. 2,30, trova piena giustificazione tecnica e normativa nell'ambito degli interventi sopra richiamati, in quanto conseguente alle opere di isolamento termico e di adeguamento strutturale realizzate nell'ambito dell'intervento stesso (efficientamento energetico e adeguamento sismico del sottotetto).

In relazione ai costi da sostenere, l'**art. 36 del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.** prevede che il ***rilascio del permesso di costruire in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione***

Il calcolo nel caso specifico riguarderà gli interventi che modificano la superficie e i volumi, in particolare la realizzazione del balcone in assenza di titolo e il cambio di destinazione d'uso della mansarda.

Nel caso del balcone, si procederà al calcolo del solo contributo sul costo di costruzione relativo alla superficie, non configurandosi come volume aggiuntivo.

Il calcolo delle superfici e dei volumi è stato effettuato secondo criterio prudenziale, assumendo valori cautelativi

RECUPERO SOTTOTETTO

1) Contributo di Costruzione (CC), ovvero Costi e Oneri Urbanistici per il recupero sottotetto (in misura doppia)

Comprendente:

a') Contributo sul Costo di Costruzione (CCC) (Quota parte del Contributo di Costruzione) $CCC = S.c. \times 19,38 \text{ €/mq} \Rightarrow mq \ 29,38 \times 19,38 \text{ €/mq} = € \ 569,38 \times 2 = € \ 1.138,80$

a'') Contributo sul Costo di Costruzione (CCC) terrazzo al piano - 60% di mq $14,40 = mq \ 8,64 = Snr \times 19,38 \text{ €/mq} \Rightarrow mq \ 8,64 \times 19,38 \text{ €/mq} = € \ 167,44 \times 2 = € \ 334,88$

b) Oneri di urbanizzazione 1°; $V \times 2,49 \text{ €/mc} = mc \ 64,70 \times 2,49 \text{ €/mc} = € \ 161,10 \times 2 = € \ 322,20$

b) Oneri di urbanizzazione 2°; $V \times 1,42 \text{ €/mc} = mc \ 64,70 \times 1,42 \text{ €/mc} = € \ 91,87 \times 2 = € \ 183,74$

REGOLARIZZAZIONE BALCONE PIANO 1°

2) Contributo di Costruzione (CC), ovvero solo quota Contributo sul Costo di Costruzione (CCC) (in misura doppia)

Trattandosi di superficie non residenziale si considera il 60% $\Rightarrow 60\%$ di mq $6,00 = mq \ 3,60$

a) Contributo sul Costo di Costruzione (CCC) (Quota parte del Contributo di Costruzione) $CCC = S n r \times 19,38 \text{ €/mq} \Rightarrow mq \ 3,60 \times 19,38 \text{ €/mq} = € \ 69,67 \times 2 = € \ 139,54$

Totale Contributo di Costruzione in misura doppia = € 2.119,16.

CONFORMITA' EDILIZIA - STRUTTURALE

Ampliamento avente struttura portante in c.a.



In sede di indagine documentale è stata preliminarmente acquisita, presso uno degli attuali proprietari dell'immobile, in qualità di erede dell'originario richiedente, copia non completa di documentazione strutturale datata 1965, relativa a un ampliamento in cemento armato realizzato in aderenza al fabbricato originario in muratura. La documentazione rinvenuta, recante data 03/05/1965 e timbro "Visto – Nulla Osta all'esecuzione dei lavori ai sensi della Legge 25/11/1962 n. 1681 - Genio Civile di Cosenza" attesta che l'intervento fu oggetto di specifico procedimento autorizzativo in un'epoca in cui la normativa in materia strutturale era ancora in fase di iniziale applicazione, costituendo elemento qualificante sotto il profilo storico-tecnico dell'opera e consentendo di escluderne l'origine abusiva.

Sulla base degli elementi desumibili dalla predetta documentazione sono state effettuate ricerche presso gli uffici competenti in materia - Settore 2 - Vigilanza Normativa Tecnica sulle costruzioni Regione Calabria e, in considerazione dell'epoca di realizzazione della struttura (anno 1965), anche presso l'Archivio di Stato competente per la conservazione degli atti storici, al fine di rintracciare copia ufficiale e/o ulteriori pratiche successive di Variante; tuttavia, le ricerche svolte presso gli archivi pubblici hanno avuto esito negativo. .

Si può tuttavia ritenere che l'ampliamento realizzato con struttura intelaiata in cemento armato risulti, sulla base delle pratiche edilizie agli atti del Comune di Mormanno (DIA- prot n. 2608 del 12/05/2000 e DIA prot. n. 3115 del 09/06/2000), legittimamente eseguito sotto il profilo urbanistico-edilizio, nonché, sulla base della documentazione strutturale acquisita presso i proprietari coerente sotto il profilo storico-tecnico

Diversamente, **il balcone d'angolo aggettante dalla struttura intelaiata in cemento armato**, non risultando rappresentato né nella documentazione strutturale acquisita dai proprietari né negli elaborati urbanistico-edilizi depositati agli atti del comune, **è da ritenersi opera realizzata in assenza di preventivo titolo autorizzativo**, verosimilmente in corso d'opera, **configurandosi pertanto come difformità sia edilizia sia strutturale.**

In considerazione della natura strutturale dell'opera e della mancata reperibilità del relativo deposito presso gli archivi pubblici competenti, **la regolarizzazione dovrà prevedere l'inoltro di deposito tardivo delle opere strutturali ai sensi dell'art. 93 e seguenti del D.P.R. 380/2001.**

Al fine di garantire coerenza tecnico-procedurale e completezza istruttoria, si ritiene corretto estendere tale regolarizzazione non limitatamente al balcone, ma all'intero corpo di fabbrica in c.a. - **ampliamento**, con riferimento alle strutture portanti e agli elementi strutturali ad esse connessi.

Si precisa infine che l'ampliamento di cui trattasi, essendo stato realizzato in epoca antecedente all'entrata in vigore delle Norme Tecniche per le Costruzioni attualmente vigenti, sarà trattato come costruzione esistente ai sensi del Capitolo 8 delle NTC.

In conformità ai principi generali della normativa tecnica, le costruzioni esistenti non sono soggette ad adeguamento automatico alle prescrizioni previste per le nuove costruzioni, non avendo le Norme Tecniche efficacia retroattiva; le verifiche strutturali e gli eventuali interventi saranno, pertanto, valutati con riferimento alla normativa vigente all'epoca della realizzazione, ferma restando la possibilità di interventi di miglioramento o adeguamento nei casi previsti.

CONFORMITA' CATASTALE

Premesso che l'unità immobiliare in oggetto è costituita da un **corpo edilizio principale di antica realizzazione**, avente struttura portante in muratura, nonché da un successivo **ampliamento** realizzato in aderenza sul lato nord, con struttura portante in cemento armato (telai travi-pilastri) e, che l'immobile ubicato nel centro storico della città di Mormanno (CS) ed identificato al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio di mappa 25, p.lla 81, sub 2, risulta inserito in un aggregato urbano costituito da unità abitative allineate a schiera lungo un tracciato matrice di antica formazione, coerente con la morfologia storica del nucleo urbano.

Si evidenzia che dalla sola osservazione della cartografia catastale risulta difficoltosa l'individuazione del subalterno 2 poiché la sagoma (cassone) della particella 81 non lo contiene integralmente, né in pianta né nello sviluppo verticale.

Situazione riscontrabile solitamente in aggregati urbani, come quello di cui trattasi, dove gli immobili contigui presentano frequentemente una proprietà riconducibile a nuclei familiari tra loro



imparentati, verosimilmente eredi di un originario unico ceppo familiare. Ne deriva un frazionamento della proprietà non sempre coerente con la logica morfologica del tessuto edilizio, in quanto influenzato dai rapporti parentali intercorrenti tra i proprietari degli immobili adiacenti.

L'immobile si sviluppa sui Piani : S1, Primo e Secondo.. E', inoltre, da ritenersi pertinenza esclusiva del subalterno Il vano scala ubicato al piano terra.

Alla luce di una rappresentazione cartografica non pienamente coincidente con l'effettivo sviluppo dell'immobile, si procede pertanto a chiarire la reale conformazione e la distribuzione dei vari livelli di piano che costituiscono l'unità abitativa oggetto di vendita (sub. 2 della p.la 81).

Con riferimento alla distribuzione particellare, procedendo da ovest verso est, la mappa catastale riporta:

- la **particella 81**;
- la **particella 537**, con fronte su strada;
- la **particella 536**, censita quale area urbana, collocata internamente sul confine nord della particella 537 e priva di affaccio diretto sulla viabilità.

La sagoma catastale (cassone) della particella 81, sulla quale risulta formalmente censita l'unità immobiliare (sub. 2), non rappresenta graficamente la sua effettiva estensione.

L'immobile si sviluppa infatti anche sulla sagoma della particella 537 e, limitatamente all'**ampliamento**, su parte del perimetro della particella 536 censita quale area urbana.

Più precisamente, la reale collocazione dei vari piani dell'immobile (sub. 2) risulta la seguente:

Piano S1: insiste sulla sagoma in mappa della particella 537, lato est, mentre l'ampliamento, non ancora riportato in mappa, insiste su parte del perimetro della particella 536;

Piano Primo: rappresenta l'unico livello dell'unità abitativa che ricade, seppur parzialmente, sulla sagoma in mappa della particella 81; la restante porzione insiste sulla sagoma in mappa della particella 537, mentre l'ampliamento, non ancora riportato in mappa, ricade su parte del perimetro della particella 536;

Piano Secondo (mansarda): insiste sulla sagoma in mappa della particella 537, lato est, mentre l'ampliamento, non ancora riportato in mappa, ricade su parte del perimetro della particella 536, in continuità con i livelli inferiori.

Il **vano scala** di pertinenza del sub. 2, ubicato al piano terra, insiste sulla sagoma in mappa della particella 537, lato est.

Ai fini di una più agevole comprensione di quanto sopra descritto, si allega *Schema esplicativo* in cui si riporta in mappa lo sviluppo dei diversi piani dell'immobile di cui trattasi (all. 4).

Con riferimento alla sola porzione di immobile che ricade sulla Par.la 536 - **Ampliamento**, si evidenzia che la sua sagoma non risulta riportata in Mappa.

Per sanare tale difformità sarà necessario presentare una pratica catastale tipo **mappale di aggiornamento** tramite **PREGEO**, per riportare in mappa la porzione di Fabbricato (**Ampliamento**) che ancora non risulta.

A seguito della presentazione della suddetta pratica catastale e alla conseguente **rappresentazione in mappa dell'ampliamento realizzato sulla p.la 536**, non sono previste modifiche migliorative alla rappresentazione e all'individuazione in mappa del sub. 2. In mappa non sarà mai possibile rappresentare integralmente la reale configurazione dell'immobile, in quanto i diversi piani di cui si compone non trovano sviluppo uniforme su un unico cassone catastale. Tale modalità di rappresentazione in mappa dell'immobile non costituisce difformità catastale e non risulta pertanto soggetta a regolarizzazione.

In vista della vendita del subalterno 2, oggetto di procedura, si rende, inoltre, necessario procedere alla predisposizione e/o variazione delle **schede catastali** delle seguenti unità immobiliari:

1. Sub. 2 (p.la 81) OGGETTO DI PROCEDURA

per le seguenti finalità:

- recepire le modifiche riscontrate rispetto allo stato dei luoghi;
- riportare le modifiche necessarie per l'istituzione delle servitù di passaggio;



- inserire la porzione di Piano Terra (vano scala) attualmente non rappresentata;

2. Sub. 3 (p.lla 81) - NON OGGETTO DI PROCEDURA

per le seguenti finalità:

- Separare catastalmente l'unità immobiliare dal vano scala di pertinenza del sub. 2, così da renderlo autonomo e indipendente sotto il profilo catastale.

- Apportare le necessarie modifiche distributive, in particolare eliminare la porta di collegamento interna da vano scala, che lo collega al sub. 2.

3. Sub. 4 (p.lla 571) - NON OGGETTO DI PROCEDURA

per le seguenti finalità:

- rappresentare il varco esistente in sito che mette in comunicazione il Piano S1 del sub. 2 e il sub. 4 della particella 571.

Le operazioni sopra descritte sono finalizzate a garantire la corretta rappresentazione catastale delle unità immobiliari sopra descritte, in conformità allo stato di fatto e in considerazione delle modifiche da apportare per esigenze procedurali, così da assicurare la regolarità tecnica e la completezza della documentazione catastale necessaria per garantire la piena autonomia del subalterno 2.

Elaborato Planimetrico - in vista della vendita del subalterno 2, oggetto di procedura si rende necessario procedere alla predisposizione di nuovo elaborato planimetrico della p.lla 81 nel quale dovranno essere rappresentati tutti i subalterni insistenti sulla particella, con particolare riferimento, per quanto di pertinenza della procedura, **ai sub. 2 e sub. 3.**

L'elaborato dovrà inoltre rappresentare, per completezza e coerenza catastale, **il sub. 4** della p.lla 571, così da garantire continuità e comprensione dei rapporti tra i subalterni.

La necessità di predisporre le pratiche DOCFA relative all'aggiornamento catastale del sub. 3 (p.lla 81) e del sub. 4 (p.lla 571), unità immobiliari non oggetto di procedura, è stata espressamente evidenziata nella presente relazione; i relativi oneri economici sono stati stimati così da detrarli dal valore di mercato del compendio ai fini della determinazione del valore finale dell'immobile posto in vendita.

Conseguentemente, ogni attività connessa alla predisposizione delle suddette pratiche, unitamente ai relativi oneri, resterà a carico del futuro acquirente.

Tale previsione è finalizzata a prevenire l'insorgere di contestazioni o problematiche con i proprietari del due subalterni estranei alla procedura esecutiva, in relazione alla necessità di procedere agli aggiornamenti catastali necessari.

Resta inteso che l'esecuzione delle suddette pratiche catastali sarà in ogni caso subordinata all'acquisizione del preventivo consenso dei proprietari.

In particolare, si evidenzia che il futuro acquirente del sub. 2 potrà incaricare un tecnico di propria fiducia della predisposizione delle suddette pratiche DOCFA, le quali verranno presentate in nome e per conto dei proprietari dei sub. 3 e 4, previo rilascio di apposita delega o consenso scritto da parte degli stessi. Tale modalità operativa consentirà di garantire la regolarizzazione catastale necessaria ai fini del perfezionamento della vendita.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Modifiche dei Prospetti per la presenza al 1° piano di un balcone ad angolo e per la variazione di alcune aperture ; - Modifiche interne di lieve entità ; - Uso non abitativo del Piano 2°; (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di Accertamento di Conformità ai sensi degli art. 36 del DPR 6 giugno 2001 - n. 380, con richiesta di PERMESSO di Costruire in SANATORIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:



- - Sanzione amministrativa in misura minima:: €.516,00
- Contributo di Costruzione in misura doppia : : €2.119,16
- Diritti di segreteria e marche da bollo : : €132,00
- Spese Tecniche comprensive di Iva e Cassa professionista : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a P. lla 81, sub 2 piani S1-1°- 2°

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Balcone ad angolo aggettante da struttura del tipo intelaiata (travi - pilastri) (normativa di riferimento: art. 93 e seguenti del D.P.R. N. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito tardivo, ai sensi dell'art. 93 e seguenti del D.P.R. 380/2001. La regolarizzazione mediante deposito tardivo riguarda l'intero ampliamento in cemento armato, comprese le strutture portanti e gli elementi strutturali ad esse connessi. Si elenca di seguito la documentazione da predisporre in conformità alle indicazioni fornite dal competente ufficio ai fini del deposito tardivo di un ampliamento con balcone non autorizzato, realizzato con struttura in c.a., riconducibile a epoca non recente Istanza di deposito tardivo con allegati - Relazione tecnica generale asseverata - Eventuale documentazione fotografica - Elaborati grafici - Relazione di calcolo strutturale - Verifica delle strutture secondo normativa vigente all'epoca della realizzazione - Collaudo / verifica strutturale Tra gli oneri ed i costi di regolarizzazione sono stati considerati e riportati in apposito campo anche quelli relativi a Eventuali indagini sui materiali e interventi minori. Il costo stimato per le eventuali indagini sui materiali è indicato a titolo meramente prudenziale, al fine di coprire possibili richieste istruttorie da parte degli Enti competenti in sede di deposito tardivo; Il costo per eventuali interventi di carattere minore è parimenti indicato in via prudenziale, per eventuali interventi di adeguamento locale e/o miglioramento, restando inteso che l'opera, allo stato, non evidenzia condizioni tali da far presumere la necessità di interventi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche comprensive di IVA e Cassa Professionale: €2.500,00
- Collaudo dell'opera Spese tecniche comprendenti Cassa e Iva: €1.500,00
- Spese Amministrative: €200,00
- Eventuali indagini sui materiali e interventi minori. : €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

Questa situazione è riferita solamente a Ampliamento in cemento armato - p.lla 81 sub.2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta riportato in Mappa un ampliamento al Fabbricato originario ubicato sulla p.lla 536 (normativa di riferimento: R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572; R.D. 12 ottobre 1933, n. 1539; D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650; D.M. 2 gennaio 1998, n. 28.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica PREGEO Tipo Mappale di aggiornamento (TM) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Inoltre pratica PREGEO per Aggiornamento TIPO MAPPALE (TM) : €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Ampliamento al fabbricato originario.

Trattasi la p.lla 536 di porzione di Terreno, riportata, a seguito di presentazione di



Tipo Mappale del 03/11/1997, al Catasto Terreni con Qualità : Ente Urbano e Superficie : mq 333; riportato all'attualità, a seguito di Variazione d'Ufficio del 26/04/2022 come Accessorio comune ad Enti Rurale ed Urbano, ancora in ditta -----.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si segnalano le seguenti difformità per piano: Piano S1 Nella planimetria catastale 1. sulla parete perimetrale esposta ad ovest non risulta rappresentata l'apertura esistente di tipo porta-finestra avente affaccio su portico in ditta ad altra proprietà (p.lla 537) 2. sulla parete che delimita il portico ad est, non risulta rappresentata l'apertura esistente di pertinenza del sub. 4. 3. sulla parete perimetrale interna disposta ad Est , non risulta l'apertura di collegamento tra l'unità immobiliare oggetto di stima (sub. 2) e altra unità immobiliare censita a distinto subalterno (sub. 4- p.lla 571). Si segnalano inoltre le Modifiche necessarie per l'istituzione della servitù di passaggio 4. in vista della vendita e ai fini dell'istituzione della servitù di passaggio, si rende necessaria la realizzazione di una modesta parete di schermatura sul lato libero della scala, impostata sui gradini e prolungata fino alla parete di fondo perimetrale esposta a sud, a garantire la separazione fisica e visiva del vano del fondo servente (sub. 2 – immobile oggetto di vendita), nonché per permettere, nel breve tratto terminale, l'installazione di una porta per l'accesso esclusivo al medesimo sub. 2. Tali opere/modifiche dovranno essere riportate nella planimetria catastale aggiornata del Piano S1. Piano Terra 1. In vista della vendita , per come già descritto, si rende necessario rappresentare in schede catastale il solo sub. 3, immobile non oggetto di procedura ubicato al Piano Terra, eliminando la rappresentazione della porta che lo mette in comunicazione con il vano scala. Mentre il vano scala dovrà trovare collocazione nella scheda catastale del sub. 2 , in quanto sua pertinenza esclusiva. Tali opere/modifiche dovranno essere riportate nella planimetria catastale aggiornata del Piano T. Piano 1 Nella planimetria catastale 1. nel corridoio di distribuzione non risulta riportata una seconda apertura che immette nel vano soggiorno. Piano 2 - Mansardato. Nella planimetria catastale 1. sulla parete perimetrale esposta a Ovest, risulta riportata un'apertura tipo finestra non presente in sito. 2. si riscontrano, inoltre, delle lievi difformità nella rappresentazione in planimetria della scala che conduce al piano e di un armadio a muro. In considerazione della presentazione della nuova scheda catastale , si ritiene opportuno meglio definire tali elementi. (normativa di riferimento: R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652; D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142; D.M. 19 aprile 1994, n. 701; D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

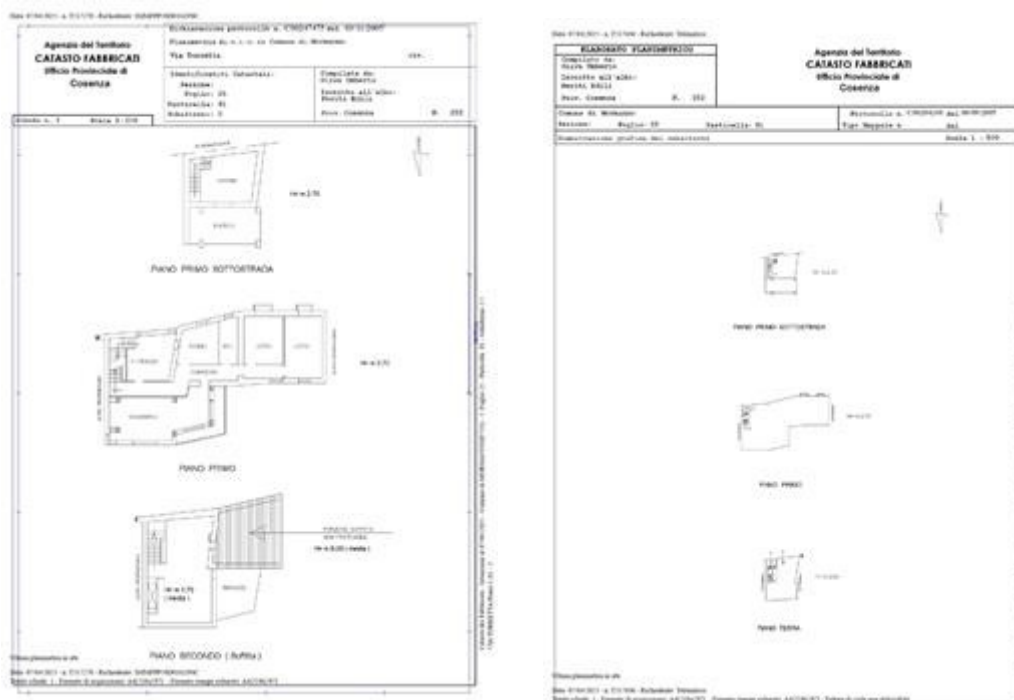
Costi di regolarizzazione:

- Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – CAUSALE per esatta rappresentazione grafica sub 2: €.500,00
- Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – CAUSALE per esatta rappresentazione grafica sub..3: €.350,00
- Inoltro pratica DOCFA per variazione catastale – CAUSALE per esatta rappresentazione grafica sub. 4 -p.lla 571: €.350,00
- Inoltro pratica DOCFA per Aggiornamento Elaborato Planimetrico p.lla 81 - CAUSALE per esatta rappresentazione grafica : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a P. lla 81, sub 2 piani S1-1- 2° e PIANO TERRA Immobile Oggetto di Procedura. sub.3 - p.lla 81 Immobile non Oggetto di Procedura. sub. 4 - p.lla 571 Immobile non Oggetto di Procedura





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta dotato di Certificato di Abitabilità/Agibilità. (normativa di riferimento: Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto della normativa vigente nazionale, regionale e comunale.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e marche da bollo : €.132,00
- Spese tecniche comprensive di Cassa e IVA : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

In seguito alla regolarizzazione Urbanistica e Catastale dell'immobile, un tecnico abilitato potrà attestare l'Agibilità del bene tramite la procedura: Segnalazione Certificata di Agibilità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MORMANNO VIA TORRETTA , QUARTIERE CENTRO STORICO
UNITÀ IMMOBILIARE DISPOSTA SU TRE LIVELLI
 DI CUI AL PUNTO A

unità immobiliare disposta su tre livelli a MORMANNO Via Torretta , quartiere Centro Storico,

della superficie commerciale di **209,77** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()

L'immobile risulta ubicato nel territorio del Comune di Mormanno (CS) alla via Torretta n. 121, come da riscontro allo stato dei luoghi. Mormanno è una piccola cittadina di origine medievale incastonata nel cuore del Pollino a 840 metri di quota s.l.m., la stessa presenta un **ottimo livello di accessibilità** e una **facile connessione con le principali città della Calabria** grazie alla sua vicinanza all'uscita dell'Autostrada A2 (**Uscita Mormanno**), posizionata a circa 2 Km dal centro, e alla Superstrada SS19, posizionata a circa 7 Km dal centro. La città è interessata da un crescente sviluppo turistico favorito dall'ottima accessibilità e dalla posizione strategica nel **Parco Nazionale del Pollino**. L'immobile, ubicato nel centro storico, risulta inserito in un aggregato urbano costituito da unità abitative allineate a schiera lungo un tracciato matrice di antica formazione, coerente con la morfologia storica del nucleo urbano.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un corpo edilizio principale di antica realizzazione avente struttura portante in muratura e da un più recente ampliamento realizzato in aderenza sul lato nord avente struttura portante in cemento armato (telai travi-pilastri) .

L'immobile si sviluppa su **tre livelli**, così articolati:

- **Piano S1:** piano seminterrato composto da un unico ambiente allo stato privo di una specifica utilizzazione; pertinenza esclusiva del Piano risulta un terrazzo coperto (portico)
- **Piano Primo:** livello abitativo principale dell'unità abitativa;
- **Piano Secondo:** locale sottotetto composto da un unico vano , allo stato utilizzato come ambiente soggiorno.

È, inoltre, da ritenersi pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di procedura (sub. 2) la **porzione di Piano Terra** comprendente il **vano scala**, atteso che tale **vano** è funzionalmente e fisicamente asservito all'immobile stesso.

Accesso

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via Torretta mediante il portone principale d'ingresso ubicato al Piano Terra. che introduce in un atrio di distribuzione di dimensioni contenute.

Distribuzione dell'unità immobiliare ai vari Piani

Vano scala (P.T.)

In asse con l'ingresso, frontalmente all'atrio, è collocata la rampa di scala che conduce al Piano Primo, livello abitativo principale dell'unità immobiliare, dotato di porta di accesso autonoma. Dal piano primo è possibile raggiungere il piano secondo mansardato mediante scala interna il cui sviluppo ha inizio dal vano cucina (P.1°).

Sulla sinistra della rampa di scala prima citata, in posizione ad essa parallela, si apre un breve corridoio di servizio che presenta sulle pareti longitudinali opposte due aperture schermate da porte; la porta disposta a destra introduce alla scala che conduce al Piano S1.

Piano S1

Il Piano consta di un unico vano all'interno del quale addossata alla parete disposta ad est trova collocazione una scala di ridotte dimensioni che dal piano terra conduce a questo livello di Piano S1.

Procedendo lungo la scala verso il piano S1, sul lato sinistro trovasi un'apertura che introduce ad un' ulteriore unità abitativa (NON oggetto di procedura) catastalmente autonoma ma di fatto fusa a questa oggetto di procedura

Di tale unità abitativa (**sub. 4 della p.lla 571**) si chiarisce più dettagliatamente nel corso della presente.

La scala termina in un ambiente unico dotato di doppia apertura verso l'esterno, una disposta sulla parete con orientamento a ovest, avente affaccio su terrazzo coperto / portico **di proprietà altrui**, pertanto priva di diritto di accesso/passaggio; l'altra disposta sulla parete con orientamento a Nord, avente affaccio su terrazzo coperto /portico di pertinenza dell'immobile di cui trattasi (sub. 2).



Sul medesimo terrazzo coperto/portico, pertinenza esclusiva del sub. 2, è presente, sulla parete che lo delimita ad est, un'ulteriore apertura, quest'ultima riconducibile al sub. 4. prima citato

Piano primo

Il piano primo, dotato di accesso indipendente, costituisce un'unità immobiliare ad uso abitativo, dotata di piena funzionalità abitativa.

Esso **consta essenzialmente di un corridoio di distribuzione** avente conformazione articolata a forma di "Z", di un **vano doppio** attualmente adibito a soggiorno/sala dotato di più aperture di tipo finestra e di una del tipo portafinestra che consente l'accesso ad un balcone ad angolo.; **n. 3 ulteriori vani**, di cui due attualmente adibiti a camere da letto, ciascuno munito di aperture tipo portafinestra avente affaccio su balconcini dalle dimensioni ridotte; n. 1 vano attualmente adibito a studiolo, dotato di apertura di tipo finestra.

Completano l'unità **un bagno e una cucina abitabile**.

Piano mansardato

L'accesso al piano avviene tramite una scaletta che si diparte dal vano cucina ubicato al primo piano.

Il piano è costituito da un unico ambiente mansardato, con copertura a doppia falda, il cui soffitto è caratterizzato da travi lamellari a vista e finiture in legno.

L'ambiente è attualmente adibito a soggiorno e dispone di un'apertura di tipo portafinestra con affaccio su un terrazzo panoramico, oltre a una seconda apertura del tipo lucernaio a tetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1- 1° e 2° (mansardato).Identificazione catastale:

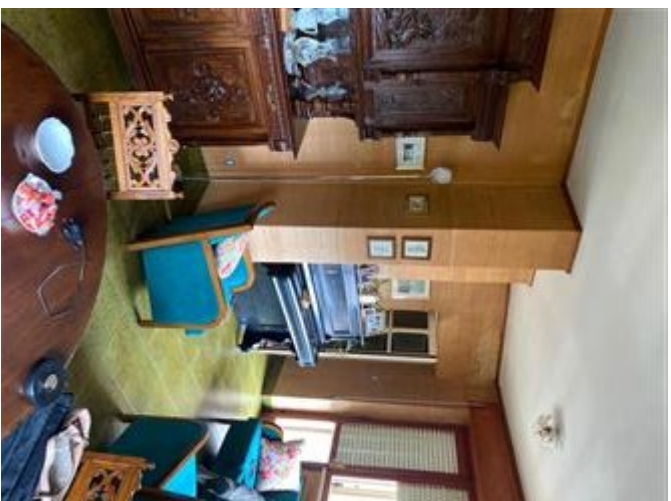
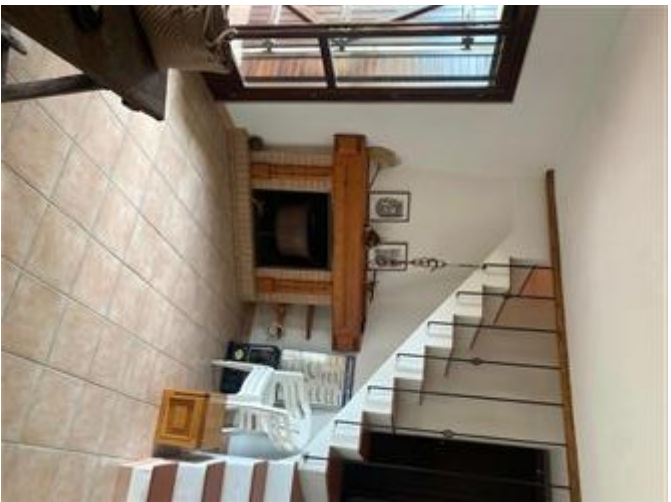
- foglio 25 particella 81 sub. 2 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Torretta , piano: S1 ; 1; 2, intestato a 1) ----- diritto di proprietà per 1/3; 2) - - - diritto di proprietà per 1/3; 3) -----diritto di proprietà per 1/3.

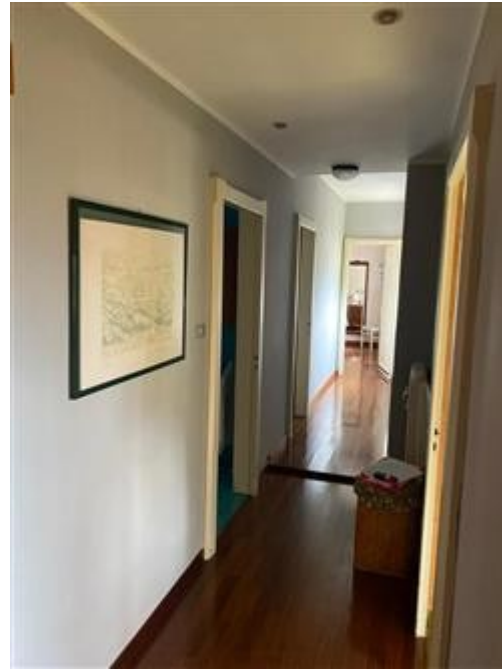
Coerenze: PIANO S1 : Est: p.lla 571 - sub. 4 (stessa ditta); Sud: terrapieno; Ovest: p.lla 536 (area urbana) stessa ditta e p.lla 537; Nord: p.lla 536 (area urbana) stessa ditta; PIANO TERRA Rientra nel sub 2 il solo atrio d'ingresso alla unità immobiliare e il relativo vano scala Est: p.lla 571 - sub 3; Sud: Pubblica Via Torretta; Ovest: p.lla 81- sub. 3 (stessa ditta); Nord: p.lla 81- sub. 3 (stessa ditta); PIANO PRIMO Est: p.lla 571 , sub 3; Sud: Pubbiva Via Torretta; Ovest: p.lla 80; Nord: p.lla 536 (stessa ditta); PIANO SECONDO Est: p.lla 571 , sub 3; Sud: Pubbiva Via Torretta; Ovest: lato libero; Nord: p.lla 536 (stessa ditta);

Con riferimento al confine ovest al livello S1, si rileva che lo stesso viene indicato genericamente come p.lla 537, senza specificazione del subalterno, verosimilmente sulla base delle risultanze della mappa catastale. Si rappresenta che, anche in considerazione delle analoghe criticità catastali riscontrate per l'immobile oggetto di procedura (sub. 2), meglio descritte al capitolo 8 – Conformità catastale - della presente relazione, non è stato possibile individuare l'esatto identificativo catastale dell'unità immobiliare confinante sul lato disposto ad Ovest al piano S1. A tal fine sono stati esaminati gli elenchi dei subalterni della p.lla 81, cui appartiene l'immobile oggetto di procedura, nonché quelli della p.lla 537, particella nella quale, con maggiore probabilità, avrebbe potuto risultare censita l'unità immobiliare confinante; tuttavia, da tali verifiche non emergono subalterni ubicati al livello S1 riconducibili all'unità in esame. Parimente al Piano Primo detto confine Ovest viene indicato genericamente come p.lla 80 Non si esclude pertanto che i confini Ovest al livello S1 e P.1 possano riferirsi entrambi a subalterni afferenti a particelle limitrofe, ed in particolare alla p.lla 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cosenza: 40 km – Centro amministrativo e culturale principale della regione. Castrovillari: 15 km – Centro di riferimento più vicino, con un forte legame con il Parco del Pollino. Spezzano Albanese: 20 km – Centro con tradizioni storiche e culturali). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Attrazioni storiche: Chiesa di Santa Maria degli Angeli Centro storico di Mormanno . faro votivo. Museo del Pollino Attrazioni paesaggistiche: Parco Nazionale del Pollino: Trekking, flora e fauna, Pino Loricato Cascata di Campana.





SERVIZI

biblioteca
campo da calcio
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
polizia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km dal centro
superstrada distante 7 km dal centro



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta ubicato nel territorio del Comune di Mormanno (CS) alla via Torretta. Mormanno è una piccola cittadina di origine medievale incastonata nel cuore del Pollino a 840 metri di quota s.l.m., la stessa presenta un **ottimo livello di accessibilità** e una **facile connessione con le principali città della Calabria** grazie alla sua vicinanza all'uscita dell'**Autostrada A2** (Uscita Mormanno), posizionata a circa 2 Km dal centro e alla **Superstrada SS19**, posizionata a circa 7 Km dal centro.

La città è interessata da un crescente sviluppo turistico, favorito dall'ottima accessibilità e dalla posizione strategica nel **Parco Nazionale del Pollino**

L'immobile, ubicato nel centro storico, risulta inserito in un aggregato urbano costituito da unità abitative allineate a schiera lungo un tracciato matrice di antica formazione, coerente con la



morfologia storica del nucleo urbano.

Descrizione dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un **corpo edilizio principale** di antica realizzazione avente struttura portante in muratura e da un **più recente ampliamento** realizzato in aderenza sul lato nord avente struttura portante in cemento armato (telai travi-pilastri).

L'immobile si sviluppa su **tre livelli**, così articolati:

- **Piano S1:** piano seminterrato composto da un unico ambiente allo stato privo di una specifica utilizzazione; pertinenza esclusiva del Piano risulta un terrazzo coperto (portico)
- **Piano Primo:** livello abitativo principale dell'unità abitativa;
- **Piano Secondo:** locale sottotetto composto da un unico vano, allo stato utilizzato come ambiente soggiorno.

È, inoltre, da ritenersi pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di procedura (sub. 2) la **porzione di Piano Terra** comprendente il **vano scala**, atteso che tale vano è funzionalmente e fisicamente asservito all'immobile stesso.

Detto vano scala si compone di un piccolo atrio d'accesso, della rampa di scala di collegamento al Piano Primo, di un breve corridoio di distribuzione che conduce alla rampa di scala che immette al Piano S1.

Si precisa che l'immobile oggetto di vendita (sub. 2) confina con altri immobili (NON oggetto di procedura) in titolarità degli stessi intestatari del bene.

Tale circostanza ha determinato una configurazione proprietaria unitaria e coerente nell'uso, in quanto i diversi immobili sono stati storicamente gestiti come porzioni contigue di un medesimo compendio familiare.

La vendita forzata del solo sub. 2 e la conseguente separazione dal contesto degli altri immobili di proprietà comune rendono necessario definire gli ambiti di utilizzo e i reciproci rapporti tra le unità limitrofe, al fine di individuare gli eventuali elementi da regolare o formalizzare, così da garantire una chiara delimitazione delle modalità di utilizzazione dei beni confinanti e la piena fruibilità dell'unità oggetto di vendita.

UNITA' IMMOBILIARI LIMITROFE IN TITOLARITA' AGLI STESSI INTESTATARI DEL SUB. 2 e RELATIVI VINCOLI

1 - Sub. 3 (p.lla 81 del foglio 25) - Unità immobiliare NON oggetto di procedura in titolarità agli stessi intestatari del sub. 2

Trattasi di unità immobiliare catastalmente e funzionalmente autonoma.

L'immobile trova collocazione al Piano Terra del Fabbricato di cui trattasi; lo stesso dispone di accesso principale autonomo da strada e di accesso secondario interno da vano scala del sub. 2.

L'unità immobiliare risulta essere funzionalmente e fisicamente autonoma; dispone di idoneo accesso indipendente da area pubblica; il suo accesso interno da vano scala non configura condizione necessaria per l'utilizzo del bene.

Con la vendita forzata del sub. 2 si configura una separazione funzionale degli immobili. In tale assetto, l'accesso al sub. 3 tramite il vano scala non risulta più previsto.

2 - sub. 4 (p.lla 571 del foglio 25) Unità immobiliare NON oggetto di procedura in titolarità agli stessi soggetti intestatari del sub. 2

Trattasi di un'unità abitativa catastalmente autonoma ma priva di autonomia funzionale.

L'immobile trova collocazione al piano S1 del fabbricato di cui trattasi; lo stesso, composto essenzialmente da piccolo ingresso, cucina e bagno, risulta fisicamente annesso al sub. 2.

Privo di accesso indipendente risulta accessibile unicamente tramite passaggio dal sub. 2 (Piano S1).

Tale situazione è frutto di una scelta degli attuali proprietari che nel tempo hanno unificato l'utilizzo del sub. 4 al sub. 2, eliminando ogni accesso autonomo al sub. 4 e rendendo possibile l'accesso solo previo passaggio da sub 2 (Piano S1).

Considerato che l'unità abitativa risulta priva di accessi diretti su spazi pubblici e/o comuni e si trova pertanto in condizione di interclusione assoluta, al fine di garantirne l'accesso si rende opportuno l'istituzione di un diritto di passaggio a suo **favore (sub 4 della p.lla 571) e a carico del sub. 2** (immobile oggetto di vendita) che troverà sviluppo lungo il seguente percorso: *dal portone*



principale d'ingresso sito alla via Torretta n. 121 , attraverso il ristretto corridoio del vano scala (P.T.), giù per la rampa di scala che dal piano terra conduce al Piano S1 fino a comprendere il varco che introduce ai locali del sub 4 (p.lla 571), il tutto come meglio indicato nella apposita planimetria allegata (All. n. 4).

Con la vendita forzata del subalterno 2 si rende opportuno garantire l'accesso al sub. 4,(p.lla 571)

3 - P.lla 536 (foglio 25) Unità immobiliare del Catasto Terreni NON oggetto di procedura in titolarità agli stessi soggetti intestatari del sub. 2

Trattasi di porzione di Terreno, riportata ancora in ditta ----.

Trattasi di **porzione di Terreno**, riportata, a seguito di presentazione di Tipo Mappale del 03/11/1997, al Catasto Terreni con Qualità : Ente Urbano e Superficie : mq 333; riportato all'attualità, a seguito di Variazione d'Ufficio del 26/04/2022 come Accessorio comune ad Enti Rurale ed Urbano, ancora **in ditta -----**. L'area, lungo il proprio fronte meridionale , è posta in continuità e aderenza con l'intero confine nord del sub. 2 (part.lla 81) ed è storicamente accessibile mediante passaggio attraverso il portico identificato al sub.2 - (P. S1), lungo un percorso stabilmente predisposto dai medesimi proprietari tramite la realizzazione di scala metallica visibile e permanente, come documentato fotograficamente, la cui realizzazione risale con ogni probabilità alla prima metà degli anni '90.

Nel corso del sopralluogo non sono stati rinvenuti accessi diretti del fondo alla pubblica via.

Trattandosi di Terreno a tratti impervio, eventuali percorsi, se esistenti, non risultano immediatamente fruibili né utilizzati in concreto, né compatibili con l'uso ordinario del fondo.

Dalla ricostruzione dello stato dei luoghi e dall'uso nel tempo emerge che, prima della realizzazione della scala, i proprietari si avvalevano di un passaggio insistente su fondo terzo, successivamente dismesso e oggi inibito da cancello.

La configurazione attuale dei luoghi evidenzia una relazione di servizio tra i beni appartenenti al medesimo compendio, relazione che ha determinato nel tempo l'utilizzo stabile del predetto percorso quale unico accesso al terreno.

Considerato che il passaggio attualmente esistente, attraverso il portico del sub. 2 e fino alla scala metallica che conduce al terreno, costituisce accesso funzionale e necessario al fondo, lo stesso dovrà permanere quale modalità di accesso consolidata, rendendosi pertanto necessaria l'istituzione di un passaggio a favore della p.lla 571 e quindi della p.lla 4 (p.lla 81) che troverà sviluppo lungo il seguente percorso: *dalla porta del sub.4 posta sul lato est del portico identificato al sub. 2, attraverso il portico medesimo e fino al pianerottolo di inizio della scaletta metallica*.

Con la vendita forzata del subalterno 2 si rende opportuno continuare a garantire l'accesso alla particella 536.

Il bene oggetto di vendita sarà pertanto interessato da n. 2 servitù di passaggio, necessarie a consentire l'accesso al sub. 4 (p.lla 571) e alla p.lla 536, immobili limitrofi a quello oggetto di vendita e in titolarità agli stessi intestatari.

Tali servitù andranno ad interessare unicamente il vano scala ubicato al piano terra e alcuni ben definiti e limitati spazi del piano S1.

In particolare, a carico del sub. 2, immobile oggetto di vendita, si rende opportuno istituire:

- **servitù di passaggio n. 1** - necessaria per consentire l'accesso al sub. 4, da esercitarsi *attraverso il vano scala (P.T.) e la rampa di scala che conduce al piano S1;*
- **servitù di passaggio n. 2** - necessaria per consentire l'accesso alla p.lla 536, da esercitarsi *attraverso il portico (P.S1) e fino al pianerottolo di inizio della scala metallica.*

Il transito attraverso il portico è consolidato, storico ed apparente e costituisce il percorso necessario per raggiungere il terreno.

Le due servitù da istituire sono tecnicamente e funzionalmente coerenti, garantendo l'uso indipendente e sicuro del sub 4 (p.lla 571) e della p.lla 536 ai proprietari storici senza ledere l'utilità e la proprietà del sub. 2.

I percorsi sono meglio rappresentati negli elaborati grafici allegati (All. n. 4)

Si riportano le Servitù sopra descritte per aver preso atto della loro opportunità e/o della



consolidata esistenza di passaggi funzionali evidenziandone le caratteristiche e la loro incidenza sul valore dell'immobile con eventuali precisazioni rimandate agli atti successivi.

Al fine di eliminare l'attuale commistione e rendere i beni autonomamente individuabili e utilizzabili, si rende opportuno la realizzazione di alcune opere edili e di falegnameria di modesta entità, strettamente funzionali all'esercizio del passaggio.

Accesso

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via Torretta mediante il portone principale d'ingresso ubicato al Piano Terra, che introduce in un atrio di distribuzione di dimensioni contenute.

Distribuzione dell'unità immobiliare ai vari piani

In asse con l'ingresso, frontalmente all'atrio, è collocata la rampa di scala che conduce al Piano Primo, livello abitativo principale dell'unità immobiliare, dotato di porta di accesso autonoma. Dal piano primo è possibile raggiungere il piano secondo mansardato mediante scala interna il cui sviluppo ha inizio dal vano cucina (P.1°), senza quindi interferenze con unità esterne alla procedura.

Sulla sinistra della rampa di scala prima citata, in posizione ad essa parallela, si apre un breve corridoio di servizio che presenta sulle pareti longitudinali opposte due aperture schermate da porte; la porta disposta a sinistra introduce al **sub.3, bene NON oggetto di procedura**; la porta disposta a destra introduce alla scala che conduce al Piano S1.

Si precisa che il vano scala ubicato al piano terra, pur non essendo formalmente incluso nella consistenza del sub. 2 costituisce elemento funzionalmente inscindibile dell'unità immobiliare, in quanto rappresenta l'unico percorso di accesso ai livelli S1, P1 e P2, assumendo pertanto carattere di pertinenza necessaria ed esclusiva del sub. 2.

Si rileva infatti che lo stesso presenta continuità costruttiva con l'unità residenziale e caratteristiche tipiche dello spazio abitativo, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiature impianto di riscaldamento e punti luce, risultando percepibile come anticipazione funzionale e spaziale dell'abitazione e non come area neutra e/o comune.

Si ritiene che la rappresentazione del vano scala unitamente alla planimetria catastale del sub. 3 sia riconducibile al fatto che, all'epoca dell'accatastamento, i due subalterni appartenevano alla medesima proprietà e non si rendeva pertanto necessaria una puntuale distinzione della pertinenzialità del vano scala rispetto al sub. 2, da intendersi come implicitamente ricompresa sotto il profilo funzionale.

Per altro, l'Elaborato Planimetrico della p.lla 81 chiarisce in modo oggettivo la funzione del vano scala di cui trattasi; sull'Elaborato, infatti, si rappresentano al piano terra il vano scala e il subalterno 3; due frecce distinte, una posta in corrispondenza del portone d'ingresso del vano scala reca la dicitura 2 (sub. 2); l'altra, posta in corrispondenza dell'accesso da strada al sub 3, reca la dicitura 3 (sub. 3) a conferma del fatto che **il vano scala** quale elemento funzionalmente indispensabile per la fruizione del sub. 2 **ne costituisce parte integrante e pertinenza esclusiva.**

Piano S1

Il Piano consta di un unico vano all'interno del quale addossata alla parete disposta ad est trova collocazione una scala di ridotte dimensioni che dal piano terra conduce a questo livello di Piano S1.

Procedendo lungo la scala verso il piano S1 sul lato sinistro, trovasi un'apertura che introduce agli ambienti del sub.4 (immobile NON oggetto di procedura).

La scala termina in un ambiente unico dotato di doppia apertura verso l'esterno, una disposta sulla parete con orientamento a ovest, avente affaccio su terrazzo coperto / portico **di proprietà altrui**, pertanto trattasi di apertura priva di diritto di accesso/passaggio; l'altra disposta sulla parete con orientamento a Nord, avente affaccio su terrazzo coperto /portico di pertinenza dell'immobile di cui trattasi (sub. 2).

Sul medesimo terrazzo coperto/portico, pertinenza esclusiva del sub. 2, è presente, sulla parete che lo delimita ad est, un'ulteriore apertura, quest'ultima riconducibile al sub. 4.

I proprietari del sub. 4, in forza dell'istituzione delle due servitù di passaggio sopra descritte, potranno utilizzare detta apertura/accesso, ma ai soli fini del raggiungimento dell'ulteriore



immobile di loro proprietà identificato alla p.lla 536.

L'ambiente è inoltre provvisto di camino ad angolo, rivestito in mattoni del tipo fatti a mano con elementi in legno massello.

In vista della Vendita, valutata l'opportunità di istituire una servitù di passaggio finalizzata a garantire l'accesso al sub 4 (p.lla 571) unità NON oggetto di procedura, catastalmente autonoma ma priva di autonomia funzionale e al fine di eliminare l'attuale commissione e rendere i due immobili (sub. 2 della p.lla 81 e sub 4 della 571) autonomamente individuabili e utilizzabili, si prevede la realizzazione di opere edili di modesta entità e strettamente funzionali all'esercizio del passaggio.

Le opere previste comprenderanno:

Schermatura del lato libero della scaletta di accesso (Piano S1): Realizzazione di un muretto sagomato in aderenza alla conformazione dei gradini, che si attesta al piano al termine del percorso.

Posa di due porte di separazione:

Una a chiusura del varco di accesso ai locali del sub. 4;

Una a delimitazione del percorso di passaggio lungo la scala (sub. 2).

L'intervento potrebbe comportare la risagomatura di qualche gradino, al fine di ottimizzare lo spazio e garantire la funzionalità del passaggio. Le dimensioni del passaggio lungo la scala e dei due nuovi accessi sono determinate dallo stato dei luoghi e dalla necessità di adottare la soluzione meno invasiva possibile, mantenendo comunque coerenza con la natura dei locali serviti..

Stima dei costi

Il costo complessivo per le opere edili e di falegnameria, comprensive di tutte le necessarie lavorazioni, **è stimato in via prudenziale in € 4.000,00.**

Tale costo, in quanto considerato nel calcolo del valore stimato dell'immobile, sarà a totale carico del futuro acquirente. In detti costi risulta compreso anche quello relativo alla chiusura del varco (porta) attualmente esistente ubicato al Piano Terra, nel vano scala, che mette in comunicazione il sub. 3 con il sub. 2; passaggio da eliminare.

Piano primo

Il piano primo, dotato di accesso indipendente, costituisce un'unità immobiliare ad uso abitativo, dotata di piena funzionalità abitativa.

Esso consta essenzialmente di un corridoio di distribuzione avente conformazione articolata a forma di "Z" che collega i vari ambienti determinando una sequenza di spazi ben definiti, anche grazie alla presenza di una porta scorrevole atta a separare la zona giorno dalla zona notte.

Zona giorno. oltre alla relativa porzione di **disimpegno**, la zona si compone di una comoda **cucina abitabile** dotata di doppia apertura di tipo finestra (da questo ambiente si diparte la scala interna di collegamento al piano superiore); di **un vano doppio attualmente adibito a soggiorno/Pranzo** vasto e luminoso grazie alla presenza di più aperture di tipo finestra e di una del tipo portafinestra che consente l'accesso ad un balcone ad angolo; detto ambiente caratterizzato da una forma irregolare risulta confortevole e piacevole alla vista anche per la presenza di alcuni pilastri fuori muratura ben sfruttati per la realizzazione di libreria a muro e scaffalature; lo sesso è dotato di termocamino.

Zona notte. oltre alla relativa porzione di **disimpegno**, la zona si compone di n. 3 vani, di cui due attualmente adibiti a camere da letto, ciascuno munito di aperture tipo porta finestra aventi affaccio su balconcini dalle dimensioni ridotte; n. 1 vano attualmente adibito a studiolo e di un comodo **bagno**.

Piano mansardato

Il piano è costituito da un **unico ambiente** mansardato, avente altezza interna variabile. La struttura del tetto, di recente realizzazione, presenta travi lamellari a vista e finiture in legno, conferendo all'ambiente qualità, solidità e pregio estetico.

L'intero ambiente risulta sfruttato in modo armonico e funzionale. La parte centrale, che presenta caratteristiche idonee al recupero abitativo, si sviluppa con un'altezza adeguata, mentre le zone con altezza inferiore sono sapientemente sfruttate, senza compromettere la vivibilità complessiva dello spazio. Esse, infatti, sono perfettamente integrate nell'organizzazione dell'ambiente e contribuiscono



alla creazione di un'atmosfera accogliente e versatile.

L'ambiente è attualmente adibito a soggiorno ed è dotato di portafinestra con affaccio su terrazzo panoramico di pertinenza, oltre a un lucernario che garantisce il corretto rapporto di aerilluminazione e contribuisce a un'ottimale luminosità naturale.

Caratteristiche interne dell'unità immobiliare

Relativamente alle caratteristiche interne dell'immobile si rileva quanto segue:

Piano terra (vano scala)

La pavimentazione dell'atrio d'ingresso è realizzata in piastrelle di ceramica a finitura semilucida, di colore verde bosco chiaro, con maculature scure e lieve effetto marmorizzato; tale tipo di materiale funge anche da rivestimento per le alzate della rampa di scala

Le pedate della scala sono rivestite in pietra naturale tipo travertino a finitura levigata.

La scala risulta inoltre dotata, sul lato libero, di ringhiera di protezione in ferro lavorato arricchita da intarsi in legno.

Le pareti sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera.

I soffitti sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera; in corrispondenza del pianerottolo di arrivo al piano 1° e della rampa è presente controsoffittatura con faretti incassati.

Buona la qualità delle opere di finitura; buono lo stato di conservazione e manutenzione

Piano S1

La pavimentazione dell'unico ambiente di cui si compone il piano è realizzata in piastrelle di gres ceramico di colore chiaro (beige).

Lungo la parete perimetrale esterna, disposta a ovest, risulta una limitata porzione di pavimentazione priva di rivestimento, con passaggio ancora a vista di tubazione di scarico acque nere.

Le pareti e il soffitto sono rifiniti ad intonaco civile liscio e risultano privi di tinteggiatura; la parete perimetrale interrata, disposta a sud, presenta segni di umidità e tracce a vista per il passaggio di tubazioni. Si presume l'intenzione di applicare sulla parete un rivestimento in cartongesso.

La scala che dal piano terra conduce al piano in questione presenta pedate rivestite da piastrelle di cotto finitura liscia; la stessa risulta inoltre dotata, sul lato libero disposto ad ovest, di balaustra di protezione in ferro.

In generale, nonostante le anomalie riscontrate lo stato di conservazione e manutenzione dell'ambiente è da ritenersi buono/ottimo.

L'ambiente è inoltre provvisto di camino ad angolo, rivestito in mattoni del tipo fatti a mano con elementi in legno massello

Serramenti interni

Gli infissi interni delle due porte finestre presenti al piano presentano telaio perimetrale in legno massello di colore scuro e pannettatura in vetro..

Serramenti esterni

Solo uno delle due aperture presenta infisso esterno realizzato in legno massello caratterizzato da doghe verticali del tipo a doppio battente.

Buona la qualità; buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione

Piano 1°

Zona notte. oltre alla relativa porzione di **disimpegno**, la zona si compone di **n. 3 vani**, di cui due attualmente adibiti a camere da letto, ciascuno munito di aperture tipo porta finestra aventi affaccio su balconcini dalle dimensioni ridotte; n. 1 vano attualmente adibito a studiolo e di un comodo bagno.

Pavimentazione - zona giorno

La pavimentazione della porzione di disimpegno ricompreso nella zona giorno di cui trattasi e quella del vano soggiorno / preno, in continuità con il vano scala, risulta rivestita da piastrelle di ceramica a finitura semilucida di dim . 33x33 circa, di colore verde bosco chiaro, con maculature scure e lieve effetto marmorizzato.

La pavimentazione della cucina risulta di tipo parquet in legno naturale di essenza chiara, mentre a contrasto i gradini della scala che da qui si diparte per condurre all'ambiente unico ubicato al piano superiore presentano alzate e pedate rivestite da elementi in legno essenza ciliegio.

Le pareti - zona giorno sono rifiniti ad intonaco civile liscio; tinteggiate a tempera quelle del disimpegno e della cucina; rivestite con carta da parati effetto legno quelle dell'ampio soggiorno /preno.



Gli arredi, tutti di qualità, risultano in parte del tipo fissi

I soffitti - zona giorno sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera; nel disimpegno è presente controsoffittatura e faretti.

Porte interne - zona giorno sono realizzate in legno tipo noce nazionale o similare di colore chiaro.

Buona la qualità, buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

Serramenti esterni - zona giorno

I serramenti esterni di balconi e finestre sono composti da un doppio infisso aventi telaio perimetrale e pannellature in vetro. con interposta tapparella tipo avvolgibile.

Il primo infisso, posizionato internamente, è dotato di telaio perimetrale in legno e pannellatura in vetro. Tra il primo e il secondo infisso è integrata una tapparella avvolgibile in PVC, Il secondo infisso, posizionato esternamente, è anch'esso composto da telaio perimetrale in alluminio e pannellatura in vetro, che chiude completamente il vano.

Alcuni di questi secondi infissi a chiusura esterna, più datati, presentano telaio in alluminio anodizzato, mentre altri presentano un telaio in alluminio verniciato colore testa di moro

In generale buona la qualità dei materiali. Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Pavimentazione - zona notte

L'intera zona notte, porzione di disimpegno incluso, risultano pavimentati in parquet di legno naturale, essenza ciliegio, con posa regolare.

Buona la qualità dei materiali; buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti - zona notte sono rifiniti ad intonaco civile liscio e rivestite con carta da parati di colore chiaro.

I soffitti - zona notte sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati a tempera

Buona la qualità, discreto lo stato di conservazione e manutenzione

Bagno

Risulta completo di vaso, bidet, lavabo e vasca con relativa rubinetteria.

Presenta pareti rivestite a tutta altezza con piastrelle in ceramica di dimensioni 20×20 cm di colore turchese e pavimento rivestito con il medesimo tipo di piastrelle montate normalmente.

Il soffitto è intonacato e tinteggiato di bianco. L'epoca di realizzazione si presume risalga agli anni '80/'90.

Buona la qualità dei materiali; buono/discreto lo stato di conservazione e manutenzione

Porte interne - zona notte sono realizzate in legno laccato di colore chiaro con telaio in legno coordinato. Pur non essendo di recente posa.

Buona la qualità, buono/discreto lo stato di conservazione e manutenzione.

Serramenti esterni -zona notte

I serramenti esterni di balconi e finestre sono composti da un doppio infisso aventi telaio perimetrale e pannellature in vetro. con interposta tapparella tipo avvolgibile.

Il primo infisso, posizionato internamente, è dotato di telaio perimetrale in legno e pannellatura in vetro. Tra il primo e il secondo infisso è integrata una tapparella avvolgibile in PVC, Il secondo infisso, posizionato esternamente, è anch'esso composto da telaio perimetrale in alluminio e pannellatura in vetro, che chiude completamente il vano.

In generale buona la qualità dei materiali. Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Piano 2° (mansardato)

La pavimentazione dell'unico ambiente del piano è realizzata in piastrelle di gres ceramico di colore chiaro (beige).

Le pareti - sono rifiniti ad intonaco civile liscio e tinteggiati di bianco.

Serramenti esterni

I serramenti esterni della porta finestra e del lucernario presentano telaio perimetrale in legno e pannellature in vetrocamera garantendo adeguata luminosità e isolamento.

La porta finestra è inoltre dotata di infisso secondario costituito da persiane ad un battente, tipo "alla veneziana", realizzate in PVC di colore scuro.

Più in generale, l'unità immobiliare si sviluppa su più livelli, con un'articolazione interna che conferisce elevato valore abitativo e funzionale. Il piano primo costituisce di per sé un'unità



autonomamente funzionante, completa e pienamente fruibile sotto il profilo abitativo.

Il piano S1 e il piano mansardato presentano caratteristiche dimensionali, funzionali e qualitative tali da non potersi considerare spazi secondari; essi costituiscono piuttosto ambienti supplementari che contribuiscono in modo significativo ad accrescere la qualità abitativa complessiva dell'unità immobiliare.

Il piano S1 benchè di dimensioni contenute è dotato di altezza adeguata, buona vivibilità, ottima illuminazione e aereazione e, per altro, dotato di affaccio su terrazza porticata di pertinenza; la presenza del camino e la conformazione degli spazi ne aumentano il comfort, rendendolo idoneo a funzioni di soggiorno, relax o convivialità.

Il piano mansardato, comodamente accessibile dalla cucina, si configura come un ambiente confortevole, ben organizzato e caratterizzato da buona luminosità naturale, dotato di terrazzo panoramico. Tale livello può essere utilizzato come ulteriore soggiorno ampliando in modo significativo la superficie fruibile dell'abitazione.

Nel complesso, la distribuzione su più livelli e le caratteristiche qualitative degli ambienti accessori conferiscono all'unità immobiliare un elevato grado di funzionalità e qualità abitativa. La coerenza progettuale, la cura dei dettagli e la buona qualità dei materiali contribuiscono a rendere l'abitazione piacevole, accogliente e confortevole, pur risultando evidente che alcune opere di finitura siano di più datata realizzazione.

In merito alla necessità di istituire due servitù di passaggio, derivanti dall'originaria configurazione unitaria dell'immobile, si chiarisce che la 1° servitù troverà sviluppo a partire dal portone d'ingresso, attraversa il breve corridoio nel vano scala (P.T.) a proseguire lungo la rampa che conduce al piano S1, così da consentire l'accesso a una piccola unità immobiliare non oggetto di vendita di proprietà degli attuali proprietari.

La 2° servitù andrà ad interessare una porzione circoscritta del terrazzo porticato di pertinenza del piano S1 ed è finalizzata esclusivamente al passaggio necessario per raggiungere una scala a chiocciola che conduce a un terreno di proprietà degli attuali proprietari.

Tali servitù risultano necessarie in relazione all'assetto attuale e storico dell'immobile. Esse comportano inevitabilmente una, seppur lieve, incidenza sulla privacy di alcune porzioni dell'unità; tuttavia, non pregiudicano la fruizione degli spazi né la qualità abitativa e incidono in modo non significativo sul comfort abitativo complessivo. Nel loro insieme, le servitù si ritengono accettabili e tali da non compromettere se non in misura marginale la qualità complessiva dell'unità immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, in fase di stima sarà applicato sul valore di stima complessivo dell'unità immobiliare un apposito coefficiente di deprezzamento pari al 0.95, valore coerente con la natura, l'entità e la modalità di esercizio delle servitù. :

IMPIANTI

Si rileva, inoltre, la presenza di **impianto elettrico**, di **impianto idrico** sanitario (adduzione e scarico), di **impianto fognante** e di **impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria**.

Impianto elettrico.

Trattasi di impianto elettrico del tipo tradizionale sottotraccia, completo di punti luce e prese di corrente, funzionante e di buona fattura.

Poiché l'impianto elettrico risulta attualmente collegato, in tutto o in parte, a porzioni catastalmente distinte e non ricomprese nella presente procedura, per renderlo autonomo sarà necessario separare le linee e ripristinare la funzionalità dell'impianto, adeguando la rete di distribuzione esistente mediante il parziale riutilizzo dei tratti compatibili e la sostituzione o integrazione delle parti necessarie, da definire puntualmente in fase di intervento in relazione alla reale configurazione riscontrata

Buono/ottimo lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile.

L'adeguamento dell'impianto potrà avvenire, previa verifica in sede di intervento, mediante il parziale riutilizzo della rete di distribuzione esistente, con integrazione e/o sostituzione delle parti necessarie al fine di consentire l'autonomia del nuovo impianto di riscaldamento.



Impianto idrico- sanitario (adduzione e scarico)

L'unità immobiliare risulta dotata di **impianto idrico-sanitario di adduzione e scarico**, del tipo sottotraccia regolarmente collegato alla rete idrica e alla rete fognaria comunale.

L'impianto è perfettamente funzionante.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile

Poiché l'i **mpianto idrico di adduzione e di scarico** risulta attualmente collegato, in tutto o in parte, a porzioni catastalmente distinte e non ricomprese nella presente procedura, **per renderlo autonomo sarà necessario separare le linee e ripristinare la funzionalità dell' impianto**, adeguando la rete di distribuzione esistente mediante il parziale riutilizzo dei tratti compatibili e la sostituzione o integrazione delle parti necessarie, da definire puntualmente in fase di intervento in relazione alla reale configurazione riscontrata.

La presenza di tubazioni con percorsi anche esterni o attraversanti porzioni diverse non è ritenuta ostativa alla realizzazione di un impianto autonomo

Impianto termico.**Impianto di riscaldamento autonomo**

Si rileva impianto di Riscaldamento autonomo, linea di distribuzione completa di corpi scaldanti (termosifoni) in alluminio disposti nei vari ambienti al Piano S1, Piano Terra (Vano scala) e Piano 1°.

Al Piano 2°- mansarda si rileva la presenza di un radiatore del tipo posizionato a terra, presumibilmente ad aria calda, alimentato tramite una presa di corrente standard elettrica.

Si rileva al Piano 1° la presenza di termocamino; per quanto riferito dai proprietari attualmente non utilizzato.

Si rileva alloggiato nei locali identificati al subalterno 3 (p.la 81); dunque in unità immobiliare distinta, un termoaccumulatore in acciaio al carbonio ed altri componenti dell'impianto che pertanto non risulteranno nella disponibilità dell'immobile oggetto di vendita.

Durante il sopralluogo, non è stato possibile verificare la presenza del generatore di calore (caldaia) all'interno dei locali oggetto della presente.

Al fine di rendere autonomamente funzionante l'impianto di riscaldamento sarà necessario adeguare la rete di distribuzione ed eventualmente dotarla di nuovo generatore (caldaia).

Poiché l'i **mpianto di riscaldamento** risulta attualmente collegato, in tutto o in parte, a porzioni catastalmente distinte e non ricomprese nella presente procedura, **per renderlo autonomo sarà necessario separare le linee e ripristinare la funzionalità dell' impianto**, adeguando la rete di distribuzione esistente mediante il parziale riutilizzo dei tratti compatibili e la sostituzione o integrazione delle parti necessarie, da definire puntualmente in fase di intervento in relazione alla reale configurazione riscontrata.

Buono lo stato di conservazione e manutenzione.

Conformità non rilevabile

Si avvisa il futuro acquirente che dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla separazione e all'autonomizzazione dei diversi impianti dell'unità oggetto di vendita, nonché al ripristino della continuità minima di funzionamento degli impianti a servizio delle ulteriori porzioni immobiliari coinvolte. Si precisa che il valore di mercato determinato riflette la riduzione stimata a seguito delle problematiche evidenziate.

Di seguito si riportano per ogni piano, espressa in metri quadrati, la superficie interna netta (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni), indicata con il simbolo S.U.

S.U. P. S1. :17,50 mq

S.U. P. T. : 9,50 mq (vano scala)

S.U. P. 1° :101,00 mq

S.U. P. 2°. mansardato per $H \text{ media } 2.20 = \text{mq } 22,75$; per $H < \text{di } 1,80 = \text{mq. } 20,25$



S.n.r. (Terrazzi e Portico) = mq. 38,75

La consistenza è stata calcolata in mq lordi commerciali secondo le istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate facenti riferimento al criterio contenuto nel **D P R 23/03/1998 n° 138** per la categoria **INTERO EDIFICIO** in cui risultano compresi gli Edifici di tipo Unifamiliare comprensivi quindi dei muri interni ed esterni fino ad uno spessore massimo di cm 50, compresa la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (portici/balconi/terrazzi) computata al 30% fino a mq. 25,00, al 10% le eccedenze. Il calcolo delle superfici risulta dalle misurazioni effettuate in loco in sede di sopralluogo e tenuto conto delle planimetrie in scala reperite presso l'U. T. C. di Castrovillari e l'Agenzia del Territorio di Cosenza





CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - vano scala	9,50	x	100 %	=	9,50
Piano S1	24,50	x	100 %	=	24,50
piano 1°	124,70	x	100 %	=	124,70
Piano 2° mansardato h media 2.20	26,00	x	100 %	=	26,00
Piano 2° mansardato h < di 1.80	27,00	x	60 %	=	16,20
Veranda Piano S1	17,15	x	30 %	=	5,15
Balconi piano ° + 0.65 mq piano 2°	7,85	x	30 %	=	2,36
terrazzo Piano 2° Mansardato	13,75	x	10 %	=	1,38
Totale:	250,45				209,77





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/106519041>

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Don Luigi Sturzo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 536,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2026

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/32926475>

Descrizione: Quadrilocale sul corso principale

Indirizzo: via F.S. Bloise Mormanno (CS)

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il caso in oggetto, per il tipo di dati rintracciati, valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto opportuno procedere avvalersi del metodo **Sintetico Comparativo per punti di merito** nella sua variante del **modello moltiplicativo** (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti dimerito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti). Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m2 di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare. Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle

caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Uno dei prezzi unitari per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio . che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia, fornendo una

CLASSIFICAZIONE:per articolazione territoriale;

per Destinazione d'Uso – RESIDENZIALE – COMMERCIALE – TERZIARIO;

per Tipologia Edilizia - ABITAZIONE CIVILI -ABITAZIONI DI

TIPO ECONOMICA...; per Stato di conservazione – OTTIMO - NORMALE –SCADENTI..

Si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale

Nel caso specifico:

Provincia : COSENZA

Comune: MORMANNO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E ZONE LIMITROFE,...

Codice di Zona: B1

Microzona Catastale: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione. Residenziale

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano nella sopra indicata zona territoriale omogenea Centrale del Comune di MORMANNO un' intervallo minimo /massimo per unità di superficie in euro al mq dei valori di mercato per la tipologia immobiliare aventi Tipologia: abitazioni civili - destinazione: Residenziale stato di conservazione NORMALE: Valori unitari: Min 380,00 – Max 560,00 (euro/mq)

Detti valori unitari Min e Max per Superficie Lorda commerciale sono stati utilizzati per la



determinazione del Valore Unitario normale (Val OMI MAX + Val OMI MIN) / 2 = Valore Unitario normale (€ 380,00 + € 560,00)/2 = **€ 470,00** (euro/mq).

Dalle opportune indagini e dagli accertamenti effettuati presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona si è potuto accertare che detto Valore Unitario Normale trova riscontro nei prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare delle compravendite in MORMANNO effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato di beni simili aventi uno

stato di conservazione Normale.

I valori unitari sopra indicati, non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea: NORMALE

Si procede con il confronto con i valori unitari del comparativo 1) e comparativo 2) effettuando la media dei tre valori di prezzi unitari a disposizione comparativo 1) euro **536,00** /mq; comparativo 2) euro **536,00** e comparativo 3) euro **470,00** Si ottiene un valore medio di euro **514,00**.

Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale, si è proceduto ad attribuirvi appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le caratteristiche proprie dell'immobile, ossia le caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato, nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici.

Nell'attribuzione i diversi coefficienti di merito relativi alle diverse caratteristiche del bene oggetto di stima si è tenuto in debito conto dello stato di conservazione Normale degli immobili utilizzati per il confronto.

Precisazioni in merito all'attribuzione del coeff. di merito inerente gli impianti

Considerato che I **diversi impianti** presenti nell'immobile oggetto di stima (impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, ecc.) risultano attualmente collegati, in tutto o in parte, a porzioni catastalmente distinte e non comprese nella presente procedura; che, per rendere autonoma la propria unità il futuro acquirente dovrà provvedere alla separazione delle linee e al pieno ripristino della funzionalità dei nuovi impianti e che tale intervento dovrà comprendere anche le porzioni catastalmente distinte e non incluse nella procedura, al fine di garantire a tutti gli immobili coinvolti la continuità minima di funzionamento; si è definito, in considerazione della spesa stimata necessaria per garantire l'autonomia e la piena funzionalità dei diversi impianti dei subalterni coinvolti, un apposito **coefficiente di merito/deprezzamento pari a 0,84 , che tiene conto dell'adeguamento necessario delle reti di distribuzione esistenti**, prevedendo, in via prudenziale, il parziale riutilizzo dei tratti compatibili e la sostituzione o integrazione delle parti necessarie, da definire puntualmente in fase di intervento in relazione alla configurazione effettivamente riscontrabile.

La stima dei costi necessari per l'adeguamento dei diversi impianti è stata effettuata in termini prudenziali, basandosi sulle condizioni rilevabili e sulle informazioni disponibili alla data della valutazione; eventuali approfondimenti o modalità di realizzazione differenti in sede di intervento non modificano la coerenza della valutazione con i principi adottati.

Precisazioni in merito all'attribuzione del coefficiente di merito relativo alle due servitù di passaggio

La configurazione attuale dei luoghi evidenzia una relazione funzionale tra l'immobile oggetto di vendita e ulteriori due unità immobiliari intestate ai medesimi attuali proprietari del bene in trattativa., ovvero il subalterno 4 (p.lla 81) e la particella 536.

Con riferimento alla **prima servitù di passaggio**, si rileva che il **sub. 4** risulta privo di accessi diretti su spazi pubblici e/o comuni, trovandosi in condizione di interclusione assoluta. Tale condizione legittima la previsione di una servitù di passaggio necessaria a garantire l'accesso all'unità, assumendo carattere di indispensabilità funzionale e non di mera comodità.

La **seconda servitù di passaggio**, relativa alla **p.lla 536**, riguarda una **porzione di terreno**



storicamente accessibile esclusivamente dal portico di pertinenza del sub. 2, mediante passaggio stabilmente predisposto tramite scala metallica fissa, **visibile e consolidata nel tempo**, posizionata sulla particella 536, in aderenza al confine nord del portico di pertinenza del sub. 2. . Allo stato attuale non risultano accessi alternativi praticabili; il passaggio esistente costituisce pertanto l'unica modalità di accesso effettivamente utilizzata. Tale assetto risulta coerente con il principio di continuità funzionale dello stato dei luoghi.

Si fa notare che la seconda servitù non introduce una nuova modalità di attraversamento ma costituisce una naturale prosecuzione del percorso già imposto dalla servitù principale, senza determinare un'ulteriore e apprezzabile incidenza sull'autonomia funzionale del bene servente.

Entrambe le servitù risultano limitate spazialmente a percorsi ben definiti, circoscritti al vano scala al piano terra, al tratto di rampa di collegamento al piano S1 e ad una porzione del portico al piano S1. Tali percorsi non interferiscono con gli ambienti abitativi principali e comportano, al più, una contenuta riduzione dell'autonomia e della privacy..

Si riportano le servitù sopra descritte per aver preso atto della loro opportunità e/o della consolidata esistenza di passaggi funzionali, evidenziandone le caratteristiche e la loro incidenza sul valore dell'immobile con eventuali precisazioni rimandate agli atti successivi.

Le servitù considerate non ledono l'esclusività del sub. 2, che conserva la piena proprietà del vano scala e dei connessi spazi funzionali, e risultano conformi ai criteri di minimo aggravio per il fondo servente di cui all' art. 1067 c.c.

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto: della necessità funzionale della prima servitù per il superamento dell'interclusione del sub. 4; del carattere storico e consolidato dell'accesso alla p.lla 536; della limitata incidenza spaziale e funzionale dei passaggi; è stato determinato un coefficiente di merito/deprezzamento pari a **0,95**, ritenuto congruo e proporzionato a rappresentare l'effettiva incidenza delle servitù in oggetto sul valore dell'immobile.

La superficie commerciale risulta quella determinata secondo le istruzioni contenute nel *D P R 23/03/1998 n° 138* ed in particolare nell'*Allegato C* relativamente al *GRUPPO R (R/2 Abitazioni in villino e in villa)* **Sc = 209,76 mq**

Per la calibrazione del valore unitario di mercato sono stati applicati coefficienti di merito in funzione delle caratteristiche immobiliari del bene da stimare.

CARATTERISTICHE LOCAZIONALI: (Ubicazione, Accessibilità, Parcheggio, Trasporti coeff. di mer. **1,00**);

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE: (Prospetto/Affaccio o veduta - Coeff. di mer. **1.10**) - (Esposizione/Luminosità coeff. di merito **1.05**)

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE /TECNOLOGICHE (Età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio - coeff. di merito **0.95**);(Tipologia edilizia/Pertinenza comuni - coeff. di merito **1.05**); (Coeff. Complessivo di Piano - coeff. di merito **1,00**); (Livello manutentivo interni (buono/ottimo - coeff. di merito **1,10**); (Qualità Finiture /ottimo - coeff. di merito **1.10**); (Grado di aggiornamento delle finiture buono/discreto . coeff. **1.05**) Riscaldamento autonomo (coeff. di merito **1,05**); (Impianti -autonomia /funzionalità (scarso - coeff. di merito **0,84**) ; (Servitù di passaggio - coeff. di merito **0,95**) (Servizi igienici- coeff. di merito **1.00**)

CARATTERISTICHE PRODUTTIVE (Stato di occupazione- coeff. di merito **1,00**)

Coefficiente totale di ponderazione $(1.00*1.10*1.05*0,95*1,05*1,00*1.10*1.10*1.05*1.05*0,84*0,95*1,00*1,00) = \mathbf{1,23}$

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito => € 514,00 x **1,23** = € **622,00** Val. di mercato = Valore unitario corretto x sup. comm. => € 632,00 x 209,78 = €**132.580,96**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	209,78	x	632,00	=	132.580,96
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 132.580,96**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 132.580,96**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato attentamente lo stato dei luoghi, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato si è ritenuto opportuno per effettuarne la stima avvalersi del metodo Sintetico Comparativo per punti di merito nella sua variante del modello moltiplicativo (dove appunto il totale dei coefficienti dei punti di merito è rappresentato dal prodotto dei singoli coefficienti).

Il suddetto metodo prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato del bene oggetto di stima (riferito al parametro economico €/m² di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari di immobili aventi destinazione e caratteristiche similari e attraverso l'utilizzo di coefficienti di merito attribuiti alle caratteristiche proprie del bene da stimare. Il prezzo di mercato di un immobile risulta, infatti, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dello stesso.

Tali caratteristiche immobiliari rappresentano gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale.

Un prezzo unitario per il confronto è stato estrapolato dalla Banca Dati dell'OMI : Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio . che riporta i valori di Compravendita e i canoni di Locazione di immobili di vari Comuni d'Italia.

Nello specifico, si desumono valori unitari MIN e Max per superficie lorda commerciale utili per la determinazione del Valore unitario normale. Pertanto, seguito apposito procedimento, il Valore unitario normale è risultato pari a **470,00 €/m²**

I valori unitari così individuati non possono intendersi sostitutivi della stima, ma solo di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

Per una buona stima occorre effettuare opportune indagini e accertamenti presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici che operano in zona e altre fonti attendibili al fine di verificare per ogni caso specifico il giusto riscontro tra il valore Normale unitario così individuato ed i prezzi medi praticati nel medesimo mercato immobiliare nelle compravendite effettuate nel recente passato ed in regime di libero mercato, di beni similari aventi uno Stato di Conservazione NORMALE.

A tal fine sono stati così individuati altri due valori unitari da prendere in considerazione per giungere all'individuazione del più probabile Valore di Mercato del bene oggetto di procedura.

Trattasi del prezzo unitari del comparativo 1) **536,00 €/m²** e di quello del comparativo 2) **536,00 €/m²**, relativi ad immobili ubicati nello stesso Comune, in pari zona o similare, aventi la stessa destinazione d'uso e tipologia edilizia.

Si è dunque provveduto ad operare la media dei prezzi unitari delle tre consultazioni; il valore ottenuto pari a euro **514,00 €/m²** , in considerazione delle indagini di mercato svolte, delle varie consultazioni ed interrogazioni presso uffici e altri soggetti privati è stato ritenuto accettabile è rispondente al prezzo unitario medio per immobili ubicati nel Comune di Mormanno, in pari o similare zona e uno stato conservativo normale. Coefficiente correttivo o di ponderazione totale

In seguito ad un'attenta e meticolosa individuazione delle caratteristiche tecniche ed economiche, ossia di tutti gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile oggetto di stima considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale ed ambientale si procede all'attribuzione di appropriati coefficienti di merito o di ponderazione.

Il coefficiente correttivo o di ponderazione totale risulta per aver considerato tutte le variabili proprie dell'immobile, ossia delle caratteristiche locazionali o posizionali estrinseche, le caratteristiche posizionali intrinseche, le caratteristiche tipologiche o tecnologiche (qualità edilizia del fabbricato,



nonché, dell'unità immobiliare oggetto di stima), le caratteristiche economiche o di produttività e, ad altri eventuali fattori specifici tutti attentamente valutati.

Nel caso specifico il **coefficiente correttivo totale** risulta pari a **1,23**

La procedura da luogo all'individuazione del Valore unitario corretto dello specifico bene oggetto di stima; ne consegue il Valore di Mercato quale prodotto di detto Valore unitario corretto per la superficie Commerciale. Nel caso specifico il valore unitario corretto risulta pari a euro **514,00**

Tenuto conto che la superficie commerciale del bene risulta di **mq 209,78**

Valore unitario corretto = val. unitario NORMALE x tot. coeff. Merito

Val. di mercato = val. unitario corretto x sup. comm.

Val. di mercato = euro 632,00 x 209,78 = **euro 132.580,96**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mormanno, ufficio tecnico di Mormanno, agenzie: Immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare.it - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: Operatori del settore Immobiliare; Costruttori e Tecnici

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	unità immobiliare disposta su tre livelli	209,78	0,00	132.580,96	132.580,96
				132.580,96 €	132.580,96 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Realizzazione opere per istituzione servitu-4.000,00	
	4.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 20.399,16**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.181,80**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 10.818,18
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.363,62

data 11/02/2026

il tecnico incaricato
Caterina Sciarrotta

