

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

Custode Giudiziario Avv. Patricia Biagina Polillo

C.T.U. Esperto Stimatore Arch. Angelo Tropea

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 3/2022 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla
Società MAIOR SPV S.r.l.
e per essa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. quale mandataria,
rappresentata dalla procuratrice speciale PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.,
patrocinate dalle costituite procuratrici
Avv. e Avv. del Foro di Milano

nei confronti di

debitore esecutato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Angelo TROPEA, nato a Cosenza il 30 marzo 1953, codice fiscale TRPNGI53C30D086V, iscritto dal 3 maggio 1983, senza interruzione, all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza, al n.258 della Sezione A dell'Albo, altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il n. 1364 dal 27/06/1988, in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in Montalto Uffugo (CS), C.so Italia, n.210, telefono 0984 939674, fax 0984 933315, mobile 339 6225492, e-mail: angelotropea@hotmail.com, angelotropea@icloud.com, angelotropea.architetto@gmail.com, P.E.C.: angelo.tropea@archiworldpec.it, in data 12/10/2022 con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione (contestualmente notificata a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari) è stato nominato quale esperto stimatore dell'immobile staggito nella procedura esecutiva rubricata al n.3/2022 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 depositato in modalità PCT, in data 13/10/2022, perfezionando con l'accettazione l'incarico conferitogli.-

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante la richiamata ordinanza del 12/10/2022, ex art. 569 c.p.c., materialmente corretta in considerazione del giorno festivo coincidente con la data del 10/04/2023, avendo differito la data dell'udienza al 17 aprile 2023, 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 18 marzo 2023. –

Ciò nonostante, lo scrivente, rappresentando, suo malgrado, gli inconvenienti ostativi incontrati, ha inoltrato opportuna istanza di proroga, depositata in modalità PCT il 14 marzo 2023, al fine di ottenere dal Signor Giudice dell'Esecuzione il plausibile differimento di ulteriori 30 giorni del prefissato termine di deposito dell'elaborato peritale, vale a dire entro il 17 aprile 2023.-

Inoltre, il provvedimento di nomina del 12/10/2022 ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente c.t.u., conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, ne dovrà trasmettere al debitore (se non costituito a mezzo di procuratore tramite raccomandata A.R.) una copia completa (corredata di allegati), da inoltrare contestualmente anche 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”*:

- il debitore esecutato avrà 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.3/2022 R.G.E.I. promossa dalla Società MAIOR SPV S.r.l. e per essa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. quale mandataria, rappresentata dalla procuratrice speciale PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A., patrocinata dalle costituite procuratrici Avv. _____ e Avv. _____ del Foro di Milano, nei confronti di _____ debitore esecutato.-

Il bene pignorato è un'unità abitativa di tipo civile, facente parte del più ampio corpo di fabbrica B (costituito da più piani di cui 3 fuori terra attinente all'intervento edilizio ad uso residenziale localmente effettuato) sito nel Comune di Mendicino (CS) al civico numero 10 di Via Anna Magnani (estensione di Via Merenzate). -

L'immobile di cui trattasi è censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al Foglio 8, Particella 781, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, Contrada Merenzate, Scala 1, Interno 5, Piano 2, Dati di superficie: Totale 71 m², Totale escluse aree scoperte 62 m² (Cfr. All. 1).-

L'anzidetta unità abitativa confina con vano scale, corte comune da più lati, proprietà o aventi causa, salvo altri.-

Sulla scorta delle acquisite documentazioni catastali (All. 1), dell'ispezione ipotecaria eseguita da chi scrive in data 13/10/2022 (All. 2) e della consultazione del titolo di proprietà originario e degli atti successivi - All. 3), all'attualità l'immobile risulta intestato a _____ odierno debitore esecutato, titolare per l'intero (1/1) della piena proprietà che deriva dagli eventi e dagli atti conseguenti, sommariamente esposti di seguito in ordine cronologico:

i signori _____ ed ivi residente alla Via _____
n.13, codice fiscale _____ e _____
ed ivi residente in Via _____ codice fiscale _____

- in data 28/11/2001 (previa iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/11/2001 - Registro Particolare 3075 Registro Generale 25261- Pubblico ufficiale SCORNAJENGI Riccardo Repertorio 50942 del 28/11/2001, la cui obbligazione risulta estinta e totalmente cancellata¹), hanno acquisito la titolarità della piena proprietà dell'immobile attualmente pignorato, ciascuno pro-quota pari a ½ indiviso dell'intero, (Cfr. giusta atto di compravendita a rogito del Dott. Riccardo SCORNAJENGI Notaio in Rende - CS, Rep. n.50943, Racc. n.17706, trascritto a Cosenza il 30/11/2001 ai nn. R.G.25344/R.P.20170, come integrato e modificato in data 26/03/2002 dall'attestazione del medesimo Notaio rogante, concernente l'esclusione di un locale garage erroneamente incluso tra i beni oggetto della precitata compravendita del 28/11/2001 - All. 3);
- in seguito, il 22/06/2002, gli anzidetti signori hanno contratto matrimonio, in regime di separazione dei beni, nel Comune di Lamezia Terme;
- in data 30/12/2009 hanno sottoscritto l'atto di accettazione della proposta contrattuale di MUTUO FONDIARIO E DI COSTITUZIONE DI IPOTECA, a rogito del Dott. Italo Alessio SCORNAJENGI Notaio in Luzzi (CS), Rep. n.2880, Racc. n.1855;
- in data 08/03/2012, i medesimi sono addivenuti ad un accordo di separazione sottoscritto in data 8 marzo 2012, omologato il 23/03/2012 dal Tribunale di Lamezia Terme con Decreto cronol. n.3402/2012 (proc.n.2507/2011 R.G.) altresì annotato a margine dell'atto di matrimonio (All.10), che tra le condizioni della separazione comprendeva il trasferimento

¹ Cfr. Ispezione ipotecaria All. 2 - Comunicazione n. 159 del 24/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2007. Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



- senza corrispettivo della quota di $\frac{1}{2}$ del precitato immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), Via Anna Magnani, 10 (c.da Merenzate) oggetto dell'odierna procedura esecutiva, di proprietà della signora _____ in favore del signor _____
- in data 02/10/2018, in esecuzione al predetto accordo di separazione, è stato stipulato l'atto di trasferimento a rogito della Dott.ssa Maria Consuelo SERRA, Notaio in Lamezia Terme (CZ) Rep. n.528, Racc. n.352;

Prioritariamente, lo scrivente ha inteso dare immediata risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione con l'Ordinanza in data 12/10/2022 di concernente la fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e di nomina del custode e dell'esperto per la relazione di stima dei beni pignorati, ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., 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 inidonei. 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 compiutezza.

Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice 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 immobiliari², delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), Via Anna Magnani, 10 (c.da Merenzate) oggetto dell'odierna procedura esecutiva (versata in atti e che, per comodità di consultazione, si riproduce in copia - All. 4), menzionando altresì la piena ed assoluta proprietà del signor

per i diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli **ad eccezione di:**

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Scornajenghi Italo Alessio il 30 dicembre 2009, Repertorio 2880/1855, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31 dicembre 2009 ai NN. 41658/7706 di formalità in favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede in Cosenza (CS) – C.F.13336590156 (domicilio ipotecario eletto COSENZA – CORSO TELESIO N.17) e contro i signori

e

(per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale) per la complessiva somma di Euro 140.000,00 (capitale di Euro 70.000,00);

2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** notificato dall'UNEP Tribunale Cosenza il 07 dicembre 2021, Repertorio 3552, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di COSENZA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 gennaio 2022 ai NN.2254/1898 di formalità in favore di MAIOR SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) – C.F.04951650268 e contro il signor

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

La successiva ispezione ipotecaria (All. 2) eseguita dallo scrivente in data 13/10/2022, evidenzia l'elenco delle formalità (acquisito in copia e riscritto nel seguito) che riflette la corrispondenza dei dati indicati nell'anzidetta certificazione notarile sostitutiva prodotta dal costituito procuratore della Società creditrice procedente (All. 4). –

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 29/11/2001 - Registro Particolare 3075 Registro Generale 25261
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 50942 del 28/11/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 159 del 24/07/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/06/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 24/07/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

² 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. -



2. TRASCRIZIONE del 30/11/2001 - Registro Particolare 20170 Registro Generale 25344
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 50943 del 28/11/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 23/05/2007 - Registro Particolare 4468 Registro Generale 20102
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 87017/28740 del 22/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 647 del 09/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/01/2010.

Cancellazione totale eseguita in data 02/03/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 31/12/2009 - Registro Particolare 7706 Registro Generale 41658
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI ITALO ALESSIO Repertorio 2880/1855 del 30/12/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 19686 Registro Generale 25327
Pubblico ufficiale SERRA MARIA CONSUELO Repertorio 528/352 del 02/10/2018
ATTO TRA VIVI - ATTRIBUZIONE PATRIMONIALE IN DIPENDENZA DI SEPARAZIONE

6. TRASCRIZIONE del 26/01/2022 - Registro Particolare 1898 Registro Generale 2254
Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3552 del 07/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quanto allo stato civile del debitore esecutato risalente alla data dell'acquisto dell'immobile pignorato ed alla quota di comproprietà dell'allora coniuge, necessita ricordare l'accordo di separazione sottoscritto in data 8 marzo 2012, omologato il 23/03/2012 dal Tribunale di Lamezia Terme con Decreto cronol. n.3402/2012 (proc.n.2507/2011 R.G.) che tra le condizioni comprendeva l'attribuzione patrimoniale previo trasferimento senza corrispettivo della quota di proprietà pari a ½ dell'immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), Via Anna Magnani, 10 – prosecuzione di Via Merenzate (giusta atto di trasferimento del 02/10/2018 a rogito della Dott.ssa Maria Consuelo SERRA, Notaio in Lamezia Terme (CZ) Rep. n.528, Racc. n.352 trascritto in data 03/10/2018 - Registro Particolare 19686 Registro Generale 25327 – Cfr. Allegati 2-3)

Inoltre, al fine di acquisire cognizioni e dati, se del caso anche da porre in raffronto allo stato di fatto dell'immobile obiettivamente accertato in occasione dell'imminente primo accesso all'immobile, da effettuare congiuntamente al custode, a mezzo p.e.c. del 14/10/2022, lo scrivente inoltrava presso il Comune di Mendicino apposita domanda, adeguatamente corredata dagli allegati necessari (All. 6), formulando le seguenti richieste:

1) al Responsabile del Settore 4 Urbanistica, Edilizia e Territorio istanza di poter esercitare l'accesso agli atti amministrativi attinenti all'immobile pignorato;

2) al Responsabile del Settore 2 - Servizi Demografici, richiesta di rilascio dei certificati di stato civile e di residenza del debitore esecutato (acquisito successivamente il 25/11/2022 – All. 8).-

Tuttavia, la ravvisata inerzia degli Uffici Tecnici comunali (che ripetutamente si è tentato di contattare telefonicamente, seppure inutilmente), ha stimolato l'incaricato custode, edotto dell'inconveniente, a sollecitarne il riscontro a mezzo p.e.c. del 23/11/2022 (All. 7), auspicando di abbreviare i tempi e quindi consentire allo scrivente di esercitare la disamina documentale richiesta.-



Sulla scorta dei dati catastali precedentemente acquisiti (All. 1) e con l'ausilio del Geoportale Cartografico Catastale – Agenzia delle Entrate è stato possibile individuare l'ubicazione del complesso residenziale comprendente il fabbricato B di cui fa parte l'immobile pignorato (Cfr. Fig.1).

Figura 1



a - Estratto dal foglio di mappa 12 **b** -Estratto dal Geoportale cartografico **c** -Vista aerea tratta da Google Map



d - Vista aerea del pertinente contesto urbano



e - Vista aerea del Fabbricato B di cui fa parte

Premesso che l'Avv. Patricia Biagina POLILLO, in qualità di custode giudiziario incaricato, mediante Racc. A.R. aveva già notificato al sig. debitore esecutato, il Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. avvisandolo contestualmente che il primo accesso all'immobile, congiuntamente all'esperto stimatore, avrebbe avuto luogo in data 25/10/2022, sul rilievo dei contestuali impegni di lavoro rappresentati dal debitore ha ritenuto plausibile differire il precitato primo accesso al 04/11/2022 con inizio alle ore 16:00.-

Con nota di preavviso del 24/10/2022 trasmessa a mezzo p.e.c. nel domicilio eletto presso le costituite Procuratrici Avv. e Avv. altresì inoltrata allo scrivente c.t.u., il medesimo custode giudiziario, preannunciava alla Società creditrice procedente e per essa alla mandataria come rappresentata dalla procuratrice speciale, la data e l'ora del primo accesso congiunto all'immobile pignorato.-

Il 04/11/2022 alle ore 16:00, in conformità a quanto prestabilito, il custode e lo scrivente hanno effettuato l'accesso e, alla presenza continua del debitore hanno eseguito la sommaria ricognizione dell'abitazione, in cui non è stata riscontrata la presenza di occupanti e/o di temporanei detentori.-

Peraltro, l'appartamento è risultato sprovvisto di arredi e suppellettili, come evidenziato dalle seguenti illustrazioni estratte dalla documentazione fotografica cui si rimanda per eventuali ulteriori approfondimenti (All. 9) che le annovera con la diversa numerazione specificata su ciascuna foto.-



Foto 1 (n.11 in All. 9)



Foto 2 (n.14 in All. 9)



Foto 3 (n. 22 in All. 9)



Foto 4 (n.24 in All. 9)



Foto 5 (n.30 in All. 9)



Foto 6 (n.29 in All. 9)



Foto 7 (n.40 in All. 9)



Foto 8 (n.38 in All. 9)



Foto 9 (n.43 in All. 9)



Foto 10 (n.17 in All. 9)



Foto 11 (n.18 in All. 9)



Foto 12 (n.20 in All. 9)



Foto 13 (n.52 in All. 9)



Foto 14 (n.50 in All. 9)



Foto 15 (n.45 in All. 9)



Foto 16 (n.47 in All. 9)

Inoltre, nonostante dotato degli impianti di distribuzione elettrica, idrica e termoidraulica, verosimilmente funzionanti, le forniture di approvvigionamento sono interrotte dai dispositivi



prospicienti o installati sui relativi contatori. Le seguenti illustrazioni acquisite in corso di sopralluogo documentano fotograficamente l'accertata presenza del sigillo apposto accanto al contatore idrico che impedisce l'approvvigionamento dell'utenza dalla rete pubblica; l'interruttore del contatore ENEL ed il rubinetetto del GAS tutti chiusi, che bloccano le rispettive erogazioni energetiche.-



Foto 17 (n.56 in All. 9)



Foto 18 (n.59 in All. 9)



Foto 19 (n.63 in All. 9)



Foto 20 (n.64 in All. 9)

In estrema sintesi, l'iniziale esame visivo ha rilevato il buono stato d'uso dell'unità immobiliare, peraltro evidenziato dalla sequenza delle immagini rappresentate nella parte che precede. -

Ciò nonostante, la dimensione, il numero degli ambienti, nonché l'obiettiva distribuzione funzionale degli stessi, posta in raffronto alla planimetria catastale ha evidenziato una sostanziale e significativa incongruenza, alla cui stregua, in mancanza degli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo, lo scrivente c.t.u. si è riservato di replicare l'accertamento *in situ*; del che è stato verbale (All. 5). -

In data 25/11/2022, recatosi presso gli Uffici tecnici del Comune di Mendicino, lo scrivente ha disaminato gli atti, gli elaborati progettuali e i titoli abilitativi attinenti all'immobile di cui trattasi, chiedendo copia selezionati; il Dirigente del Settore 4 – Urbanistica Edilizia e Territorio-, accogliendo la richiesta, ne ha disposto la duplicazione presso la Copisteria sita in Cosenza, Piazza (All. 11).-

Dalla copie, degli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo, ottenute il 29/11/2022, sono state estratte le seguenti immagini, indicanti l'ubicazione del corpo di fabbrica "B" di cui fa parte l'immobile, nonché l'individuazione dello stesso, rappresentato in piante, sezioni e prospetti riflettenti lo stato legittimo autorizzato dalla previa Concessione Edilizia N.6/2000 del 03/03/2000 e successiva Autorizzazione di abitabilità del 20/06/2003 (Cfr. Allegati nn.12, 13, 14, 15, 16).-

Figura 2 - Planimetrie del complesso edilizio realizzato in Zona di Ristrutturazione e Completamento B20 – cfr. P.R.G. vigente)



↑ Indicazione del Corpo di fabbrica "B"

↗ Posizione dell'immobile pignorato (al Piano 2º)

Figura 3 – Disegni estratti dagli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Concessione Edilizia n.316 /2000 del 3-3-2000)

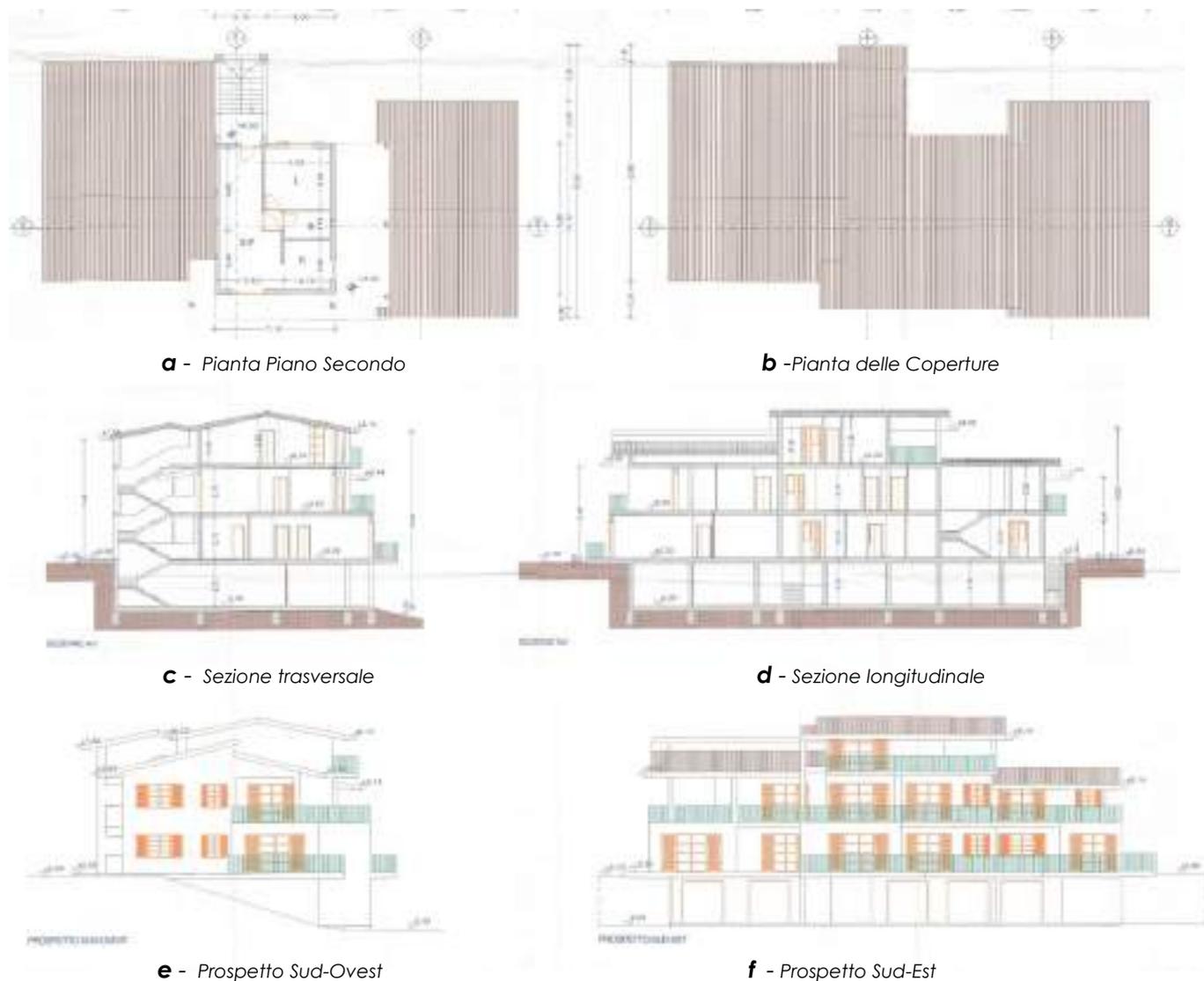


Figura 4 – Stato di fatto posto in raffronto alla planimetria catastale (inclusa in All.1) da cui si evidenziano palesi irregolarità (All.18)

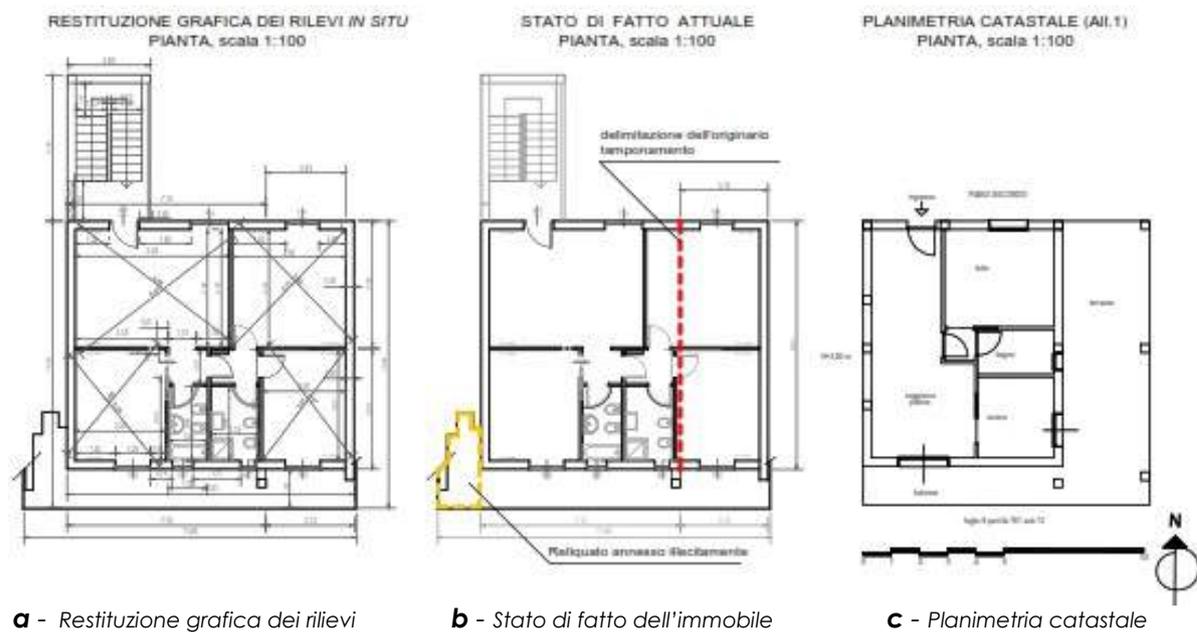
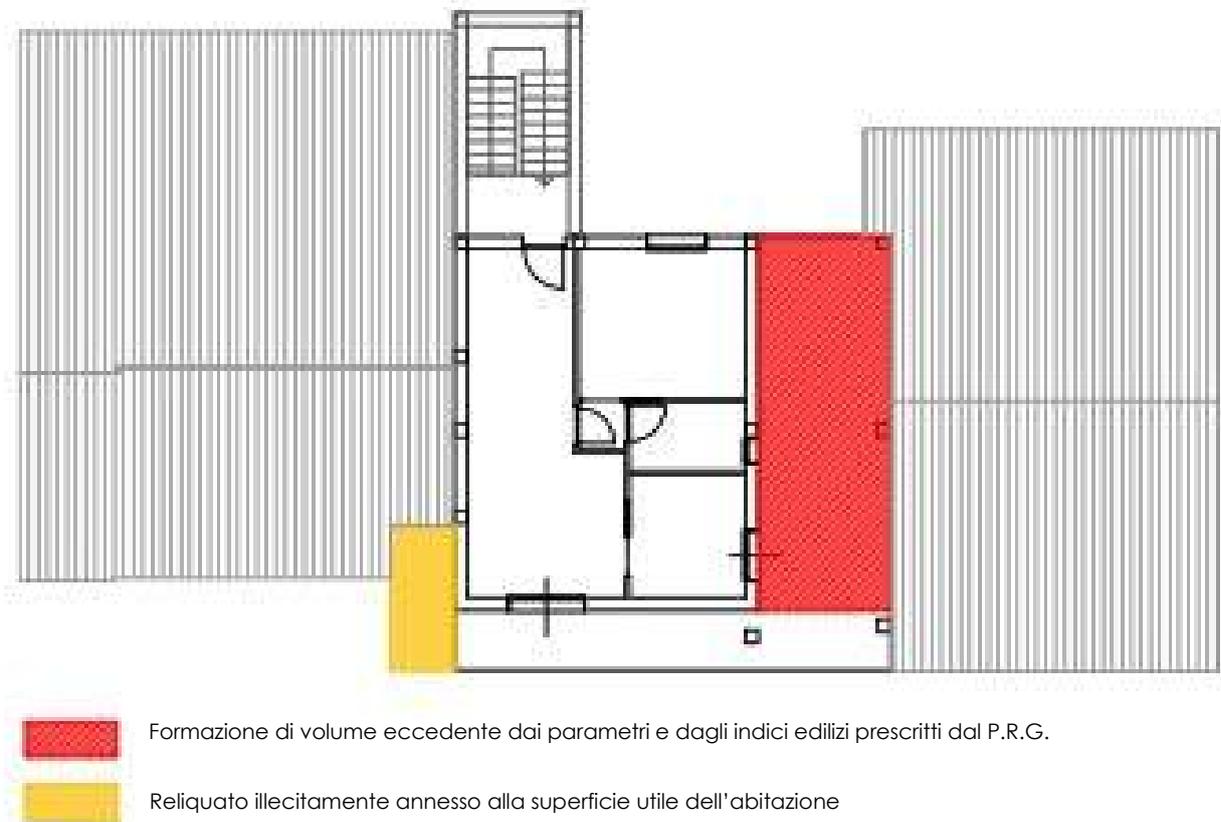


Figura 5 – Tavola sinottica riflettente la rappresentazione grafica delle accertate difformità

Le difformità evidenziate sulla scorta dell'esame visivo, hanno indotto lo scrivente ad approfondire la fattispecie.-

L'accertata disposizione funzionale interna degli ambienti, posta in raffronto alla planimetria catastale, denota evidenti incongruenze.-

Inoltre, è stata accertata una conformazione sostanzialmente diversa da quella rappresentata dal progetto annesso al titolo abilitativo. -

In prosieguo all'iniziale ricognizione del 04/11/2022 compiuta durante il primo accesso all'immobile, i rilievi architettonico geometrici completati il 09/11/2022 e la conseguente restituzione grafica in pianta dell'accertato stato di fatto (All. 18), hanno confermato le difformità intuite sulla scorta dell'iniziale esame visivo: oltre alla diversa **distribuzione funzionale degli spazi interni**, sono emerse sostanziali difformità massimamente derivanti dall'irregolare tamponamento perimetrale del terrazzo a livello, implicante **l'illecita formazione di volumi eccedenti** dall'indice di fabbricabilità e dai parametri prescritti dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) e, quindi, con ogni evidenza **realizzati abusivamente**.-

Tale fattispecie, risulta altresì confermata dall'istruttoria della pratica edilizia fornita durante l'esercitato accesso agli atti dal Responsabile del Settore 4 - Urbanistica Edilizia e Territorio - e prodotta in copia (All. 17). -



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;

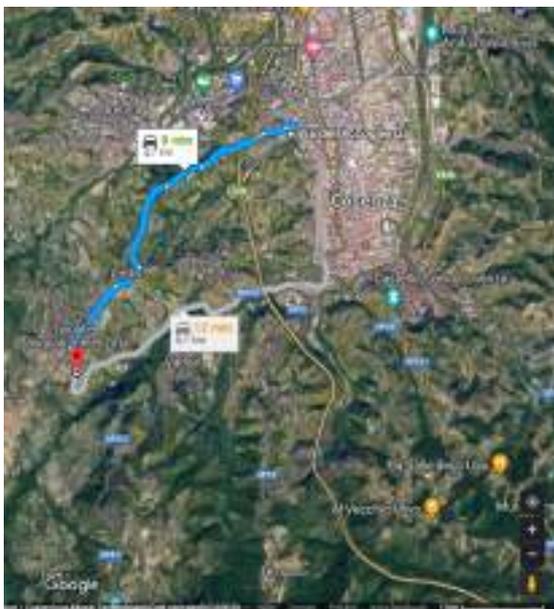
Il bene pignorato è un'unità abitativa di tipo civile, facente parte del più esteso corpo di fabbrica B (costituito da più piani di cui 3 fuori terra attinente all'edificazione localmente effettuata) sito nel Comune di Mendicino (CS) al civico numero 10 di Via Anna Magnani, estensione di Via Merenzate (Cfr. Fig. 2).-

L'immobile di cui trattasi è censito in catasto fabbricati del Comune di Mendicino al Foglio 8, Particella 781, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 309,87, Contrada Merenzate, Scala 1, Interno 5, Piano 2, Dati di superficie: Totale 71 m², Totale escluse aree scoperte 62 m² (Cfr. All. 1).-

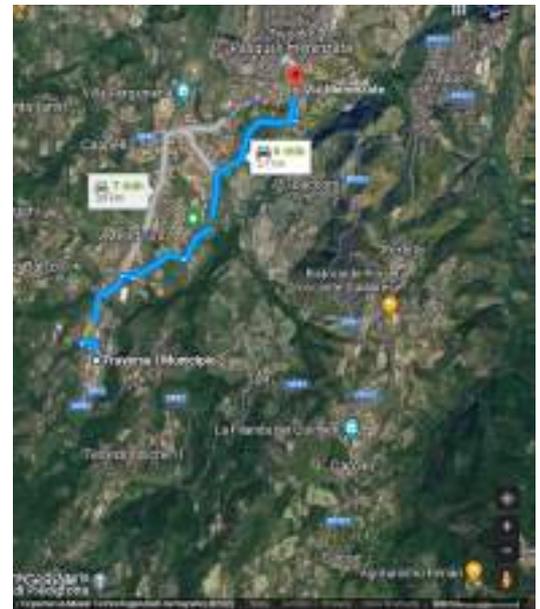
L'anzidetta unità abitativa confina con vano scale, corte comune da più lati, proprietà o aventi causa, salvo altri.-

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. 12), non presenta le caratteristiche plausibili per un'eventuale suddivisione che, peraltro, potrebbe ricadere a scapito dell'integrità funzionale. -

Figura 6 - 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).



L'abitazione pignorata dista circa 4,7km dallo svincolo di Cosenza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo, il cui tragitto può essere percorso impiegando un tempo mediamente pari a 8 minuti circa. -

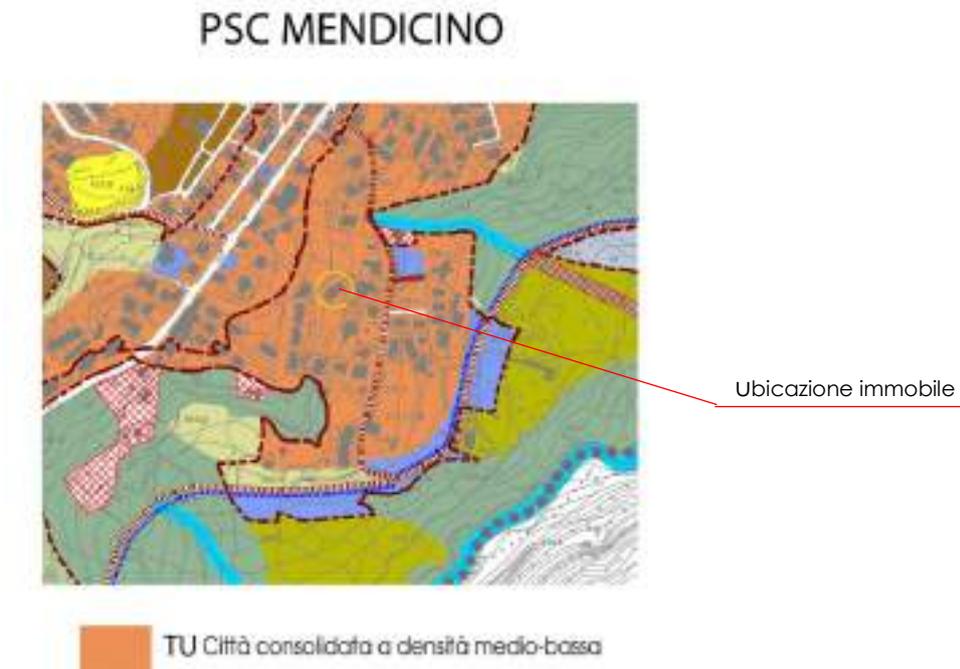
Diversamente, la distanza che intercorre con la Sede municipale di Mendicino è pari a 3,7 km richiedendo un tempo medio di percorrenza pari a circa 6 minuti.-



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 B20 (I_f = 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.³

³ 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.



A norma dell'Art. 171 del REU – CITTÀ CONSOLIDATA -, il PIANO STRUTTURALE COMUNALE si attua per intervento diretto e sono consentite le seguenti categorie di intervento:

- MO – manutenzione ordinaria
- MS - manutenzione straordinaria
- RE – ristrutturazione edilizia semplice
- RE/V – ristrutturazione edilizia con miglioramento efficienza energetica (con incremento volumetrico del 20%)
- D/R – demolizione e ricostruzione (con incremento volumetrico del 35%)
- D/R.c - demolizione e ricostruzione con completamento (con incremento volumetrico)
- NE – nuova edificazione

5. Parametri urbanistici e edilizi:

- città consolidata a densità medio-basa:

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**

I p = > **50%**

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 civile, identificata in catasto fabbricati del Comune di Mendicino (CS) al Foglio 8, Particella 781, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 3099,87 , Contrada Merenzate, Scala 1, Interno 5, Piano 2, Dati di superficie: Totale 71 m², Totale escluse aree scoperte 62 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 di cui fa parte l'immobile pignorato, risale al mese di marzo del 2000. Concessione Edilizia n.6/2000 del 03/03/2000 Comunicazione di ultimazione dei lavori del 13/06/2002, acquisita con Prot. n.6559 del 14/06/2002 (di cui si produce copia in separato All. 12).-

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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, 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 04/11/2022 congiuntamente al nominato custode giudiziario (All.5) e la prosecuzione effettuata successivamente il 09/11/2022, 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.6/2000 (Cfr. Fig. 5 – pag. 11).** -

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. B20 di Completamento Semintensiva dal PRG precedentemente vigente (con analogo $lf = 08$ 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 (All. 17), 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".⁴

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 rimessione in pristino dello stato legittimo dell'immobile, previa prioritaria rimozione dell'eccedenza di volume.** -

⁴ Fonte: <https://www.studiotecnicopagliai.it/tolleranze-edilizie-2-per-cento-singola-unita-immobiliare-intero-fabbricato/> - Copyright Carlo Pagliai



I costi derivanti dalle attività edilizie necessarie per la rimessione in pristino dell'immobile nello stato legittimo conforme agli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo, comprendendo l'importo delle previste sanzioni, degli oneri amministrativi, dei compensi per onorari e spese del Professionista asseverante, ecc., ascendono complessivamente a circa

€ 10 500,00

(diconsi Euro Diecimilacinquecento/00)

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.6/2000;

lo scrivente, sulla scorta dei rilievi di cui all'All. 18, ha redatto la planimetria, **opportunamente riveduta e corretta in funzione della prevista rimessione in pristino dello stato legittimo dell'immobile**, calcolandone la consistenza vendibile equivalente alla relativa Superficie commerciale (All.19). -

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 03/12/2021, Registro cronologico n.3552, il signor _____ debitore esecutato, era proprietario per l'intero dello stesso immobile (Cfr. Ispezione ipotecaria in All. 2). A



ed ivi residente in Via

codice fiscale (giusta Atto di trasferimento in esecuzione di accordo di separazione, concernente l'attribuzione patrimoniale della proprietà pro-quota di ½ dell'intero dell'immobile pignorato in data 02/10/2018 a rogito del Notaio SERRA MARIA CONSUELO Repertorio 528/352 - TRASCRIZIONE del 03/10/2018 - Registro Particolare 19686 Registro Generale 25327 (All. 3).-

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 dalla preliminare verifica della completezza documentale ex art. 567, 2° co. Cod. Proc. Civile, tra cui la certificazione notarile, sostitutiva dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile in esame, depositata dal procuratore costituito della Società creditrice procedente (All. 4),

Quanto agli oneri di natura condominiale lo scrivente, unitamente all'incaricato custode, hanno appurato previa dichiarazione del debitore esecutato che presso lo stabile di cui fa parte la staggita unità abitativa non è costituito alcun condominio; i proprietari/detentori delle unità immobiliari provvedono di comune e bonario accordo alla ripartizione delle spese di ordine manutentivo o straordinarie, i cui pagamenti, salvo prova del contrario, risultano in regola. -

Q9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Dopo l'exploit post pandemico, il mercato immobiliare italiano deve fare i conti con uno scenario nuovamente avverso. Il protrarsi della guerra, da una parte, e la severità delle misure di politica monetaria decise dalla BCE, dall'altra, concorrono a delineare un quadro tutt'altro che favorevole, che conferma i timori affiorati a fine 2022”. -

È quanto risulta dall'analisi contenuta nel 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma che – oltre a fornire una precisa fotografia del contesto macroeconomico e un quadro completo del panorama italiano – analizza l'andamento del settore immobiliare in 13 mercati intermedi.-

“Nonostante le voci che si rincorrevano dall'inizio del 2022, l'Italia oggi non è in recessione e, superando le stime del Fondo Monetario, ha chiuso il 2022 con una crescita del PIL del 3,9%, più della Cina, degli Stati Uniti e della Germania. Siamo, inoltre, in una fase caratterizzata da un calo dei prezzi dell'energia e delle materie prime, ma le banche centrali, strette fra la crescita dell'inflazione e i buoni numeri dell'occupazione, hanno aumentato il costo del denaro e i tassi di interesse, adottando una politica monetaria restrittiva. Un atteggiamento che rende instabili le aspettative, come vediamo ogni giorno dalle oscillazioni delle Borse. La mia speranza è che le imprese, ora, potrebbero agire sulla leva dei salari, per colmare il gap del potere d'acquisto con l'inflazione. Sarebbe un grande beneficio per il Paese” – ha spiegato Lucio Poma, Capo Economista di Nomisma.-

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un



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, MERENZATE in evidenza della propensione tipicamente residenziale del contesto, i prezzi degli immobili ad uso abitativo spuntati in fase di compravendita, registrano un valore mediamente pari 751 €/m² .-⁵

riferisce che il prezzo medio degli immobili residenziali posti in vendita nel Comune di Mendicino, nel periodo di febbraio 2023, è pari a 786 €/m² · compreso tra un minimo di 437 e un massimo di 1.210 €/m² .- ⁶

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 civile, 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 €770,00/m² e un massimo di €1 100,00/m², come evidenziato dal risultato dell'interrogazione più recentemente reiterata il 03/04/2023 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All.20), che ha consentito di dedurre il valore medio per unità di superficie pari a € 935,00/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

⁵ "A Marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 751 al metro quadro, con un aumento del 6,98% rispetto a Marzo 2022 (702 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mendicino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € 751 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: <https://www.ii>

⁶ Fonte: <https://www.ii>



complessivo coefficiente di differenziazione pari a 0,80 che, moltiplicato per il valore medio di €_935,00/m², ottiene il seguente valore, per unità di superficie, più appropriato all'immobile in esame:

€ 748,00/m²

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

CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

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

PIANO SECONDO

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	52,63
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm)	m ²	1,74
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	7,53
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	2,02
Superfici scoperte (terrazzi a livello e balconi)	m ²	41,06
<i>Sommano</i>	m ²	104,98

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,70 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%;

LOTTO UNICO

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (AlI 19)

Piano Secondo

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	52,63
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne...	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	1,74
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	7,53
Superficie d'impronta delle pareti in comune	(coeff. di ragguaglio 50%)	m ²	1,01
Superfici scoperte comunicanti (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 16,46 x 0.10 = m ² 1,65		m ²	9,15
- m ² 7,5 + m ² 1,65 = m ² 9,15			
<i>Sommano</i>		m ²	72,06

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE **m² 72,06**

Applicando il valore unitario di € 748,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 72,06 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:



€ 748,00 x m² 72,06 = € 53 900,88

(diconsi Euro **Cinquantemilanovecentovirgolaottantotto** 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 € 10 500,00

€ 53 900,88 - € 10 500,00 = € 43 400,88

(diconsi Euro **Quarantatremilaquattrocentovirgolaottantotto**)

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. Specifici 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 sig. debitore esecutato. -

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 (altresì prodotte in separato All. 18; le incongruenze sono state altresì rappresentate sinotticamente in All. 19 e nella Fig. 5 riportata alla pag. 11 della presente relazione), la documentazione fotografica, da cui risultano estratte le illustrazioni introdotte nel contesto che precede, è integralmente riportata in separato All. 9. -



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'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha esplicito 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, 12 aprile 2023



In fede

il c.t.u.

-arch. Angelo TROPEA-

Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
- All. 2 - Ispezione ipotecaria;
- All. 3 - Titoli di proprietà;
- All. 4 - certificazione notarile sostitutiva - Estratto di Mappa;
- All. 5 - Preavviso 1° accesso congiunto - Verbale;
- All. 6 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- All. 7 - Diffida del Custode giudiziario;
- All. 8 - Certificato di residenza di rilasciato dal Comune di Mendicino;
- All. 9 - Documentazione fotografica;
- All. 10 - Certificato di matrimonio;
- All. 11 - Accesso agli atti - documenti selezionati;
- All. 12 - Titoli abilitativi- C.E.n.6-2000-;
- All. 13 - Relazione Tecnica Illustrativa di progetto;
- All. 14 - Inquadramento URBANISTICO INTERVENTO di progetto;



ARCH. ANGELO TROPEA - C.SO ITALIA, 210 - MONTALTO UFFUGO (CS) TEL&FAX 0984 939674 - 933315 – MOB. 3396225492
P. E.: angelotropea@hotmail.com - P. E. C.: angelo.tropea@archiworldpec.it

All. 15 - Fabbricato B - PIANTE;
All. 16 - Fabbricato B - SEZIONI e PROSPETTI;
All. 17 - Istruttoria pratica edilizia;
All. 18 - Restituzione grafica rilievi - Stato di fatto 1 di 2;
All. 19 - Sup. Commerciale del ripristinato stato legittimo 2 di 2;
All. 20 - Agenzia Entrate - OMI quotazioni immobiliari - 2° sem. 2022;
FOGLIO RIASSUNTIVO;
RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.

