

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 165/2023 R.E.

BCC Gestione Crediti S.p.A. c/ XXXXXXXXXX

Rende, 3 aprile 2024

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico  
Via Papa Giovanni XXIII 69/a  
RENDE  
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956  
Email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)  
pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

## 1.0 Premessa

---

Con decreto del 29.01.2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento Esecuzione Immobiliare n° 165/2023 R.G.E.I. ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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, località, 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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli 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'art. 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 e 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 all'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 art. 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;
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 di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

## 2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

---

In data 08.02.2024, accompagnato dal nominato custode avv. Katia Vizza, mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di Dipignano, località Tessano, alla via Pulsano, 61 ed ho eseguito i rilievi metrici e fotografici degli stessi (all. 1).

In data 31.01.2024 ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agazia del Territorio la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. 2).

In data 29.03.2024 ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell'Agazia del Territorio le visure catastali e ipocatastali per immobile e per soggetto (all. 3), in pari data ho acquisito l'elaborato planimetrico dell'edificio (all. 4).

## 3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

---

### 3.01 Quesito n. 1.

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 riguarda **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 riguarda **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 creditore procedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del dott. Niccolò Tiecco notaio in Perugia.

Il pignoramento è stato notificato in data 07.11.2023 e trascritto in data 11.12.2023 ai nn. 38731 R.G. e 30627 R.P. a favore di Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa contro [REDACTED]

### 3.02 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;*

Sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria n. 8437 Registro Generale 34460 del 20.09.2007** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito del notaio Stefano Camilleri del 18.09.2007, rep. 32388/12414
  - **a favore:** Banca di Cosenza Credito Cooperativo – Coc. Coop. con sede in Cosenza – C.F. 02804770788
  - **contro:** [REDACTED]

gravante sull'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.IIa 297 Sub. 3;

- **ipoteca legale n. 1397 R.P. 1397 – R.G. 15618 del 16.07.2019** capitale Euro 40.455,42 ipoteca Euro 80.890,84
  - **a favore:** Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma – C.F. 13756881002
  - **contro:** [REDACTED]

per la piena proprietà della particella individuata al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.IIa 297 Sub. 1 (la p.IIa sub 3 è stata generata dalla soppressione della p.IIa sub 1 per variazione del 21.09.2021 [n.d.r.] );

- **pignoramento immobiliare n. 29968/23513 del 21.09.2023 rep. 568 del 06.09.2023**

- **a favore:** Etichettificio Dany S.r.l. con sede in Riccione (RN) – C.F. 03505310403
- **contro:** [REDACTED]

per la piena proprietà dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.IIa 297 Sub. 3;

- **pignoramento immobiliare n. 38731/30627 del 11.12.2023** Unep c/o Tribunale di Cosenza rep. 3595 del 07.11.2023

- **a favore:** Credito Cooperativo Mediocrati Società Cooperativa con sede in Montalto Uffugo (CS) C.F. 02300410780;

- **contro:** [REDACTED]

per la piena proprietà dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.IIa 297 Sub. 3;

### 3.03 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;*

La planimetria catastale dell'immobile è riportata in allegato 2 mentre le visure catastali e ipocatastali richieste sono riportate in allegato 3. Non vi è necessità di acquisire certificato di destinazione urbanistica.

Non sono state riscontrate anomalie.



### 3.04 Quesito n° 4.

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, 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 in comune di Dipignano, frazione Tessano, alla via Pulsano, 61 ai piano terra (scala di accesso) primo (laboratorio) e secondo (deposito)

#### **Identificativi catastali:**

- Catasto Fabbricati del comune di Dipignano Fg. 6 P.la 297 sub. 3 – Cat. D/1 – Zona Censuaria 2 - rendita 1.920,00 € - [REDACTED] per 1000/1000;

Si tratta di una porzione di edificio in cemento armato su tre livelli sito in comune di Dipignano (CS), frazione Tessano alla via Pulsano n. 61.

Oggetto di esecuzione è solo l'immobile e non anche le attrezzature in esso contenute.

L'unità immobiliare è sita ai piani primo e secondo accessibile con una scala esterna di proprietà esclusiva che parte dal piano terra. La scala è in cemento armato con ringhiera in ferro.

Le pareti esterne sono rifinite a intonaco sui lati Nord Est e Nord Ovest, non sono intonacate sui restanti lati.

Al piano primo è collocato un locale destinato a laboratorio con un forno e zona spogliatoio composta dallo spogliatoio vero e proprio e due WC. Al piano secondo (sottotetto), accessibile dal primo attraverso una scala metallica interna è collocato un unico locale destinato a deposito.

Il piano primo è collegato al piano terra, identificato con il **sub. 2 non oggetto di esecuzione**, attraverso un montacarichi che, in caso di vendita, dovrà essere disattivato.

L'edificio che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocato all'interno di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo costituiscono. Tale corte, identificata con il subalterno 4 è classificata catastalmente come **bene comune non censibile** (cfr. visura in allegato 3).

Il piano terra, utilizzato come laboratorio, ha pavimenti in ceramica e pareti rivestite, fino all'altezza di 2,10 m ca. con piastrelle in ceramica bianca, ciò per renderlo conforme alle prescrizioni igienico-sanitarie relative alla produzione di alimenti. La porta d'ingresso, dotata di maniglia antipanico, e gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Le porte dei locali spogliatoio/WC sono in legno tamburato. Il piano ha un'altezza pari a 2,90 m.

Il deposito al piano secondo ha pavimenti in ceramica e pareti a intonaco con pittura lavabile. Il locale è controsoffittato con quadrotti in gesso realizzato a una quota di 2,70 m. La porzione sul lato Nord Ovest è a falda con un'altezza alla gronda pari a 1,70 m. La porta di ingresso è in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Gli impianti idrico ed elettrico dei due livelli sono a norma ma collegati, a far parte di un unico impianto, con il sottostante subalterno 2 non oggetto di esecuzione.

Al momento della vendita si dovrà procedere alla separazione degli impianti e alla disattivazione del montacarichi che collega il piano terra con il primo. Il costo necessario di tali operazioni è stimabile in € 2.000,00.

La corte in cui è collocato l'edificio è direttamente accessibile dalla via Pulsano (Strada Provinciale 79) che collega Cosenza attraverso le frazioni di Laurignano e Tessano al centro storico del comune di Dipignano e quindi a Paterno Calabro. L'edificio è collocato a soli 7 Km circa dal centro della città di Cosenza.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 139 mq al piano primo e 65 mq al piano secondo (cfr. all. 7).

La superficie commerciale calcolata secondo i criteri desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 ossia considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne è pari a 156,05 mq al piano primo e 76,84 mq al piano secondo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era utilizzato dal sig. [REDACTED] come **Laboratorio di produzione di prodotti da forno**, in conformità alla autorizzazione sanitaria prot. 5320 del 03.09.2004 rilasciata dal Servizio Commercio del comune di Dipignano (all. 5).

**Confini:** la porzione a piano terra (scala) confina a Nord Ovest e Sud Ovest con il sub. 2 dello stesso proprietario ma non oggetto di esecuzione e con la corte comune – sub 4 – sui restanti lati. I piani primo e secondo confinano su tutti i lati con la corte comune individuata con il subalterno 4.

### 3.05 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;*

La descrizione contenuta nel pignoramento e i dati catastali in esso riportati sono conformi alla descrizione attuale dei beni pignorati e consentono l'univoca identificazione degli stessi.

### 3.06 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;*

Nelle planimetrie catastali, rispetto allo stato attuale, risulta difforme la posizione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo e risulta invertito il senso di salita. Inoltre occorre modificare le altezze, al colmo e alla gronda, riportate nelle planimetrie catastali.

Il costo stimato per la correzione delle planimetrie è pari a € 1.000,00 comprese spese catastali, tecniche e oneri (IVA e cassa di previdenza) come per legge.

### 3.07 Quesito n° 7.

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocato, nel vigente PRG del Comune di Dipignano in zona RB2 di completamento semidensa (cfr. all. 6).

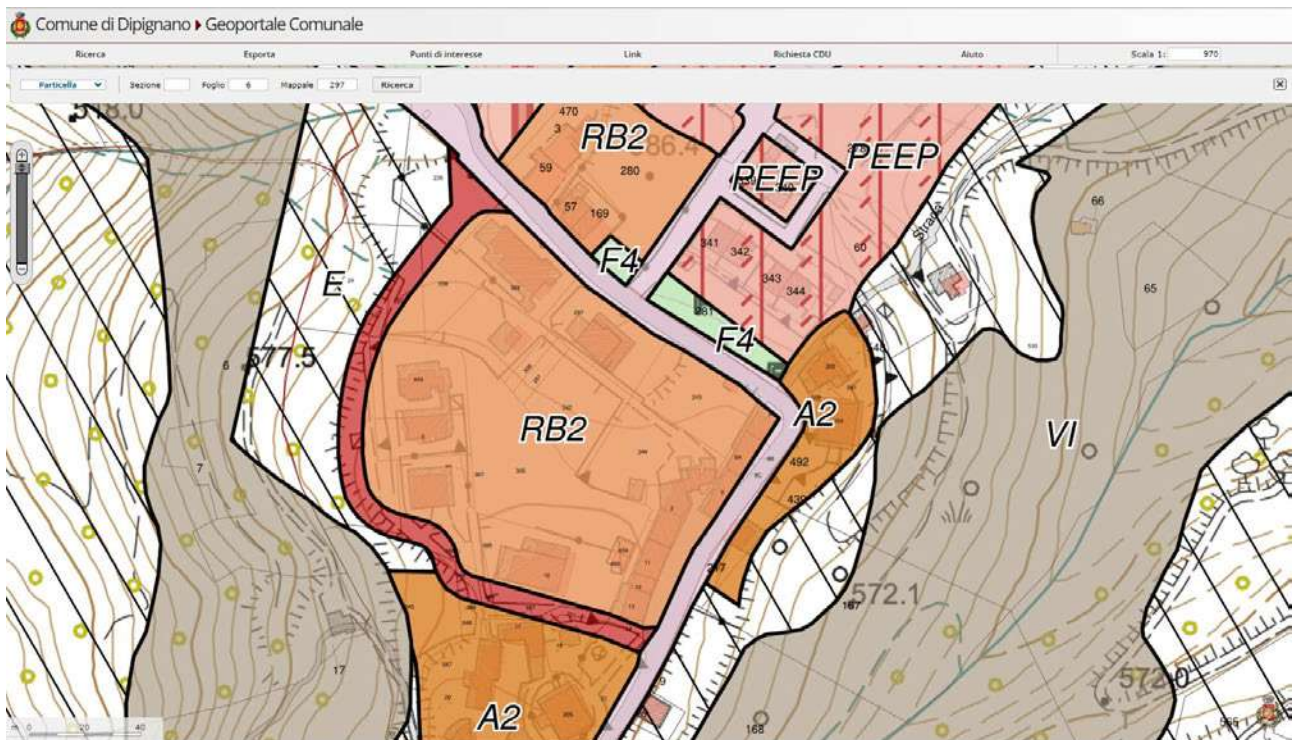


Figura 1: stralcio PRG.

### 3.08 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 urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli 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'art. 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 e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

L'immobile è stato costruito sulla base della concessione edilizia prot. 6242 del 12.010.1990 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] dall'allora Sindaco del Comune di Dipignano relativa all'esecuzione di *un fabbricato panificio con annessa abitazione in c.a.*;

In data 10.09.1990 veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza, autorizzazione per inizio lavori prot. n. 15830;

Successivamente è stata rilasciata, allo stesso sig. [REDACTED] concessione edilizia in variante n. 2 prot. 808 del 13.02.1993;

In data 29.09.1992 prot. 16158 veniva rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Cosenza autorizzazione inizio lavori per la variante.

In data 11.09.2003 veniva rilasciata dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Dipignano Concessione edilizia per *"Modifiche su fabbricato esistente per la realizzazione di un laboratorio di prodotti da forno e costruzione di tettoia metallica"*.

Non è stato acquisito certificato di agibilità, sono stati acquisite autorizzazioni sanitarie e licenze per l'esercizio dell'attività produttiva attualmente condotta nei locali.

Rispetto alle concessioni rilasciate risulta modificata la posizione della scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo ed è stato invertito il senso di salita. Tale difformità, riguardante essenzialmente una modifica interna è da ritenersi sanabile con la presentazione di una CILA in sanatoria. I costi della sanatoria, comprensivi di sanzioni, spese tecniche, IVA e oneri sono complessivamente stimabili in € 3.000,00.

### 3.09 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 all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'immobile è vendibile 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 art. 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;*

Non sussistono le condizioni di cui al quesito in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

### 1.11 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;*

L'immobile è occupato dall'esecutato che utilizza il piano primo come laboratorio per la produzione di prodotti da forno e il piano secondo come deposito connesso all'attività.

### 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;*

Gli immobili sono occupati dal debitore esecutato che risulta esserne pieno proprietario.

### 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;*

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli di cui al quesito.

### 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 di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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;*

#### **Criteri di stima:**

la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale del bene è stata calcolata al paragrafo 3.04 ed è pari a 156,05 mq per il piano primo adibito a laboratorio e 76,84 mq per il piano secondo adibito a deposito.

Per la determinazione dei valori immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)). I valori rinvenuti sono i seguenti (allegato 9):

#### **Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:**

Comune di Dipignano – zona suburbana - Tessano

magazzini – stato conservativo normale: min 270 €/mq max 385 €/mq

## **Borsino Immobiliare:**

Comune di Dipignano – zona Tessano

Magazzini: valore minimo: 198 €/mq    valore massimo: 354 €/mq

Laboratori: valore minimo 195 €/mq - valore massimo 359 €/mq;

## **Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.**

Non sono state reperite offerte di vendita di immobili simili nella stessa zona veicolati da agenzie immobiliari.

## **Valori immobiliari dichiarati.**

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell’Agenzia del Territorio non sono stati reperiti atti di compravendita per immobili simili nel raggio di 1000 m dall’immobile oggetto di esecuzione nel periodo da gennaio 2019 ad oggi.

La scarsità di dati reperiti deriva dalla particolare tipologia dell’immobile oggetto di stima non frequente in un contesto prevalentemente residenziale.

In ogni caso, dall’analisi di mercato svolta, considerato lo stato degli immobili, si può ritenere che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a 350,00 €/mq per il laboratorio al piano primo e 300,00 €/mq per il deposito al piano secondo.

Sulla base di tali valori unitari si ottiene il valore dell’immobile oggetto di esecuzione, identificato al catasto fabbricati del comune di Dipignano al Fg. 6 P.IIa 297 subalterno 3, è pari a:

$$V = 156,05 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} + 76,84 \text{ mq} \times 300 \text{ €/mq} = 77.669,50 \text{ €}$$

Da tale valore vanno sottratti i costi stimati per sanatoria urbanistica, aggiornamento catastale e separazione impianti precedente stimati e complessivamente pari a 6.000,00 € per cui si ha:

$$V = 77.669,50 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = 71.669,50 \text{ €}$$

Da tale valore, applicando l’abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ottiene il **valore a base d’asta** è pari a:

$$V = 71.669,50 \text{ €} - 0.15 \times 71.669,50 \text{ €} = 60.919,07 \text{ € che in c.t. diventano } 60.900,00 \text{ €}$$



## 4.0 Conclusioni.

---

Oggetto della presente relazione è **la piena proprietà** di una porzione di immobile su tre livelli, piano terra (solo scala di accesso) piano primo e secondo, collegati da scala interna, collocati in di un edificio in cemento armato isolato di tre piani.

Il piano primo è destinato a *laboratorio per la produzione di prodotti da forno*, il secondo a deposito.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è accessibile da una scala esterna indipendente, a sua volta accessibile da una corte comune.

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Dipignano al foglio 6, particella 297 subalterno 3, Zona Censuaria 2, categoria D2, rendita € 1.920,00.

**Confini:** la porzione a piano terra (scala) confina a Nord Ovest e Sud Ovest con il sub. 2 dello stesso proprietario ma non oggetto di esecuzione e con la corte comune – sub 4 – sui restanti lati. I piani primo e secondo confinano su tutti i lati con la corte comune individuata con il subalterno 4.

**Prezzo a base d'asta: 60.900,00 € (diconsi euro sessantamilanovecento/00).**

Rende, 3 aprile 2024

l'esperto estimatore  
dott. ing. Francesco Mordente

## Elenco allegati:

---

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Planimetria catastale.

Allegato 3: Visure Catastali e Ipocatastali.

Allegato 4: Elaborato Planimetrico.

Allegato 5: Autorizzazione sanitaria e licenza.

Allegato 6: Stralcio PRG.

Allegato 7: Planimetrie di rilievo

Allegato 8: Concessioni edilizie.

Allegato 9: Analisi di mercato.

Allegato 10: Fotografie.

## Sommario

---

1.0	Premessa .....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza. ....	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato. ....	5
3.01	Quesito n. 1. ....	5
3.02	Quesito n° 2. ....	6
3.03	Quesito n° 3. ....	7
3.04	Quesito n° 4. ....	8
3.05	Quesito n° 5. ....	10
3.06	Quesito n° 6. ....	10
3.07	Quesito n° 7. ....	10
3.08	Quesito n° 8. ....	11
3.09	Quesito n. 9. ....	12
3.10	Quesito n. 10. ....	13
1.11	Quesito n. 11. ....	13
3.12	Quesito n. 12. ....	13
3.13	Quesito n. 13. ....	13
3.14	Quesito n. 14. ....	14
4.0	Conclusioni. ....	16
	Elenco allegati:.....	17