

ALLEGATO N°19

Relazione tecnica d'ufficio oscurata



TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 129/2023: [REDACTED] C/
[REDACTED]

Rende, lì 14/02/2024

Esperto del Giudice

Dott. Ing. Emilio Falbo

Via Mosca, 9
87036 RENDE (CS)
Cell. 3387937350



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 129/2023: [REDAZIONE] c/

III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia
Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 11.12.2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Emilio Falbo, residente in Rende (CS) alla via Mosca 9, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n° 621 e iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza al numero 706, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n°129/2023, invitandolo a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 17.12.2023 il sottoscritto ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione gli venivano affidati i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della



- perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
 - 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
 - 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
 - 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati



nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del



Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e alla identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex articolo 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti



demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) **riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).



2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto Esperto del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi Uffici Pubblici ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatogli.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Cosenza ha acquisito la visura storica per immobile (Cifr.All.3) e la visura attuale per soggetto (Cifr.All.4), la planimetria dell'unità immobiliare interessata (Cifr.All.6), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.5);
- presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 19/12/2023 (Cifr. All.7);
- presso l'archivio notarile distrettuale di Cosenza ha richiesto copia dell'atto di compravendita del 15.05. 2002, rep n. 53075 del notaio Stefania Lanzillotti (Cifr.All. 15);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardante l'immobile oggetto di pignoramento (Cifr. All.13).
- ha inoltrato al Comune di Mendicino (CS) richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.8):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti l'immobile pignorato;
 - se lo stesso è dotato di agibilità;
 - se su di esso gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità o altri tipi di vincoli;
 - se esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - la zona in cui è ubicato l'immobile secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
 - toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali dell'immobile.



Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risulta così descritto:

“fabbricato sito nel Comune di Mendicino (CS), contrada Pasquali, ex via Luigi Maria Greco, oggi via Vittorio Butera 12, abitazione di tipo civile, riportato nel catasto fabbricati del suddetto Comune al Foglio 7, particella 493, sub 2, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 193 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 158 mq, rendita catastale € 619,75”.

Risulta di proprietà del sig. [REDACTED]

Per come formalmente comunicato alle parti in data 20/12/2023 (Cifr.All.1) con raccomandata A/R n. [REDACTED] - 2 (inviata al sig. [REDACTED] parte debitrice), raccomandata A/R n. [REDACTED] - 4 (inviata alla sig.ra [REDACTED] parte creditrice), raccomandata A/R n. [REDACTED] - 5 (inviata alla sig.ra [REDACTED] parte creditrice), raccomandata A/R n. [REDACTED] - 7 (inviata alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], parte creditrice), raccomandata A/R n. [REDACTED] (inviata al sig. [REDACTED] [REDACTED], parte creditrice) e mediante PEC (inviata all'avvocato Sabrina Allegrini per i creditori precedenti) e per come concordato con il dott. Pierluigi Pisani, custode dei beni pignorati, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 03/01/2024 alle ore 09:30 in Contrada Pasquali, via Butera, 12 del Comune di Mendicino presso il bene oggetto di esecuzione immobiliare.

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- il custode dott. Pierluigi Pisani;
- il sig. [REDACTED] esecutato.

Il dott. Pisani dopo aver espletato le attività di propria competenza alle ore 10:00 si allontana dall'immobile in oggetto, mentre il sottoscritto, alla presenza del sig. [REDACTED] ha continuato le operazioni di sopralluogo effettuando gli opportuni rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato, sia all'interno che all'esterno.

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio, per come risulta dal relativo verbale di sopralluogo n.1 (Cifr.All.2).



3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Quesito n° 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma del codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Il sottoscritto ha verificato la documentazione in atti nella quale risultano allegati il certificato ipotecario n. CS 93070 anno 2023 ed il certificato ipotecario n. CS 100018 anno 2023, oltre alla visura storica per immobile. In detti certificati sono riportati, le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

E' presente, altresì, la *trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.*

3.2 Quesito n° 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria,



riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

Come esposto nel quesito n°1, alla documentazione in atti risulta allegato il certificato ipotecario n. CS 93070 anno 2023 ed il certificato ipotecario n. CS 100018 anno 2023.

Da tale documentazione si evidenzia che sull'immobile oggetto della presente relazione sono presenti le seguenti formalità:

- Trascrizione del 06.06.2002 - Registro Particolare 9607, Registro Generale 12240 Pubblico Ufficiale: Lanzillotti Stefania Rep 53075 del 15.05.2002 – Atto tra vivi – Compravendita;
- Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta in data 15.02.2022, nota di iscrizione registro generale n. 4330 e registro particolare n. 313;
- Trascrizione del 21 settembre 2023 ai n. 29966 registro generale e 23511 registro particolare avente ad oggetto verbale di pignoramento immobili giusto atto giudiziario del 06.09.2023, emesso dal Tribunale di Cosenza, in favore [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 19/12/2023 (Cifr. All.7).

3.3 Quesito n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Il sottoscritto, per una corretta identificazione del bene, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Cosenza la visura storica per immobile



(Cifr.All.3), la visura attuale per soggetto (Cifr.All.4) riguardanti il bene pignorato, nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.5).

Inoltre presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per il bene pignorato, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto dal 18/12/1990 al 19/12/2023 (Cifr.All.7).

3.4 Quesito n° 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mendicino (CS) in contrada Pasquali, via Vittorio Butera n.12 e confina con proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] e via Butera. All'immobile si arriva dalla strada principale Mendicino - Cosenza, attraverso una strada stretta e con stato di conservazione e manutenzione carente e ad esso si accede da strada Butera mediante cancello carrabile e cancelletto pedonale.

L'immobile consiste in una unità abitativa costituita da un piano terra (zona giorno) ed un primo piano (zona notte). Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio-sottoscala, cucina e due ampi locali, riportati in progetto come porticati.

Al momento del sopralluogo (Cifr. All.14) i porticati risultano chiusi ed utilizzati nel seguente modo:

- quello ubicato sul lato sud, in parte come corridoio di accesso all'immobile ed in parte come ampliamento della cucina;
- quello ubicato sul lato nord, come magazzino e deposito; a quest'ultimo si accede dal lato ovest attraverso una porta metallica.



L'accesso all'ampio corridoio di ingresso avviene attraverso un infisso realizzato in legno e vetro; da esso mediante un portoncino blindato si accede all'unità immobiliare in argomento. Su entrambi i lati est e ovest dell'immobile è presente uno spazio esterno: quello posizionato ad est risulta in parte pavimentato con mattonelle, in parte adibito a giardino ed in parte utilizzato come rampa di accesso carrabile e cancelletto pedonale; il lato ovest è completamente pavimentato e su di esso è stata realizzata una tettoia aperta con struttura in legno lamellare, non prevista in progetto.

Il piano primo (mansardato), a due falde, è composto da un ballatoio di ingresso, due camere da letto singole, una matrimoniale con annesso wc, un bagno, due balconi e due ampi terrazzi sui porticati sottostanti. Nel solo ballatoio di ingresso è stata effettuata una controsoffittatura.

Il terrazzo lato sud è stato chiuso con struttura in legno, realizzando un ampio locale deposito con porte di accesso in legno e vetro su entrambi i lati.

La pavimentazione sia dei balconi che dei terrazzi è realizzata in mattonelle di clincher e il parapetto di protezione è in muratura di mattoni.

Inoltre le falde di copertura sono state ampliate, con struttura in legno, per realizzare la copertura dei due balconi.

Il collegamento tra i due piani è assicurato da una scala interna realizzata in muratura e gradini rivestiti con mattonelle in gres porcellanato; il vano scala è chiuso con muretto in laterizi e struttura in legno e vetro.

Al momento del sopralluogo il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; il solaio di piano e quello di copertura sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, il manto di copertura è in coppi, i canali di gronda ed i discendenti in rame. I muri di tamponatura esterna, sono realizzati con mattoni e malta cementizia; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e presentano parziale rivestimento in lastre di pietra.

I vani presentano pavimenti in gres porcellanato, le pareti risultano in generale intonacate e tinteggiate, solo alcune si presentano con stucco tipo veneziano.

La cucina ed i bagni sono rivestiti, in parte, con piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono realizzate alcune in legno, altre in legno e vetro; gli infissi esterni (finestre e balconi) sono in legno e vetro con scuroni orientabili.



Il bene pignorato è dotato di impianto fotovoltaico, impianto elettrico con illuminazione di emergenza, impianto idrico e igienico – sanitario; impianto di climatizzazione e impianto di allarme.

Allo smaltimento dei liquami si provvede mediante allacciamento alla rete fognaria cittadina. Non sono presenti pertinenze ne parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, ecc.).

L'immobile è ubicato in una zona dove sono presenti numerosi servizi (scuole, case di cura, farmacia, negozi al dettaglio, ristoranti, bar, supermercati, impianto carburanti), infrastrutture primarie (strade, rete idrica, rete fognante, illuminazione pubblica) e infrastrutture secondarie (asili nido, scuole, chiese).

In particolare l'immobile dista circa 4,5 km dal municipio del Comune di Mendicino, 5,5 km da quello della città di Cosenza; la zona presenta agevoli collegamenti sia con l'Autostrada del Mediterraneo A2, il cui svincolo più vicino (Cosenza Sud) si trova a circa 6 Km, sia con le Ferrovie dello Stato e dista circa 77 Km dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme. L'immobile oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 123 mq e una superficie netta dei balconi, dei terrazzi e dei portici pari complessivamente a 156 mq.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti (Cifr. All.3):

- Comune di Mendicino (CS), Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 493, sub 2, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani
- Dati di superficie: totale 193 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq
- Rendita € 619,75
- Indirizzo: contrada Pasquali Piano T - 1
- Intestatario catastale [REDACTED]
- Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

3.5 Quesito n° 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel



pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento ed i dati in esso indicati hanno identificato inequivocabilmente l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare.

3.6 Quesito n° 6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3 e All.4), emerge per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

L'immobile è così identificato:

- Comune di Mendicino (CS), Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 493, sub 2, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani
- Indirizzo: contrada Pasquali Piano T - 1
- Intestatario catastale [REDACTED]
- Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali, ad eccezione dell'indirizzo: in catasto risulta contrada Pasquali, nell'atto di pignoramento oltre alla contrada Pasquali è stata aggiunta anche via Vittorio Butera n.12.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita emerge che esiste conformità con quanto autorizzato dal Comune di Mendicino, salvo la realizzazione di una piccola tramezzatura interna all'ingresso della u.i. e l'indicazione nella planimetria catastale di un tramezzo con relativa porta nel disimpegno, non presente in progetto e non presente all'atto del sopralluogo (Cifr. All.14).

Al primo piano è stata modificata, in maniera modesta, la planimetria del terrazzo lato nord ed è stato realizzato il wc nella stanza matrimoniale, come da progetto originario, mentre nella successiva DIA per le tre villette a schiera era previsto un ripostiglio (Cifr. All.10).



Occorre, quindi, provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale sia del piano terra che del primo piano e all'aggiornamento dell'indirizzo e del numero civico. La spesa presuntiva per tale aggiornamento ammonta a 1.200 €.

3.7 Quesito n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per quanto riguarda la destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico del Comune di Mendicino (Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15.06.2023), dall'attestazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del medesimo Comune in data 16.01.2024, (Cifr. All.8) risulta che: *la particella in catasto al numero 493 sub 2 del Foglio 7 ricade in una zona Territorio Urbanizzato città consolidata a densità medio-bassa "espansioni urbane sorte a ridosso dei centri storici".*

3.8 Quesito n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia di abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili



pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Al fine di stabilire la conformità o meno del bene pignorato alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso il Settore Urbanistica del Comune di Mendicino; da tali accertamenti è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato a seguito della concessione edilizia n. 21/2001 del 19.06.2001 rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino (Cifr. All.9). Detta concessione prevedeva la costruzione di n.3 unità abitative unifamiliari a schiera, rappresentate da tre corpi di fabbrica costituiti ognuno da un piano rialzato (piano giorno) ed un piano mansarda (zona notte). Il corpo di fabbrica centrale è quello sottoposto ad esecuzione forzata.

Successivamente in data 15 dicembre 2002 prot. n. 13182 è stata presentata al Comune di Mendicino una D.I.A (Denuncia di Inizio Attività) avente per oggetto: *“Variante a concessione edilizia rilasciata in data 19.06.2001 n. 21/2001, senza incidere sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, senza cambio di destinazione d'uso e categoria edilizia e senza alterare la sagoma senza violazione delle prescrizioni in esse contenute.”*

In tale variante, oltre alla messa in opera di canne fumarie e alla variazione del numero di finestre, che però non interessa il corpo di fabbrica oggetto di pignoramento, è stata prevista per tutte e tre le unità abitative, la realizzazione di un ripostiglio al posto del bagno, nella stanza matrimoniale posta al piano mansarda (Cifr.All.10).

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato (Cifr.All.14):

Piano terra:

- portico lato sud:
 - chiusura del portico con infisso in legno e vetro posizionato all' estremità del lato est;
 - demolizione di parte della muratura perimetrale e realizzazione di una tramezzatura per ampliare la superficie della cucina;
 - installazione di una porta a soffietto in plastica;
- portico lato nord:
 - chiusura del portico con muratura sul lato est e muratura con porta di accesso in ferro sul lato ovest;



- realizzazione di una tramezzatura interna al portico munita di porta, con la conseguente creazione di due locali deposito.

Inoltre all'ingresso dell'appartamento è stata realizzata una tramezzatura, non prevista in progetto, ma presente nella planimetria catastale.

Infine nello spazio esterno lato ovest è stata realizzata una tettoia aperta in legno, anch'essa non prevista negli atti autorizzativi.

Primo piano:

- chiusura di parte del terrazzo lato sud con due infissi in legno e vetro;
- leggera modifica della forma geometrica del terrazzo lato nord;
- realizzazione di un wc annesso alla stanza matrimoniale, come da progetto originario, mentre nella successiva DIA era previsto un ripostiglio al posto del wc (Cifr.All.10);
- copertura dei balconi, realizzata prolungando le due falde di copertura, con una struttura in legno.

Agli atti del Comune di Mendicino per gli abusi realizzati non risulta presentata alcuna domanda di condono.

Gli ampliamenti volumetrici realizzati senza autorizzazioni non risultano sanabili e pertanto occorre ripristinare lo stato dei luoghi mediante la demolizione delle opere realizzate:

- piano terra: è necessario rimuovere la muratura di chiusura del portico lato nord con i relativi infissi e la tramezzatura interna; provvedere, sul lato sud, al rifacimento della parte di muratura perimetrale demolita per ampliare la cucina e al successivo rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura; provvedere alla rimozione dell' infisso in legno e vetro e della porta a soffietto in plastica. Occorre, infine, procedere alla demolizione della tettoia in legno sul lato ovest;
- primo piano: è necessario rimuovere la copertura e gli infissi che chiudono parte del terrazzo lato sud ed il prolungamento delle falde di copertura in legno che coprono i balconi.

Per effettuare le operazioni di demolizione, ripristinare lo stato dei luoghi preesistenti agli abusi e quindi riportare l'immobile in condizione di conformità alle autorizzazioni ottenute, occorre presentare al comune una SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria.



Il costo per la presentazione di detta SCIA ammonta a 516,00 € per oblazione, 150 € per diritti di segreteria, oltre alle spese tecniche stimabili in € 1.000,00 e quindi per un costo complessivo di € 1.666,00.

La spesa per la demolizione delle opere abusive e lo smaltimento del materiale di risulta ammonta presuntivamente a € 10.000,00.

Quindi il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi è pari a € 11.666,00.

Da indagini condotte presso il Comune di Mendicino risulta che per il bene pignorato è stato effettuato il collaudo statico (Cifr. All.11).

Inoltre il bene pignorato è dotato di certificato di agibilità, rilasciato dal responsabile dell'area tecnica in data 03.02.2004 (Cifr. All.12).

3.9 Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e alla identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Da quanto esposto precedentemente il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da una u.i.su due livelli (piano terra e primo piano) avente un solo accesso e quindi risulta difficile la creazione di più lotti utili per una più vantaggiosa occasione di vendita; per cui si ritiene che il bene debba essere venduto in un unico lotto.

3.10 Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex articolo 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei



comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

Per come esposto precedentemente il bene oggetto della presente relazione risulta di piena proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] pertanto non è necessario procedere a divisioni in natura.

3.11 Quesito n° 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Al momento dell'accesso, per come riportato anche nel verbale di sopralluogo n.1 (Cifr. All.2), l'immobile pignorato risulta occupato dal proprietario [REDACTED] e dal proprio coniuge.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza, emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati riguardanti l'immobile pignorato (Cifr. All.13).



3.12 Quesito n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Come esposto nel paragrafo 3.11 – Quesito n°11, l'immobile pignorato risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

3.13 Quesito n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla documentazione rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Mendicino (Cifr. All.8) emerge che la particella 493 del Foglio di mappa n. 7 “*non risulta sottoposta a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nè diritti demaniali o usi civici*”.

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio legalmente costituito, pertanto non risultano oneri di natura condominiale a carico dell'esecutato.

3.14 Quesito n°14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di



locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".



I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;
- fattori intrinseci:
 - tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);
 - finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
 - vetustà;
 - stato di conservazione;
 - consistenza dei fabbricati;
 - affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
 - servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.



La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente;
- superficie esterna:
 - nella misura del 10%.

Nel calcolo delle superfici si è tenuto conto di quelle autorizzate dal Comune di Mendicino; per quelle non sanabili e soggette a demolizione è stata considerata l'originaria destinazione prevista in progetto e cioè portico al piano terra, terrazzo al primo piano, e non locali deposito/magazzini come attualmente utilizzati e riscontrati al momento del sopralluogo.

CALCOLO SUPERFICI

- **piano terra:**
 - Superficie lorda: 79 mq;
 - Superficie porticati: 67 mq;
 - Superficie scoperta: 150 mq.
- **piano primo:**
 - Superficie lorda: 73 mq;
 - Superficie balconi e terrazzi: 98 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

- piano terra:
$$Sc_{PT} = 79 \text{ mq} + (0,30 \times 25 \text{ mq}) + (0,10 \times 42 \text{ mq}) + 150 \times 0,10 = 105,70 \text{ mq}$$
- piano primo:
$$Sc_{PP} = [73 \text{ mq} + (0,30 \times 25 \text{ mq}) + (0,10 \times 73 \text{ mq})] = 87,80 \text{ mq}.$$

Quindi la superficie commerciale dell'intera u.i. risulta:

$$Sc = Sc_{PT} + Sc_{PP} = 105,7 \text{ mq} + 87,8 \text{ mq} = 193,50 \text{ mq} \approx 193 \text{ mq}.$$

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.



Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quello oggetto di stima.

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'immobile è ubicato in fascia/zona:

Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI; codice di zona: D1; microzona catastale n.1 (Cifr. All.16).

Per tale zona il valore di mercato relativo al primo semestre dell'anno 2023 per abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 780 €/mq ed un valore massimo di 1.100 €/mq e quindi con un valore medio di 940,00 €/mq.

Nel caso in esame il bene oggetto di stima:

- è stato costruito, all'inizio degli anni 2000, a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 21/2001 del 19.06.2001, ma presenta le difformità precedentemente esposte;
- non appartiene ad alcun condominio;
- presenta uno stato di conservazione e manutenzione buono;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici, compreso l'impianto fotovoltaico;
- è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona dotata di numerosi servizi (scuole, case di cura, negozi al dettaglio, bar, supermercati, impianti carburanti) e con infrastrutture primarie e secondarie adeguate, ad eccezione della strada di accesso che si presenta stretta e con manutenzione carente.

Inoltre la zona presenta agevoli collegamenti con la città di Cosenza, con l'autostrada A2 e con l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni su esposte, si ritiene che il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie, per beni simili e stato di conservazione normale, sia pari a 940 €/mq.

Nel caso in esame sono stati considerati opportuni coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame va particolarmente evidenziata:

- la posizione arretrata rispetto alla strada principale Mendicino – Cosenza (coeff. 0,96);
- la strada di accesso stretta e con manutenzione carente (coeff. 0,98).



Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- le buone rifiniture edilizie, così come i materiali impiegati (coeff. 1,03);
- lo stato di conservazione e manutenzione buono (coeff. 1,04);
- la luminosità e l'ampiezza degli ambienti (coeff. 1,02);
- la presenza dell'impianto fotovoltaico (coeff. 1,03).

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{940,00 \text{ €/mq} \times 0,96 \times 0,98 \times 1,03 \times 1,04 \times 1,02 \times 1,03 = 995,25 \text{ €/mq} \approx 995,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello del bene in oggetto, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 193 \text{ mq} \times 995,00 \text{ €/mq} = 192.035,00 \text{ €.}}$$

Da detto importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA in sanatoria per la demolizione delle opere realizzate in difformità alle autorizzazioni ottenute, pari a 1.666,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- la demolizione delle opere abusive, il rifacimento della parte di muratura demolita e lo smaltimento del materiale di risulta pari a € 10.000,00;
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 1.200,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).

Pertanto **il valore commerciale del bene** è il seguente:

$$\underline{V_c = \text{€} (192.035,00 - 12.866,00) = \text{€} 179.169,00}$$

Applicando inoltre al valore di stima un abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ottiene **il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni**:

$$\underline{V_f = \text{€} 152.293,65 \approx \text{€} 152.294,00.}$$



3.15 Quesito n° 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°18 - Foglio riassuntivo.

4. Conclusioni

Con decreto del 11 dicembre 2023, il sottoscritto Ing. Emilio Falbo veniva nominato esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 129/2023 R.G.E.I.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Mendicino (CS) in contrada Pasquali, via Vittorio Butera n. 12 e consiste in una unità abitativa costituita da un piano terra (zona giorno) ed un primo piano (zona notte). Il piano terra è composto da ingresso, soggiorno, disimpegno, bagno, ripostiglio-sottoscala, cucina e due porticati.

E' presente uno spazio esterno, in parte pavimentato ed in parte sistemato a giardino.

Il piano primo (mansardato), a due falde, è composto da un ballatoio di ingresso, due camere da letto singole, una matrimoniale con wc, un bagno, due balconi e due ampi terrazzi sui porticati sottostanti.

I dati catastali attuali del bene pignorato sono i seguenti:

- Comune di Mendicino (CS), Catasto Fabbricati: foglio 7, particella 493, sub 2, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 8 vani
- Dati di superficie: totale 193 mq, totale escluse aree scoperte 158 mq
- Rendita € 619,75
- Indirizzo: contrada Pasquali Piano T - 1
- Intestatario catastale [REDACTED]
- Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dopo aver effettuato presso gli uffici pubblici competenti tutte le attività di due diligence necessarie per accertare la regolarità urbanistica e catastale dell'immobile e per rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha provveduto ad effettuare la stima del valore



commerciale del bene con il metodo sintetico-comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale.

La superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima risulta pari a **Sc = 193 mq**; nel caso in esame, per come dettagliatamente argomentato nei punti precedenti, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'immobile oggetto di stima ammonta a 995,00 €/mq.

Dal valore unitario si ottiene quello del bene in oggetto, che risulta essere pari a:

$$\underline{V = 193 \text{ mq} \times 995,00 \text{ €/mq} = 192.035,001.}$$

Da tale importo va detratto il costo stimato per:

- la presentazione della SCIA in sanatoria per la demolizione delle opere realizzate in difformità alle autorizzazioni ottenute, pari a 1.666,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);
- la demolizione delle opere abusive e lo smaltimento del materiale di risulta pari a € 10.000,00;
- l'aggiornamento catastale che ammonta a 1.200,00 € (Vedi par. 3.6 – Quesito n°6).

Pertanto **il valore commerciale del bene** è il seguente:

$$\mathbf{V_c = € (192.035,00 - 12.866,00) = € 179.169,00.}$$

Applicando, inoltre, al valore di stima un abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, si ottiene **il valore finale del bene al netto delle suddette decurtazioni**:

$$\mathbf{V_f = € 152.293,65 \approx € 152.294,00.}$$

Non si sono riscontrate problematiche particolari nell'espletamento dell'incarico.



Avendo portato a compimento l'incarico affidatogli il sottoscritto, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.20), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli.

Rende, lì 14/02/2024

In fede
L'esperto del Giudice
Ing. Emilio Falbo



Sommario:

<u>1 . PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	<u>6</u>
<u>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</u>	<u>8</u>
3.1 QUESITO N° 1	8
3.2 QUESITO N° 2	8
3.3 QUESITO N° 3	9
3.4 QUESITO N° 4	10
3.5 QUESITO N° 5	12
3.6 QUESITO N° 6	13
3.7 QUESITO N° 7	14
3.8 QUESITO N° 8	14
3.9 QUESITO N°9	17
3.10 QUESITO N°10	17
3.11 QUESITO N°11	18
3.12 QUESITO N°12	19
3.13 QUESITO N°13	19
3.14 QUESITO N°14	19
3.15 QUESITO N°15	25
<u>4.CONCLUSIONI</u>	<u>25</u>



ALLEGATI:

Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento

Allegato 2: Verbale di sopralluogo

Allegato 3: Visura storica per immobile

Allegato 4: Visura attuale per soggetto

Allegato 5: Estratto di mappa

Allegato 6: Planimetrie catastali

Allegato 7: Ispezioni ipotecarie (per immobile e per soggetto)

Allegato 8: Richiesta accesso agli atti e rilascio attestato da parte del Comune di Mendicino

Allegato 9: Concessione edilizia n. 21/2001 del 19.06.2001 con allegati (Relazione tecnica
- Corografie, Stralcio P.R.G, Aerofotogrammetrie – Grafici di progetto)

Allegato 10: D.I.A. Variante in corso d'opera (Relazione Tecnica Asseverata - Disegni
Architettonici in variante – Comunicazione Inizio Lavori)

Allegato 11: Certificato di collaudo statico

Allegato 12: Certificato di agibilità

Allegato 13: Richiesta e rilascio attestato da parte dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza
(contratti stipulati)

Allegato 14: Planimetrie piano terra e primo piano al momento del sopralluogo

Allegato 15: Atto di compravendita del 15.05.2002 del notaio Lanzillotti rep n. 53075

Allegato 16: Quotazione OMI

Allegato 17: Documentazione fotografica

Allegato 18: Foglio riassuntivo

Allegato 19: Relazione tecnica d'ufficio oscurata

Allegato 20: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica
d' ufficio alle parti

