

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], iscritto dal [REDACTED], senza interruzione, [REDACTED], [REDACTED], altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il [REDACTED], in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione [REDACTED], [REDACTED], in data 05/03/2022 con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari notificato a mezzo PEC del 07/03/2022) è stato nominato quale esperto stimatore dell'immobile staggito nella procedura esecutiva rubricata al n.88/2021 R.G.E.I. di cui trattasi. –

Lo scrivente ha prontamente prestato il giuramento di rito, compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto nel Decreto di nomina, che ha contestualmente depositato in modalità PCT, formalizzando così l'accettazione dell'incarico conferitogli.-

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato Decreto del 05/03/2022, ex art. 569 c.p.c., avendo fissato l'udienza del 12 luglio 2022, ore 10:40, per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato allo scrivente c.t.u. i pertinenti quesiti che, progressivamente numerati, sono riportati nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta.

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre che la conseguente relazione peritale, fosse redatta secondo lo schema già in uso presso il Tribunale Ordinario di Cosenza con i precedenti G.E., da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 30 giorni prima dell'udienza prefissata, vale a dire entro il 12 giugno 2022. –

Ciò nonostante, lo scrivente, rappresentando, suo malgrado, gli inconvenienti ostativi incontrati, ha inoltrato opportuna istanza di proroga, depositata in modalità PCT il 9 giugno 2022, al fine di ottenere dal Signor Giudice dell'Esecuzione il plausibile differimento del prefissato termine di deposito dell'elaborato peritale di ulteriori 30 giorni.-

Inoltre, il provvedimento di nomina del 05/03/2022 ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente c.t.u., conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, invii copia completa (corredata degli allegati) al debitore, tramite raccomandata A.R. (se non costituito a mezzo di procuratore) e al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi). -

Nondimeno, il G. E. disponeva che *“a partire dal deposito dell'elaborato peritale”*:

- i debitori esecutati avranno tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni;
- la creditrice procedente avrà tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per esprimere le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;
- al perito è concesso termine fino a 5 giorni prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale;

disponendo infine, che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza ex art. 569 c.p.c.

RELAZIONE

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.88/2021 R.G.E.I. promossa dalla [REDACTED] e per essa da [REDACTED] quale mandataria, rappresentata dalla procuratrice speciale [REDACTED], patrocinata dal costituito procuratore [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], debitori esecutati.

Il bene pignorato è un'abitazione di tipo economico (mansarda ad uso di civile abitazione), facente parte dell'edificio condominiale sito nel Comune di Mendicino (CS) in Via San Paolo, n.30, identificata in catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 149, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 387,34, Via San Paolo, Interno 9, Piano 3, Dati di superficie: Totale 133 m², Totale escluse aree scoperte 123 m² .-

L'unità abitativa confina con vano scale, corte condominiale per due lati, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Dalle acquisite documentazioni catastali (All . 1), l'immobile risulta intestato agli odierni debitori :

- [REDACTED];
- [REDACTED];

pervenuto loro con diritto di proprietà pari a ½ ciascuno, per espressa e reciproca dichiarazione, coniugi in regime di comunione legale dei beni (giusta atto di compravendita del 23 marzo 2007 a rogito del [REDACTED] Rep. n.13340, Racc. n.3117, registrato a Cosenza il 27/03/2007 al n.2300 Serie IT, già versato in atti che, per comodità di consultazione, si riproduce in All . 2);

L'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria concessa, da entrambi i debitori esecutati, in garanzia del contratto di finanziamento fondiario del 23 marzo 2007 a favore di [REDACTED] (giusta rogito del [REDACTED] Rep. n.13341, Racc. n.3118, registrato a Cosenza il 27/03/2007 al n.2301 Serie IT, (All. 3), immediatamente successivo al precitato atto di acquisto).-

Prioritariamente, lo scrivente ha inteso dare immediata risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione con il Decreto del 05/03/2022, di seguito progressivamente esposti.

Q0) Controllo preliminare - "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare, l'esperto deve precisare :

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

oppure:

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

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

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

anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, C. p.c. , ne ha accertato l'adeguata completezza.

Inoltre, è stato appurato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari¹, delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile(All. 4), menzionando altresì :

- l'atto di compravendita che ne trasferì la proprietà ai coniugi in regime di comunione legale dei beni [redacted], attuali debitori esecutati (All. 2);
- gli atti di provenienza e le relative formalità antecedenti di oltre venti anni la data di trascrizione del pignoramento;

[redacted] segnalando, altresì, la "convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 05/02/2008 Numero di repertorio 14178/3544 [redacted] trascritto il 19/02/2008 ai nn. 5553/3890 a favore di [redacted] quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno dell'immobile in Mendicino Foglio 12 Particella 149 Sub.19 contro [redacted]

¹ L'originario secondo comma all'art. 567 del Codice di Procedura Civile è stato sostituito dagli attuali 2°, 3° e 4° co., ex art.1, Legge 3 agosto 1998, n. 302 - Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai. -

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- certificando inoltre che, nel ventennio preso in esame, lo stesso immobile sito in Mendicino (CS) Via San Paolo, in catasto al foglio 12, p.la 149, sub.19, di proprietà condivisa pro-quota di ½ ciascuno dei debitori esecutati, ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 12589/2666 del 28/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/03/2007 Numero di repertorio 13341/3118 [REDACTED]

A favore di [REDACTED]
[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]
[REDACTED]),

contro [REDACTED]
[REDACTED]
capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 20 anni
Grava su Mendicino Foglio 12 Particella 149 Sub. 19

TRASCRIZIONE NN. 17671/13993 del 02/07/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2021 Numero di repertorio 1560 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

A favore di [REDACTED] (Richiedente [REDACTED])

Contro [REDACTED]
[REDACTED]

Grava su Mendicino Foglio 12 Particella 149 Sub. 19

La più recente ispezione ipotecaria (All. 5) eseguita dallo scrivente in data 13/06/2022, riflette la corrispondenza dei dati indicati nell'anzidetta certificazione notarile sostitutiva, nella nota di trascrizione e nell'ispezione ipotecaria, prodotti dal costituito procuratore della Società creditrice procedente (All. 4). -

Il mancato deposito, da parte del creditore procedente, del certificato di matrimonio dei debitori esecutati, ha indotto lo scrivente a formularne l'apposita richiesta, inoltrata a mezzo p.e.c. del 09/03/2022, al Responsabile del Settore 2 - Servizi demografici del Comune di Mendicino (CS), unitamente alla precipua istanza di accesso agli atti amministrativi (All.7) trasmessa contestualmente al Responsabile del Settore 4 – Urbanistica e Territorio. -

Con nota del 24/03/2022, a firma del custode giudiziario e dello scrivente c.t.u., inoltrata a mezzo p.e.c. ai debitori esecutati, nel domicilio precedentemente eletto presso lo studio legale [REDACTED] e alla Società creditrice procedente, presso il domiciliatario [REDACTED] sono state preannunciate la data e l'ora del primo accesso congiunto all'immobile pignorato previsto per il 31/03/2022 alle ore 10:30 (All. 8). -

In data 28/03/2022 lo scrivente ha ritirato i certificati storici degli indirizzi di residenza dei debitori esecutati, nonché il relativo certificato di matrimonio (All. 6), in cui si evidenzia la nota a margine riflettente il regime di separazione legale dei beni (giusta atto del 05/02/2008 a rogito [REDACTED] Rep. n.14178, Racc. n. 3544, già segnalato nella certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore procedente - All. 4). -

Lo scrivente si era recato di persona presso gli Uffici comunali, anche al fine di esercitare il richiesto accesso agli atti amministrativi, tuttavia, a causa degli impedimenti rappresentati dai Funzionari preposti, è stato rinviato al successivo 07/04/2022. -

Sulla scorta dei dati catastali precedentemente acquisiti (All. 1) e con l'ausilio del Geoportale Cartografico Catastale – Agenzia delle Entrate e del Web service VisualTAF è stato possibile individuare rapidamente l'ubicazione del fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato (Cfr. Fig. 1).



Fig. 1- Estratto dal foglio di mappa 12 Localizzazione mediante VisualTAF Ubicazione sulla vista aerea Google Map

Come prestabilito in data 31/03/2022 alle ore 10:30 sono giunti sui luoghi il [redacted], in qualità di persona di fiducia del nominato custode giudiziario [redacted], giusta delega del G.E. del 23/05/2019, unitamente alla [redacted], entrambi Funzionari [redacted] con sede presso il Tribunale Ordinario di Cosenza - [redacted] che, congiuntamente allo scrivente c.t.u. [redacted], hanno raggiunto l'immobile in esame (interno 9) posto al piano 3 dell'edificio condominiale. Dopo aver bussato, è comparso sull'uscio il Sig. [redacted], nato a [redacted], identificato a mezzo patente di guida [redacted] rilasciata [redacted] con scadenza [redacted], che, esibendo il risultato del relativo test antigenico (All.9), ha dichiarato di essere risultato positivo al Covid 19, similmente al proprio genitore [redacted]. Sul rilievo del documentato impedimento, si è ritenuto indispensabile rinviare l'accesso all'immobile alla prima data utile successiva al documentato esito negativo degli ulteriori tamponi, con l'intesa di facilitare l'adempimento anche mediante comunicazione telefonica; del che è stato redatto e sottoscritto il verbale riflettente il constatato esito negativo dell'auspicato primo accesso (All. 11).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

Al fine di acquisire le documentazioni concernenti i titoli abilitativi e gli annessi elaborati grafici da porre in raffronto all'attuale stato di fatto dell'immobile (per verificarne l'effettiva congruenza urbanistico-edilizia), come concordato con i Funzionari comunali precedentemente incontrati in data 07/04/2022, lo scrivente si è recato presso il Settore 4 - Urbanistica e Territorio - del Comune di Mendicino e, in esercizio del richiesto accesso agli atti, ha disaminato il fascicolo relativo all'edificio comprendente l'immobile pignorato (All. 10), acquisendo in copia il titolo abilitativo (Concessione

edilizia in variante n. 15/84 rilasciata il 10/05/1984 (All. 13), sostitutiva della C.E. N.1/1980 rilasciata il 15/07/1980), l'autorizzazione di abitabilità contestualmente certificata dal Sindaco p.t., nonché i più significativi elaborati progettuali correlati.

Avendo appurato la negatività all'infezione da Covid 19 del Sig. ██████████, certificata dall'eseguito test antigenico (All. 12), è stato reiterato il primo accesso congiunto presso l'immobile staggito.

In data 13/04/2022 alle ore 10:00 sono giunti presso l'unità immobiliare di proprietà dei Sigg. ██████████ debitori esegutati, posta al piano 3 dell'edificio sito in Mendicino (CS), Via San Paolo n.30, il Custode giudiziario, ██████████, in persona del ██████████ all'uopo delegato, unitamente alla ██████████, entrambi Funzionari dell'Associazione Notarile Esecuzioni Immobiliari, Ufficio PROENC con sede presso il Tribunale Ordinario di Cosenza - 1° piano - stanza 33, congiuntamente allo scrivente c.t.u. ██████████. A consentire l'accesso all'immobile è stato il Sig. ██████████ ed ivi residente presso la medesima unità immobiliare in esame, condebitore esegutato unitamente alla coniuge ██████████, identificato a mezzo ██████████ rilasciata il ██████████, con scadenza ██████████. In esito all'eseguito accesso è stato redatto e sottoscritto dai presenti, senza riserve, apposito verbale (All. 11). -

Il preliminare esame visivo ha rilevato il buono stato d'uso dell'unità immobiliare, altresì illustrato dalla sequenza fotografica estratta dalla Documentazione fotografica (All. 14) e di seguito riprodotta:



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



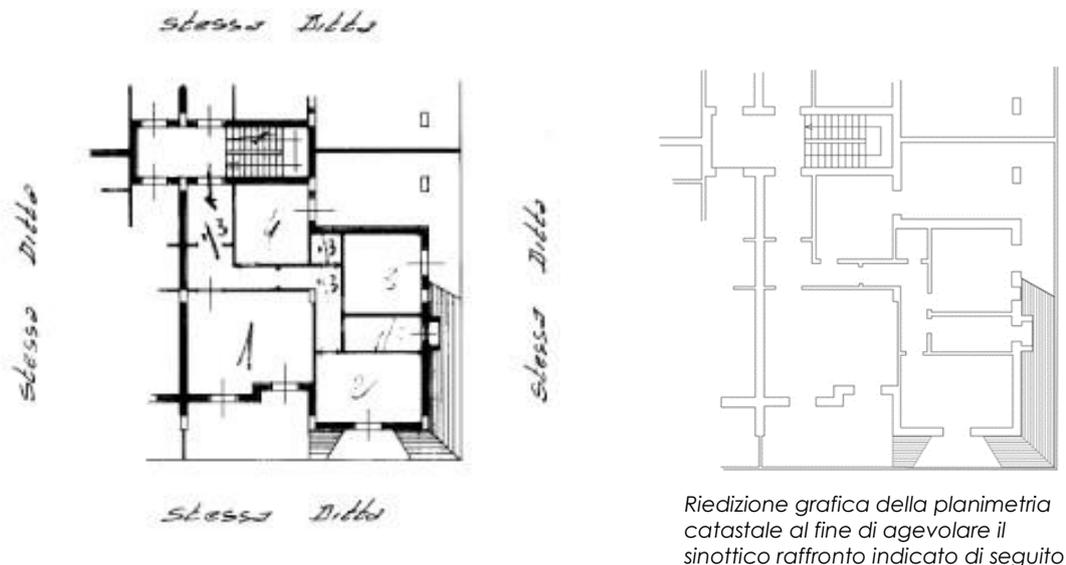
Foto 21



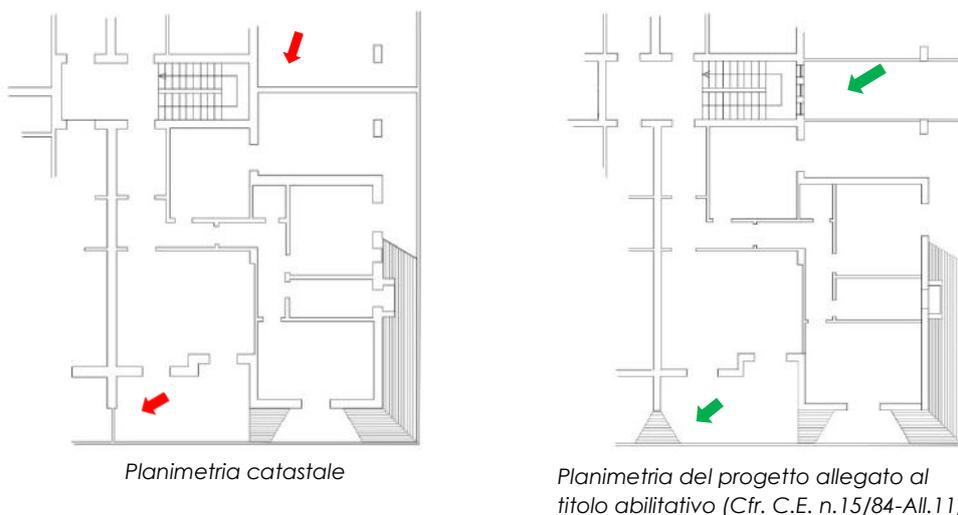
Foto 22

Tuttavia, l'accertata disposizione funzionale degli ambienti della zona giorno, posta in raffronto alla planimetria catastale, ha denotato evidenti incongruenze. Inoltre, è stato accertato un organismo complementare difforme dalla planimetria di progetto annessa al titolo abilitativo. -

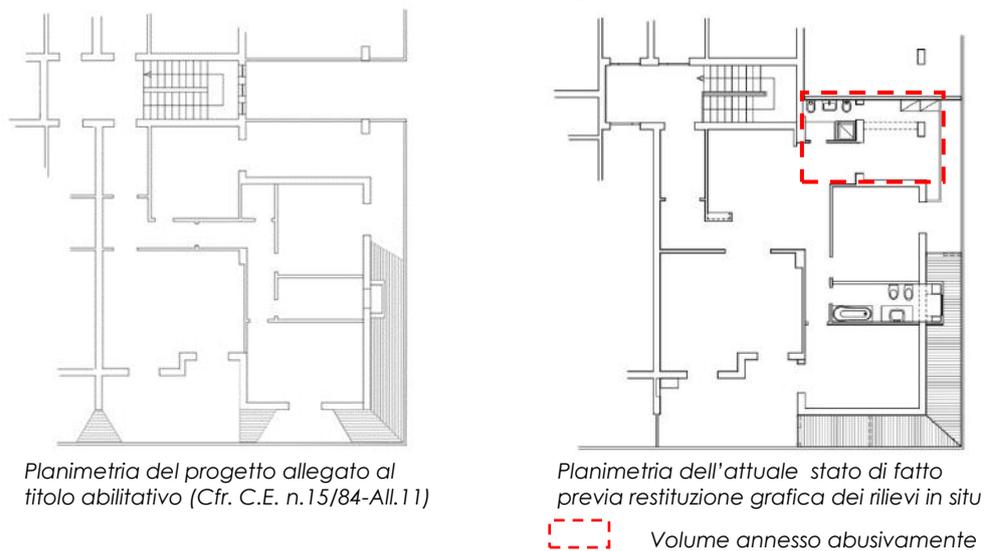
Fig. 2 - Quadro sinottico di raffronto tra la planimetria catastale, di progetto e dell'odierno stato di fatto



Diffomità evidenziate sulla planimetria catastale posta in raffronto alla planimetria di progetto



Accertamento di volumi edilizi eccedenti dai limiti indicati nel progetto autorizzato



Le difformità evidenziate sulla scorta dell'esame visivo, hanno indotto lo scrivente ad approfondire la fattispecie (sinotticamente rappresentata nel quadro di raffronto prodotto nella Fig. 2 che precede). Il prosieguo delle attività peritali è stato espletato in data 26/04/2022, previa comunicazione del 20/04/2022 recapitata in mani proprie di [REDACTED] (che l'ha ricevuta in proprio e per conto della condebitrice eseguita [REDACTED], coniuge convivente), contestualmente inoltrata, a mezzo PEC, alla Società creditrice procedente nel domicilio eletto presso lo Studio legale del costituito Procuratore, nonché al Custode giudiziario (All. 15). -



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34

I rilievi architettonico geometrici effettuati il 26/04/2022, durante l'ulteriore ricognizione dell'immobile e la successiva restituzione grafica in pianta dell'accertato stato di fatto, ha evidenziato la **trasformazione della distribuzione funzionale interna eseguita in assenza di titolo abilitativo, nonché** l'ulteriore difformità dello stato di fatto dagli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo, dal cui raffronto è stata rilevata **la formazione di volumi eccedenti, non rappresentati graficamente sulla planimetria di progetto**, autorizzata dalla C.E. n.15/84. Tali fattispecie, sono state altresì confermate dal Responsabile e dai Funzionari del Settore n. 4 - Urbanistica Edilizia e Territorio, consultati durante l'esercitato accesso agli atti. -

In esito al precedente controllo preliminare sub Q0) il Giudice dell'Esecuzione, formulando gli ulteriori e specifici quesiti che seguono, ha inoltre disposto che lo scrivente esperto provveda:

Q1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene pignorato è un'abitazione di tipo economico (mansarda ad uso di civile abitazione), posta al piano 3° sottotetto (4° fuori terra), distinta con l'interno n.9 dell'edificio condominiale sito nel Comune di Mendicino (CS), in Via San Paolo, n.30, la cui realizzazione è stata autorizzata previa Concessione Edilizia in Variante n.15/84 del 10/05/1984, sostitutiva della C.E. n.1/80 rilasciata il 15/07/1980. L'abitabilità è stata autorizzata dal Sindaco p.t. in data 15/05/1984 (All.13). -

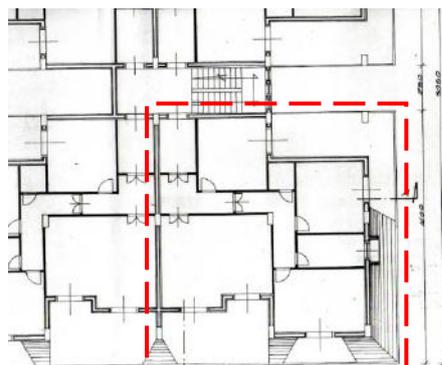
L'unità abitativa che confina a Est con il vano scale, a Sud e a Ovest con la corte condominiale, a Nord con proprietà in altra Ditta (All. 2), è identificata in catasto fabbricati al Foglio 12, Particella 149, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 387,34 , Via San Paolo, Interno 9, Piano 3, Dati di superficie: Totale 133 m², Totale escluse aree scoperte 123 m² (All.1).-

Sarà opportuno trasferire la proprietà dell'immobile pignorato predisponendo un UNICO LOTTO: tale unità abitativa, di limitata consistenza, ma dotata delle caratteristiche compatibili con l'attuale destinazione d'uso (Abitabilità – All. 13), non presenta le caratteristiche plausibili per un'eventuale suddivisione che, peraltro, potrebbe ricadere a scapito dell'attuale integrità funzionale. -

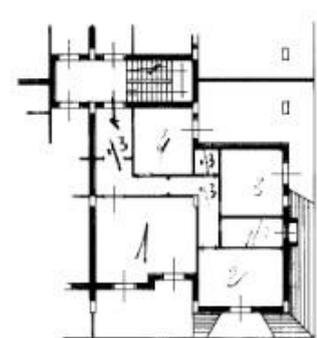
Fig. 3- Geoportale Cartografico Catastale Elaborato annesso al titolo abilitativo Documento catastale in All. 1



Estratto dal foglio di mappa n.12
 ○ Edificio condominiale

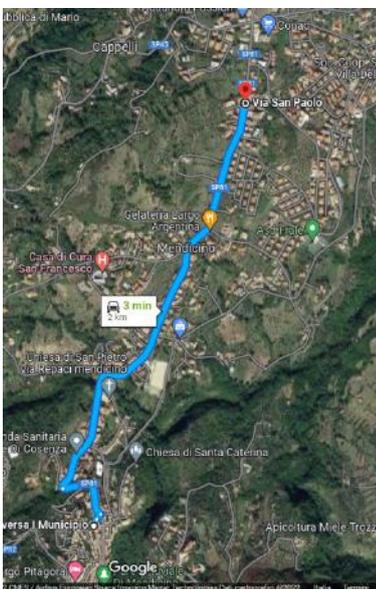


Estratto dalla pianta mansarda (progetto)
 □ Sup. ingombro dell' u.i.u. pignorata

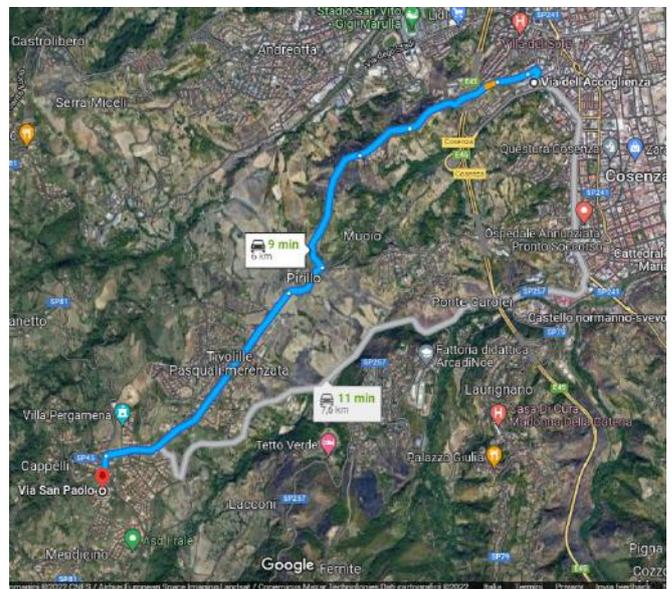


Visura planimetrica dell'u.i.u. pignorata

Fig. 4 – Indicazione delle principali infrastrutture di collegamento all'interno del Comune di Mendicino e verso l'esterno.



L'ubicazione dell'immobile è indicata **in rosso** sulle foto aeree del pertinente contesto territoriale; sono altresì riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre dall'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo di Cosenza dell'A2 – Autostrada del Mediterraneo), nonché del principale collegamento con il centro urbano di Mendicino (Municipio).



Sotto il profilo urbanistico l'ubicazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, secondo il vigente PRG ricade in Z.T.O. di COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA B15 (If = 0,8 mc/mq). Ciò nonostante, occorre precisare che essendo stato adottato il nuovo Piano Strutturale Comunale, come deliberato dal Consiglio comunale di Mendicino, in presenza del nuovo strumento urbanistico, sono scattate le misure di salvaguardia di cui all'articolo unico della legge 3 novembre 1952, n. 1902 (oggi articolo 12, comma 3, del Testo Unico per l'edilizia approvato con d.P.R. n. 380 del 2001), in forza delle quali il Comune deve sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire che siano in contrasto con lo strumento urbanistico adottato.²

Zona urbanistica in cui ricade l'immobile in esame



Fig. 5 – Secondo il previgente PRG Z.T.O. di completamento Semintensiva **B15** – If = **0,8 mc/mq**

Sovrapposizione del PSC al PRG

Zona prevista dal Piano Strutturale Comunale

PIANO STRUTTURALE COMUNALE - PARTE TERZA – NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

5. Parametri urbanistici ed edilizi:

- città consolidata a densità medio-bassa:

IF = **0,80** mc/mq

Hmax = m **12,00** (< Hmax edifici circostanti)

NL = **4**

DS= allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m. **6,00**)

De = m **10,00** (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m.10,00)

Dc = **Hmax/2** (minimo m. **5**). È ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario)

RC = **1/4**

Ip = > **50%**

² La misura di salvaguardia ex art. 12, c. 3, D.P.R. 380/2001, è strumento diretto ad evitare che, nelle more del procedimento di approvazione degli strumenti di pianificazione, le richieste dei privati, fondate su una pianificazione ritenuta non più attuale, finiscano per alterare profondamente la situazione di fatto e, di conseguenza, per pregiudicare definitivamente proprio gli obiettivi generali cui invece è finalizzata la programmazione urbanistica generale.

Q2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Il bene pignorato, diffusamente descritto nella parte che precede, è un'abitazione di tipo economico, identificata in catasto fabbricati del Comune di Mendicino (CS) al Foglio 12, Particella 149, Subalterno 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 387,34, Via San Paolo, Interno 9, Piano 3, Dati di superficie: Totale 133 m², Totale escluse aree scoperte 123 m² (All.1).-

Per delimitare l'ambito oggettivo attinente all'applicazione dell'IVA nella cessione dell'immobile pignorato, (significando anche l'atto di trasferimento, a titolo oneroso, che comporterà l'inevitabile pagamento di un prezzo), necessita precisare gli essenziali parametri di natura tributaria che determinano l'imponibilità dell'IVA anziché il trattamento fiscale mediante imposta di registro:

- tipologia catastale dell'immobile (se abitativo o strumentale);
- qualificazione del venditore (se titolare di partita IVA che agisce come imprenditore)

La cessione di fabbricati abitativi è generalmente esente da IVA, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, n.8-bis, D.P.R. 633/1972, seppure con le seguenti eccezioni:

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile IVA;
- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è imponibile IVA su opzione del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali, imponibili su opzione. -

Inoltre, nel caso in esame, con riferimento allo spartiacque del quinquennio all'interno del quale il regime IVA sarebbe quello dell'imponibilità, essendo trascorsi fino all'attualità ben più di cinque anni dalla stipula dell'originario titolo di proprietà, la cessione risulterà esente dall'imponibilità IVA, viceversa suscettibile ad imposta di registro e/o di natura ipotecaria e catastale. -

Q3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Sul rilievo degli atti amministrativi disaminati, la data di inizio dei lavori di edificazione dell'edificio condominiale risale al mese di luglio del 1980. La Concessione Edilizia in Variante n.15/84 del 10/05/1984 (di cui si produce copia in separato All. 13) "annulla e sostituisce" la C.E. n. 1/80, rilasciata il 15/07/1980, che costituisce il titolo abilitativo riflettente, verosimilmente, l'originario inizio dei lavori.-

Q4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

L'iniziale ricognizione dell'immobile eseguita il 31/03/2022 congiuntamente ai delegati dal nominato custode giudiziario (All. 11) e quella successiva del 26/04/2022 (All. 16) hanno obiettivamente accertato **l'illecita trasformazione della distribuzione funzionale interna, eseguita in assenza di titolo abilitativo, nonché la formazione di volumi eccedenti, poiché non rappresentati graficamente sulla planimetria di progetto autorizzata dalla C.E. n.15/84** (Cfr. Fig. 2 – pag. 9). -

In fase di ricognizione il [REDACTED], assumendosi le responsabilità delle esecuzioni difformi attinenti alla diversificata distribuzione degli ambiti interni e della formazione dell'ulteriore volume previa installazione di serramenti metallici su una porzione del terrazzo a livello prospettante a EST, viceversa affermava che il contiguo servizio igienico, alla data del 23 marzo 2007 (atto di compravendita All.2) era esistente; tuttavia, non ha potuto dimostrare la propria estraneità rispetto alla relativa difformità, evidenziata dal raffronto con la planimetria del piano mansardato. -

In mancanza della duplice conformità ex art. 36 e 45 del DPR 380/01, rilevando inoltre la cogenza dei *Parametri urbanistici ed edilizi* indicati alla pag. 12 che precede, già disposti nella Z.T.O. B15 di Completamento Semintensiva dal PRG precedentemente vigente (con analogo $I_f = 08 \text{ mc/mq}$ che, a seguito dell'adozione del PSC, risulta praticamente invariato), è stata accertata l'indisponibilità della superficie necessaria per la plausibile realizzazione dell'incremento di volume, peraltro eccedente il 2%, ai sensi dell'art. 34-bis DPR 380/01. -

"E in questo senso non aiuta neanche l'aggiornamento normativo avvenuto col D.L. "Semplificazioni" n. 76/2020, con cui la previgente versione delle tolleranze edilizie è stata "traslata" nel DPR 380/01 con modifiche dall'art. 34 c.2-ter all'art. 34-bis".³

In esito al colloquio intercorso con il Responsabile del Settore n. 4 - Urbanistica Edilizia e Territorio, avendo rappresentato compiutamente la fattispecie, è stata prospettata la plausibile sanatoria mediante S.C.I.A. onerosa (€ 150,00 + sanzione di € 516,00) **implicante la rimessa in pristino dello stato legittimo dell'immobile, previa prioritaria rimozione dell'eccedenza di volume.** -

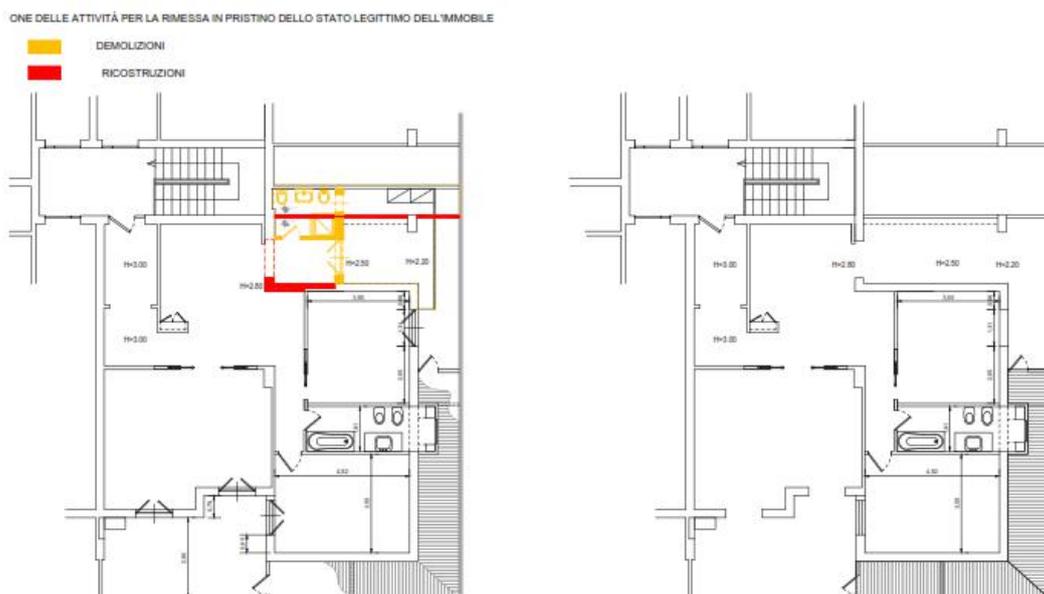


Fig. 6 – Rappresentazione grafica in pianta dello stato pre e post la rimessione in pristino dello stato legittimo dell'immobile

³ Fonte: [REDACTED]

Specifica dei costi

Oneri amministrativi e sanzione	€ 666,00
Costo sommario delle attività edilizie di remissione in pristino (All. 22)	€ 7 726,50
Maggiorazione per Imprevisti 15%	€ 1 160,00
Onorari e spese Professionista asseverante	€ 2 500,00
Sommano complessivamente	€ 10 052,50

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente ritiene essenziale sottoporre la peculiare fattispecie al vaglio del Giudice dell'Esecuzione.

Q5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il pignoramento dell'immobile non comprende terreni di qualsivoglia natura (agricola o edificatoria) alla cui stregua non ricorre l'esigenza di produrre il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985. -

Q6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Le identificazioni catastali del bene immobile pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento: le visure e la planimetria catastale acquisite telematicamente sono state prodotte dallo scrivente in separato All.1.

Ciò nonostante, sul rilievo delle accertate difformità concernenti:

- a) le incongruenze evidenziate dal raffronto tra la planimetria catastale e la planimetria del progetto allegata al titolo abilitativo;
- b) le difformità dal progetto autorizzato con Concessione Edilizia di Variante n.15/1984;

lo scrivente, sulla scorta dei rilievi di cui all'All. 21, ha redatto la planimetria, **opportunamente riveduta e corretta in funzione della prevista rimessione in pristino dello stato legittimo dell'immobile**, calcolandone la relativa Superficie commerciale. -

La planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - non è stata aggiornata, poiché la denuncia di variazione catastale e la relativa Docfa, in considerazione della S.C.I.A., potranno essere prodotti successivamente all'ultimazione dei lavori, alla cui stregua si rappresenta al Giudice dell'Esecuzione l'attuale oggettiva impossibilità di eseguire la correzione e di produrre la planimetria catastale funzionale all'eventuale emissione del decreto di trasferimento. -

Q7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento, eseguita a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza in data 26/05/2021, i debitori esecutati, pro-quota di ½ ciascuno, erano intestatari per l'intero dello stesso immobile (Cfr. Visura storica per immobile in All. 1 e Ispezione ipotecaria in All. 5). A entrambi i debitori esecutati

l'immobile pignorato è pervenuto con diritto di proprietà pari a ½ ciascuno, poiché, per espressa e reciproca dichiarazione, coniugi in regime di comunione legale dei beni (giusta atto di compravendita del 23 marzo 2007 a rogito del Rep. n.13340, Racc. n.3117, registrato a Cosenza il 27/03/2007 al n.2300 Serie IT, già versato in atti che, per comodità di consultazione, si riproduce in All. 2). Contestualmente, entrambi i debitori esecutati, concedevano in favore dell'Istituto di Credito erogante () l'ipoteca volontaria sull'immobile, a garanzia del contratto di finanziamento fondiario stipulato in pari data a rogito del medesimo Rep. n.13341, Racc. n.3118, registrato a Cosenza il 27/03/2007 al n.2301 Serie IT (All. 3). Ribadendo l'affermazione prodotta in risposta al quesito Q1) enunciata alla pag. 11 che precede, l'immobile staggito non presenta le caratteristiche plausibili per un'eventuale suddivisione che, peraltro, potrebbe ricadere a scapito dell'attuale integrità funzionale. -

Q8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Richiamando l'esito conseguito in seguito alla preliminare verifica della completezza documentale ex art. 567, 2° co. Cod. Proc. Civile, tra cui la depositata certificazione notarile, (All. 4), sostitutiva dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile in esame, (Cfr. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/05/2021, Rep. n. 1560, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 02/07/2021 ai nn. 13993 R.P. e 17671 R.G.), successivamente, in data 13/06/2022, tramite accesso telematico al Servizio di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata dallo scrivente l'ispezione ipotecaria, conseguendo i dati prodotti in separato All. 5, che confermano la sussistenza delle formalità pregiudizievoli indicate nella certificazione notarile. In estrema sintesi è stato altresì acquisito l'elenco sintetico delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 06/09/2001 - Registro Particolare 15400 Registro Generale 19419
Pubblico ufficiale Repertorio 47617 del 05/09/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 06/09/2001 - Registro Particolare 2323 Registro Generale 19420
Pubblico ufficiale Repertorio 47618 del 05/09/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 345 del 11/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13/04/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 11/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 8493 Registro Generale 12588
Pubblico ufficiale Repertorio 13340/3117 del 23/03/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 28/03/2007 - Registro Particolare 2666 Registro Generale 12589

giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato.

Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima, che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. –

Per quanto concerne l'estimo del bene staggito costituito in un **UNICO LOTTO**, la determinazione del relativo valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, diffusamente rappresentate e descritte nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui *il più probabile valore di mercato* è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Mendicino (CS), altresì rimodulate in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili dell'immobile stesso. –

Le informazioni raccolte sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori pertinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, indicano che nella ZONA PERIFERICA del Comune di Mendicino che comprende C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI, in evidenza della propensione tipicamente residenziale del contesto, i prezzi degli immobili ad uso abitativo spuntati in fase di compravendita, registrano un valore mediamente compreso tra 600 e 700 €/m².⁴

Seppure con una lieve flessione, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale stabilità, che tuttavia occorre considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale grave fase congiunturale. -

Per conseguire una più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, si è preferito attingere convenienti informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio). -

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore concernente le sole abitazioni di tipo economico, il più probabile valore di mercato del bene staggito, considerato per unità di superficie, si ritiene possa corrispondere mediamente a quello interposto tra un minimo di €470,00/m² e un massimo di €650,00/m², come evidenziato dal risultato dell'interrogazione effettuata inizialmente il 26/04/2022 e reiterata il 05/07/2022 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All.17), che ha consentito di dedurre il valore medio per unità di superficie pari a € 560,00/m².

Ciò nonostante, l'indicato valore, non potendo considerare l'eterogeneità e la complessità determinata dalle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, non potrà considerarsi sostitutiva della stima puntuale del più probabile valore del singolo immobile.

La ponderata considerazione dei fattori concernenti la destinazione d'uso, il piano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in esame, ha determinato in estrema sintesi un complessivo coefficiente di differenziazione pari a 0,80 che, moltiplicato per il valore medio di €_560,00, ottiene il seguente valore, per unità di superficie, più appropriato all'immobile in esame:

€ 448,00/m²

(diconsi Euro **Quattrocentoquarantottovirgolazerozero** per ogni metro quadrato di superficie).

⁴ "A Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 710 al metro quadro, con una diminuzione del 3,66% rispetto a Giugno 2021 (737 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mendicino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2020, con un valore di € 782 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 690 al metro quadro".

Fonte

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguaglio

PIANO TERZO

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	102,33
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	3,82
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	9,24
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	6,37
Superfici scoperte (terrazzi a livello)	m ²	38,43
<i>Sommano</i>	m ²	160,19
Superficie degli ambiti di pertinenza comunicanti (al di sotto di parti di copertura)	m ²	5,48

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,67 circa

(la misura è stata desunta dalla media delle quote rilevate in più ambiti dell'abitazione).

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in esame, costituita da quella principale del fabbricato computata per intero e dalle frazioni di quelle secondarie con funzione accessoria o di pertinenza, sono stati introdotti appositi coefficienti di ponderazione, al fine di ragguagliare le estensioni di queste ultime alla superficie principale:

- Superficie utile netta (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti divisorie interne fino allo spess. massimo di 50 cm (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti perimetrali esterne fino allo spess. max di 50 cm (coeff. di ragguaglio 100%);
- Sup. pareti in comunione fino allo spess. max di 25 cm (coeff. di ragguaglio 50%);
- Sup. scoperte – balconi, terrazzi e simili, comunicanti
(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%);
- Sup. scoperte – corti esterne, giardini e similari, comunicanti
(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 10%; della quota eccedente si considera il 5%);

LOTTO UNICO

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All. 21)

Piano Terzo

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	102,33
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	3,82
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	9,24
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguaglio 50%)	m ²	3,18
Superfici scoperte (terrazzi a livello)			
(fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%;			
- m ² 25 x 0.30 = m ² 7,5			
- m ² 13,43 x 0.10 = m ² 1,34		m ²	8,84
- m ² 7,5 + m ² 1,34 = m ² 8,84			
Superficie degli ambiti di pertinenza comunicanti (ricavati al di sotto delle coperture)		m ²	0,11
<i>Sommano</i>	m²	m²	127,52
Superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare		m²	127,52

Applicando il valore unitario di € 448,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 127,52 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$€ 448,00 \times m^2 127,52 = \mathbf{€ 57 128,96}$$

(diconsi Euro **Cinquantasettemilacentovirtovirgolanovantasei** per metro quadro di superficie).

Infine, ma non per importanza, decurtati dall'anzidetto valore i costi necessari per la rimessione in pristino delle difformità (riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo), la plausibile S.C.I.A. onerosa in sanatoria, gli onorari, le spese, complessivamente ascendenti a **€ 10 052,50**

$$€ 57 128,96 - € 10 052,50 = \mathbf{€ 47 076,46}$$

(diconsi Euro **Quarantasettemilasettantaseivirgolaquarantasei**)

Q10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

A parere di chi scrive, al fine di trasferire la proprietà dell'esaminato immobile, è stato opportuno predisporre un UNICO LOTTO. La suddivisione del cespite, implicando modifiche sostanziali degli ambienti e degli impianti esistenti, avrebbe verosimilmente arrecato il significativo pregiudizio all'attuale integrità funzionale del bene.-

Q11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile pignorato è attualmente detenuto dal nucleo familiare dei coniugi [REDACTED], condebitori eseguiti. -

Le reiterate ricognizioni *in situ* non hanno mai accertato la presenza di alcun altro, deducendo l'assenza di soggetti aventi titolo di occupazione e/o detenzione anche temporanea. -

Q12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di Mendicino (CS), anche previa interlocuzione con i Funzionari preposti, non è stata appurata alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità dell'immobile pignorato. -

Q13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

La più recente planimetria catastale dell'immobile pignorato è inclusa nell'All. 1, le piante riflettenti lo stato di fatto e le accertate difformità sono state redatte dallo scrivente, previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici (e prodotte in separato

All. 21; le incongruenze sono state altresì rappresentate sinotticamente nella Fig. 2 riportata alla pag. 9 della presente relazione), la documentazione fotografica, da cui risultano estratte le illustrazioni introdotte nel contesto che precede, è integralmente riportata in separato All. 14. -

Q14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

La succinta descrizione dell'immobile staggito è riportata nel Foglio riassuntivo allegato. -

Q15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

La versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 è prodotta in separato allegato "Relazione epurata dei dati personali per la relativa pubblicazione". -

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, in risposta ai questi posti dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha esplicitato quanto precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore tecnico-scientifico richiesto. -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificarne sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito del *più probabile valore di mercato*. -

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

Montalto Uffugo, 08 luglio 2022

In fede
il c.t.u.

Allegati:

- All. 1 - DOCUMENTAZIONI CATASTALI;
- All. 2 - TITOLO DI PROPRIETÀ ATTO COMPRAVENDITA;
- All. 3 - CONTRATTO DI FINANZIAMENTO FONDIARIO;
- All. 4 - CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA;
- All. 5 - ISPEZIONE IPOTECARIA;

AII. 6 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO - STORICO DI RESIDENZA;
AII. 7 - RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI;
AII. 8 - COMUNICAZIONE 1° ACCESSO CONGIUNTO;
AII. 9 - ESITO TAMPONE COVID-19 [REDACTED];
AII. 10 - INIZIALE ESERCIZIO DELL'ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI;
AII. 11 - VERBALI DEL 31-03-2022 E DEL 13-04-2022;
AII. 12 - ESITO TEST ANTIGENICO RAPIDO PRE E POST;
AII. 13 - CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N.15-84 – ABITABILITÀ DEL 15.5.84;
AII. 14 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
AII. 15 - COMUNICAZIONE PROSIEGUO ATTIVITÀ PERIITALI;
AII. 16 - VERBALE DEL 26-04-2022;
AII. 17 - AGENZIA ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
AII. 18 - RICHIESTA DI SEGNALAZIONE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;
AII. 19 - REITERATA RICHIESTA DI SEGNALAZIONE SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE;
AII. 20 - SPESE CONDOMINIALI MAGGIO 2022;
AII. 21 - PIANTE DELL'IMMOBILE PRE E POSTO RIMESSIONE IN PRISTINO;
AII. 22 - STIMA SOMMARIA LAVORI SCIA;
FOGLIO RIASSUNTIVO;
RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.