



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia



Custode Giudiziario Dott. Luigi De Santis, Notaio

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



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 157/2023 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla
Società MAIOR SPV S.r.l.

e per essa dalla Società PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A., quale cessionaria
rappresentata dalla Società PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.,
rappresentate, difese e domiciliate presso lo Studio Legale
dell'Avv.



nei confronti di

debitore executato



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO





RELAZIONE



Premessa

Il sottoscritto arch. Angelo TROPEA, nato a Cosenza il 30 marzo 1953, codice fiscale TRPGL53C30D086V, iscritto dal 3 maggio 1983, senza interruzione, all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cosenza, al n.258 della Sezione A dell'Albo, altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il n. 1364 dal 27/06/1988, in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in Montalto Uffugo (CS), C.so Italia, n.210, telefono 0984 939674, fax 0984 933315, mobile 339 6225492, P.E.O.: angelotropea@hotmail.com, angelotropea@icloud.com, angelotropea.architetto@gmail.com, P.E.C.: angelo.tropea@archiworldpec.it, in data 22/01/2024 con DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DEL CUSTODE CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.) contestualmente notificato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, è stato nominato dal Giudice dell'Esecuzione quale esperto stimatore dell'immobile pignorato pro-quota indivisa di 1/2 nella procedura esecutiva n.157/2023 R.G.E.I. di cui trattasi. –

Lo scrivente ha prontamente prestato il giuramento di rito compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto nel Decreto di nomina, contestualmente depositato in modalità PCT in data 22/01/2024, perfezionando con l'accettazione l'incarico conferitogli. –

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato DECRETO DI NOMINA del 22/01/2024, ex art. 569 c.p.c., ha fissato l'udienza al 05 giugno 2024, ore 10:00, per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato allo scrivente c.t.u. i pertinenti quesiti che, progressivamente numerati, sono riportati nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta. –

Il Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre che l'esperto provveda a redigere la relazione di stima, in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c., rispondendo ai quesiti all'uopo formulati, da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 45 giorni prima dell'udienza del 05 giugno 2024 ore 10:00, vale a dire entro il 21 aprile 2024. –

Ciò nonostante, lo scrivente, rappresentando, suo malgrado, gli inconvenienti ostativi incontrati, ha inoltrato opportuna istanza di proroga, depositata in modalità PCT il 04 aprile 2024, ottenendo dal Signor Giudice dell'Esecuzione il plausibile differimento di ulteriori 30 giorni del prefissato termine di deposito dell'elaborato peritale, vale a dire entro il 21 maggio 2024 (All. 8). –

Inoltre, il provvedimento di nomina del 22/01/2024 ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente esperto, conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, ne dovrà trasmettere al debitore una copia completa, corredata di allegati, tramite raccomandata A.R. (se non costituito a mezzo di procuratore), da inoltrare contestualmente anche al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. –

Nondimeno, il Giudice dell'Esecuzione,

1. concedeva termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;
2. autorizzava le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione, purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
3. disponendo infine, che il perito stimatore entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta e nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al Giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. –





Introduzione

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.157/2023 R.G.E.I. promossa dalla MAIOR SPV S.r.l. e per essa da PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A., rappresentata da PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A., patrocinata dalla costituita procuratrice Avv. _____ del Foro di Roma, nei confronti di _____ debitore esecutato.-

Il bene in esame è un'abitazione di tipo economico posta al 2° piano (3° fuori terra) con annessa soffitta situata al soprastante piano sottotetto (p.4° f.t.), facenti parte dell'edificio sito in Cosenza, lungo la Via degli Stadi (in catasto indicata STRADA PROVINCIALE PER CASTROLIBERO), con ingresso dal civico n.91, altresì indicato dall'Istituto Autonomo Case Popolari (attuale A.T.E.R.P.) come lotto 27° dell'intervento di edilizia residenziale pubblica localmente realizzato.-

Successivamente alla localizzazione è stato necessario esercitare l'accesso agli atti sia presso l'ATERP, sia presso il Comune di Cosenza, al fine di appurarne la conformità urbanistico-edilizia.-

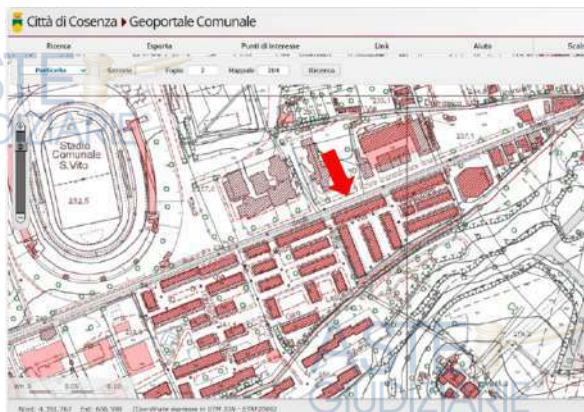
Figura 1 – Ubicazione dell'edificio di cui fa parte l'indicata unità immobiliare oggetto di pignoramento



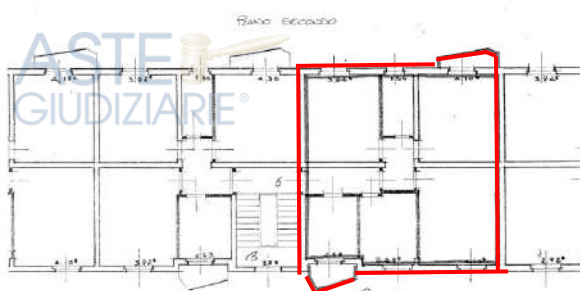
a) Estratto dal Geoportale cartografico Agenzia Entrate



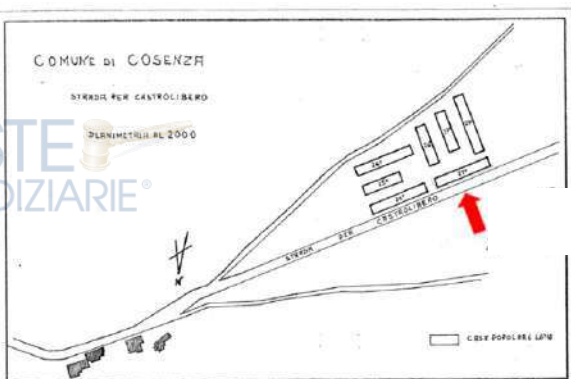
b) Estratto dal foglio n.2 della mappa catastale (All.1)



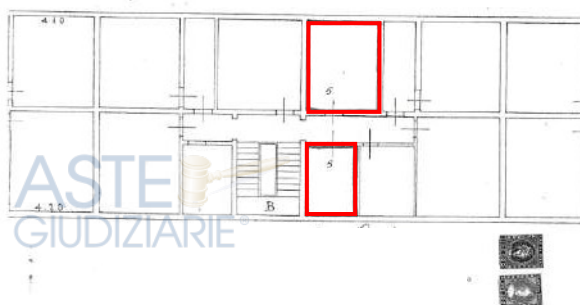
c) Estratto dal Geoportale comunale di Cosenza



e) Posizione dell'abitazione in esame al P.2° (3° f.t.)



d) Indicazione del Lotto 27° realizzato dall'IACP (attuale ATERP)



f) Soffitte al P.3° (4° f.t.) di pertinenza dell'abitazione in esame



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



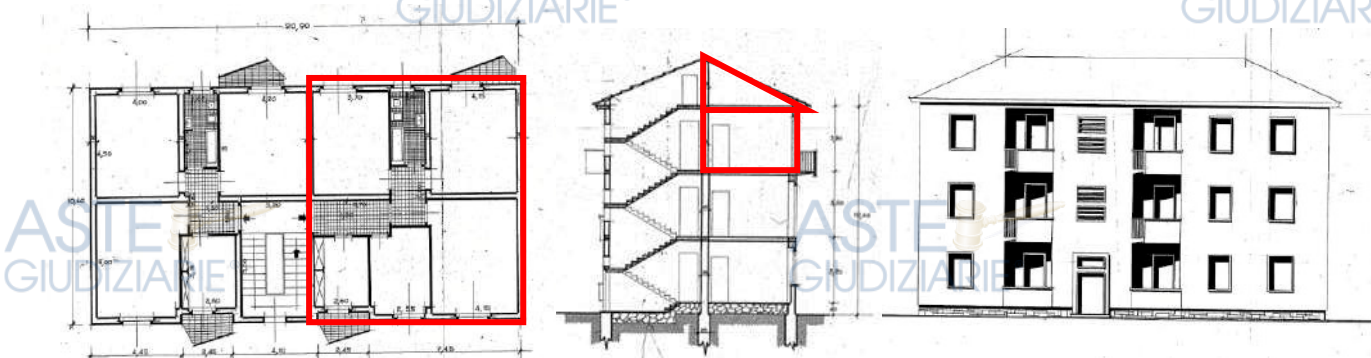
g) Lotto 27° indicato sulla foto aerea tratta da Google Maps



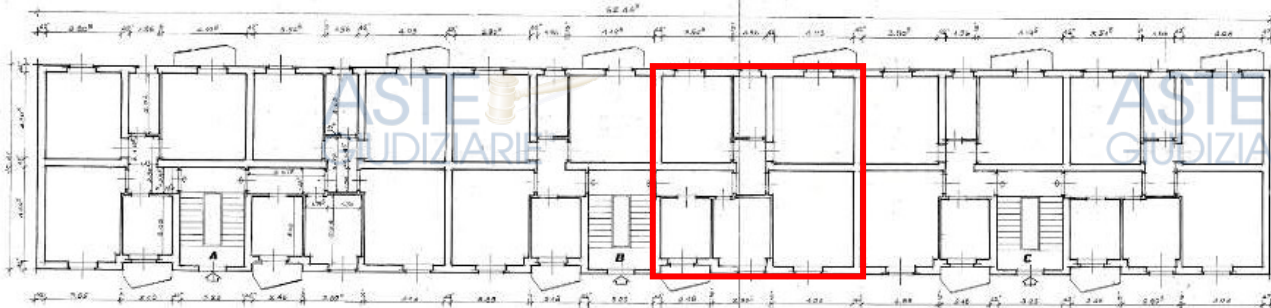
h) Ingrandimento della foto aerea tratta da Google



i) Illustrazioni fotografiche delle contigue porzioni del fronte dell'edificio (Lotto 27°) prospettante sulla Via degli Stadi



l) Pianta, Sezione e Prospetto dell'edificio di cui fa parte l'abitazione in esame e le relative pertinenze indicate con tratto di colore rosso



m) Pianta del piano tipo dell'edificio di cui fa parte l'abitazione in esame, la cui posizione è indicata con tratto di colore rosso

Anche in raffronto agli elaborati grafici ottenuti in copia (previa istanza di accesso agli atti inoltrata sia all'ATERP a mezzo PEC del 02/02/2024, acquisita con Prot. N. 0001848-2024-E del 05/02/2024 – All.ti 3-4), sia al Comune di Cosenza, stesso mezzo, (All.ti 5-6) nell'attuale stato di fatto, l'alloggio in esame, posto al 2° e 3° piano (catastalmente 3° e 4° f.t.) con ingresso dal civico n.91 di Via degli Stadi, fa parte di un corpo di fabbrica che misura una larghezza di m 10,37 e una lunghezza di m 62,44 circa. Nel caso di specie ricorre la necessità di ricordare le affermazioni del Prof. Arch.

“La pianta lunga è da evitare, a causa del suo comportamento differenziale alle opposte estremità.

Tanto più lungo è un edificio, tanto maggiore è la probabilità che, movimenti sismici differenti, vengano applicati – simultaneamente – alle sue estremità, con risultati disastrosi".¹

Sulla scorta dei documenti forniti in copia dall'ATERP, è stato appurato che in data 28/12/1990, presso la Sede di Cosenza dell'I.A.C.P. in presenza del Presidente Sig. _____, la proprietà dell'alloggio sito in Cosenza, alla Via degli Stadi, n.91, piano 2°, scala B, interno 5, composto da 4 vani utili, accessori e n. 2 soffitte al soprastante piano sottotetto (costruito ai sensi della Legge 02/07/1949, n.408, graficamente indicato nella parte che precede), è stata trasferita al Sig. _____ (già assegnatario del medesimo immobile), che ha accettato e acquistato in proprio, per suoi eredi ed aventi causa (giusta atto di cessione della proprietà con pagamento rateale e garanzia ipotecaria, rep. n. 6320, rogato dall'Avv. _____, Direttore Generale dell'Ente, autorizzato, a norma di legge, alla stipula dei contratti in forma pubblico amministrativa, anche in conformità all'Ordinanza Presidenziale del 03/03/1972 – All. 4).

L'anzidetta unità immobiliare, alla data del trasferimento della proprietà, confinava con l'interno n.6, alloggio assegnato al Sig. _____, con il vano scale, con Via degli Stadi e inferiormente con l'interno n.3 assegnato al Sig. _____ salvo altri; la sua composizione risulta dalla planimetria, sottoscritta dalle parti e allegata all'atto sotto la lettera "B" (graficamente riprodotta nella precedente Figura 1, sub e - sub f). -

L'immobile di cui trattasi, pignorato pro-quota indivisa di $\frac{1}{2}$, è censito in catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 204 (già 81), Subalterno 11, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62, STRADA PROVINCIALE PER CASTROLIBERO (attuale Via degli Stadi, n.91), Piano 2-3 (in catasto Piano 3-4, verosimilmente indicati come piani fuori terra), dati di superficie: Totale 113 m², Totale escluse aree scoperte 111 m² (Cfr. All. 1).- Dalla visura storica eseguita il 26/01/2024, l'immobile risulta intestato a _____, già coniuge di _____, con diritto di abitazione per 1/1 derivante dalla Sentenza del 20/02/2004 pronunciata dal Tribunale di Cosenza in esito al ricorso congiunto per separazione (All.11).-

Inoltre, l'anzidetta visura storica (inclusa in All.1) evidenzia quanto segue:

- VOLTURA D'UFFICIO del 28/12/2011 Pubblico ufficiale CAMILLERI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 38486 - MOD. UNICO N. 2205/12 COMPRAVENDITA Voltura n. 2151.1/2012 - Pratica n. CS0025800 in atti dal 01/02/2012;
- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 20/12/2020 Pubblico ufficiale _____ Sede COSENZA (CS) - SC Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 1378 in data 21/12/2020 - IN MORTE Voltura n. 2401.1/2021 - Pratica n. CS0021633 in atti dal 24/02/2021.

In estrema sintesi gli attuali intestatari risultano:

- _____ nata a _____ con diritto di abitazione per 1/1;
- _____ nato a _____ con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$;
- _____ nato a _____ con diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.

Tuttavia, sul rilievo di quanto specificato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n.302/1998, versata in atti dalla costituita Procuratrice della Società creditrice procedente (All.14), con riferimento al precitato diritto di abitazione, risulta precisato che "la voltura catastale (n.2400 del 24/02/2021) a favore di _____ nata a _____ (CS) il

¹ Progettare in zona sismica, Edizioni di legislazione tecnica n.2/1990, pubblicazione trimestrale compresa nell'abbonamento al Bollettino di Legislazione Tecnica.-



per diritto di abitazione, in forza di ricorso congiunto per separazione, la Sentenza del 20/02/2004 non risulta trascritta presso l'Ufficio del Conservatore dei Registri Immobiliari.²

Quesiti formulati dal Signor Giudice dell'Esecuzione e relative risposte.

- 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);

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

Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva³ dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto dell'odierna procedura esecutiva. Dalla certificazione notarile sostitutiva che, per comodità di consultazione, si allega in copia - All. 14), è stata estratta la formalità pregiudizievole di seguito specificata:

TRASCRIZIONE NN. 36705/28997 del 22/11/2023 ATTO GIUDIZIARIO ESECUTIVO nascente dal Verbale di Pignoramento Immobiliare del 24/10/2023, Repertorio n. 3121 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza, c.f. 800 043 70781, in favore di MAIOR SPV S.R.L. con Sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, n.1 - c.f. 04951650268 (Richiedente Avv. - c.f. 00135 ROMA), contro nato il per il diritto di proprietà per la quota di ½ gravante sull'immobile sito in Cosenza, Via degli Stadi, 91, in catasto Foglio 2 Particella 204 Sub.11.-

² Ai sensi dell'art. 2644 c.c., l'istituto della trascrizione è un mezzo legale di pubblicità, posto a tutela della circolazione dei beni immobili, volto a dirimere i conflitti rispetto ai terzi aventi causa. Nello specifico caso che ci occupa la registrazione presso l'Ufficio del Conservatore dei Registri Immobiliari con la trascrizione del titolo legittimante il diritto di abitazione, avrebbe prodotto rilevanti effetti giuridici, conferendo pubblicità al diritto, rendendolo opponibile a terzi e coadiuvando così la tutela del diritto di abitazione di fronte a terzi ed alla sicurezza delle transazioni immobiliari; Infatti, con la trascrizione sarebbe stato palesato a chiunque fosse interessato all'acquisizione dell'immobile, la conoscenza del diritto di abitazione, implicando il rispetto dei pertinenti vincoli. Ove ciò fosse stato, tale atto di pubblicità legale creando un legame indissolubile tra il diritto stesso e il bene immobile, avrebbe contribuito a mantenere integra e trasparente l'eventuale transazione immobiliare, evitando preventivamente potenziali conflitti e garantendo una corretta gestione del diritto. Inoltre, la trascrizione del diritto di abitazione, rendendo esplicito il correlato onere gravante sul bene, avrebbe certamente influito sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento pro-quota indivisa di ½ di proprietà del debitore esecutato. Ovviamente, all'istanza di trascrizione da presentare in Conservatoria, unitamente a tutti i dati previsti dal legislatore nell'art. 2659 del codice civile (cognome e nome, luogo data di nascita delle parti, natura e situazione dei beni cui si riferisce, ecc.), sarebbe stato essenziale allegare il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo, da produrre in copia autenticata, trattandosi di una sentenza.-

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



In esito alla disamina dell'anzidetta certificazione notarile, rilevando le seguenti provenienze accertate nel precorso ventennio:

1. l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 2, particella 204 (già 81), subalterno 11, figura in proprietà di _____ per atto di cessione in data 28/12/1990, rep. n.6320 a rogito dell'Avv. _____ direttore Generale dell'I.A.C.P. (oggi ATERP), trascritto l'11/02/1991 ai numeri 4877 R.G. e 4526 R.P.;
2. in data 27/12/2011, previo pagamento della somma residua, è stato estinto il diritto di prelazione in favore dell'ATERP di Cosenza;
3. da _____ legalmente separato, la nuda proprietà sull'immobile, con riserva per sé dell'usufrutto vitalizio, è pervenuta a _____ (odierno debitore esecutato) e _____, pro quota indivisa di ½ ciascuno, per atto di compravendita a rogito Notaio Stefano CAMILLERI del 28/12/2011, rep. 38486/17036, trascritto il 26/01/2012 ai numeri 2205 R.P. 2577 R.G.;
4. _____ deceduto in data _____ con consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà.
5. Figura voltura catastale (n.2400 del 24/02/2021) a favore di _____ per il diritto di abitazione, in forza di ricorso congiunto per separazione (sentenza del 20/02/2004) non trascritto.-
6. L'immobile esaminato ha formato oggetto della formalità pregiudizievole attinente all'anzidetto Pignoramento Immobiliare n.36705/28997 del 22/11/2023 nascente dal relativo verbale del 24/10/2023, Rep. n.3121 emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Cosenza.-

Tuttavia, in evidenza del dato sub numero 3, riportato nella visura storica catastale (inclusa in separato All.1), concernente il trasferimento della proprietà dell'immobile per atto di compravendita a rogito Notaio Stefano Camilleri, della cui trascrizione non vi è stato riscontro nonostante le reiterate ispezioni ipotecarie (All.2), lo scrivente ha ritenuto necessario acquisire ulteriori informazioni presso lo Studio notarile Camilleri-De Santis. La disamina della copia informale dell'atto di compravendita del 28/12/2011, rep. 38486/17036, trascritto il 26/01/2012 ai numeri 2205 R.P. 2577 R.G., ha evidenziato un errore nell'indicazione del numero mappale dell'immobile (p.lla 294 anziché p.lla 204), del che, essendone edotti anche i Collaboratori fiduciari del Custode, si prefigura a breve la relativa rettifica.-

- 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;*

Successivamente al controllo degli accertamenti catastali (All.1), incrociato con i risultati delle ripetute ispezioni ipotecarie (All.2), sulla cui scorta è stato rilevato l'errore di trascrizione del numero di mappale dell'immobile, già segnalato in risposta al precedente quesito n. 2) formulato dal Giudice dell'Esecuzione, in esito alle reiterate ispezioni eseguite telematicamente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.2), in estrema sintesi, è stato conseguito quanto segue.

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2023 - Registro Particolare 28997 Registro Generale 36705 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3121 del 24/10/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

IL PRESENTE PIGNORAMENTO VIENE TRASCRITTO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 105.956,69 OLTRE INTERESSI E SPESE FINO AL SODDISFOSI INTENDON O COMPRESE NEL PIGNORAMENTO ACCESSORI, FRUTTI E PERTINENZE.⁴

⁴ Per completezza di esposizione si riporta l'aspetto ritenuto utile ai fini della pubblicità immobiliare, come indicato nella Sezione D – Ulteriori informazioni dell'ispezione ipotecaria integrale, ripetutamente prodotta in copia in separato All. 2, altresì riportato nell'atto di precetto notificato al Sig. _____ a mezzo raccomandata del 15/07/2023, ritirato il 01/08/2023.

Quanto alle ulteriori procedure esecutive non ancora estinte, si precisa che in esito alla preliminare consultazione del fascicolo di causa e alla contestuale disamina dell'ATTO DI PRECETTO DI PAGAMENTO IN RINNOVAZIONE del 13/07/2023, notificato a mezzo Raccomandata A.R. n. 685364823190 del 15/07/2023, ricevuto il 01/08/2023 e all'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 21/09/2023, notificato il 12/10/2023, ricevuto il 24/10/2023, concernenti TITOLO ESECUTIVO della procedura esecutiva di cui trattasi⁵, nascente dall'atto per Notaio Anna Calvelli del 30/05/2008, rep.558435 e racc.10784, registrato al n.1687 serie1T, mediante il quale tra la B@nca 24-7 S.p.A. e il Signor _____ odierno debitore esecutato, è stato stipulato contratto di mutuo fondiario il cui credito è garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Cosenza in data 31/01/2008 ai nn.3784/477 su altro immobile e che, sul rilievo del mancato pagamento delle rate di ammortamento scadute dal 30/01/2013 al 30/01/2014, in data 23/01/2015 innanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza è stata incardinata la relativa procedura esecutiva di esecuzione immobiliare n. 1/2021 R.G.E.I. che risulta ancora pendente, non essendo stata incassata alcuna somma; alla cui stregua veniva notificato l'atto di precetto anzidetto, altresì indicato nella nota 4 a piè di pagina 7.-

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;*

L'identificazione e la localizzazione dell'immobile pignorato è stata compiuta tramite il Geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate, successivamente descritta adeguatamente nell'introduzione della presente relazione, altresì illustrata sinotticamente in Figura 1 (pagg. 3-4), mediante le acquisite visure storiche, attuali per immobile e per soggetto, estratto dal foglio di mappa n. 2, nonché visura della planimetria dell'immobile presente nella banca dati dell'Ufficio del Territorio (All.1); ispezioni ipotecarie (All.2), nonché sulla scorta degli atti e degli elaborati grafici estratti in copia, previa selezione, in esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato, sia presso il Distretto di Cosenza dell'ATERP Calabria (All.ti 3-4), sia presso il Settore 10 - Urbanistica - Edilizia e Ufficio Archivio del Comune di Cosenza (All.ti 5-6-7).

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, pignorato pro-quota indivisa di ½, è un'unità abitativa di tipo economico con annesse soffitte (locali di pertinenza esclusiva, non direttamente comunicanti con l'appartamento), facente parte dell'edificio composto da tre blocchi contigui⁶ () sito in Cosenza, alla Via degli Stadi con

⁵ "Nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione in relazione alla quale è stato pubblicato avviso nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.86, parte II, del 26 luglio 2018, MAIOR SPV S.r.l. ha acquistato pro soluto tutti i crediti per capitale, interesse, anche di mora, spese ed altri accessori derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari e chirografari, saldi debitori di conti correnti, insoluti di portafoglio e conti anticipi, meglio indicati nell'anzidetta Gazzetta Ufficiale; tra crediti acquistati e relativi interessi maturati, inclusi quelli di ora, è compreso il credito per la tutela del quale con il presente atto si intende agire". (cfr. Atto di Pignoramento Immobiliare del 21/09/2023, notificato il 12/10/2023, ricevuto il 24/10/2023).-

⁶ Cfr. pianta del piano tipo del palazzo A, indetificato "lotto 27" dall'I.A.C.P. -attuale ATERP-, riprodotta nelle precedenti pagg. 3,4, in Figura 1, sub lettera m, con indicazione in rosso dell'unità abitativa in esame.-

ingresso dalla scala B del palazzo A, corrispondente al civico n.91, censito in catasto fabbricati del Comune di Cosenza al Foglio 2, Particella 204 (già 81), Subalterno 11, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 419,62, Strada Provinciale per Castrolibero (oggi Via degli Stadi), Piano 2-3 (in catasto Piano 3-4), interno 5, dati di superficie: Totale 113 m², Totale escluse aree scoperte 111 m² (cfr. visure e documentazioni grafiche in All. 1).-

La comunicazione di preavviso attinente al primo accesso congiunto del custode e dell'esperto stimatore presso la pignorata unità immobiliare, predisposto per il 04/04/2024 con inizio alle ore 09:30, è stata spedita prioritariamente al debitore esecutato, non costituito a mezzo procuratore, mediante Racc. A.R. n.200801556221 del 25/03/2024 presso l'indirizzo di residenza certificato, previa richiesta, dall'Ufficiale Anagrafe del Comune di Mendicino (All. 9), contestualmente inoltrata a mezzo PEC alle restanti parti aventi causa. Nel giorno prestabilito, prima dell'orario d'inizio prefissato, lo scrivente unitamente ai funzionari dell'Ufficio PRO.E.N.C. (Procedure Esecutive tra Notai Distretto di Cosenza), all'uopo delegati dal custode giudiziario incaricato, in mancanza dell'avviso di ricevimento ha ritenuto prioritaria la necessità di appurare l'avvenuta consegna al debitore esecutato della comunicazione di preavviso dell'accesso all'immobile, spedita a mezzo dell'anzidetta Racc. A. R. -

La ricerca della spedizione, consultata telematicamente sul portale di Poste Italiane, ha indicato che il piego era ancora in lavorazione presso l'ufficio postale di Mendicino; del che, di comune intesa con i delegati del custode, è stato deciso di reiterare la comunicazione, anche in considerazione della eventuale restituzione al mittente della Racc. A. R. per compiuta giacenza.-

Tuttavia, fermo restante l'impellente necessità di espletare le attività *in situ* disposte dal G.E., in considerazione dell'infruttuoso esito dell'accesso prestabilito per il 04/04/2024 e del perdurare della mancata notifica del programmato adempimento, sulla scorta dei contatti del debitore, rilevati da documentazioni attinenti ad altra procedura esecutiva a carico del medesimo, nell'Ufficio PRO.E.N.C. presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, per le vie brevi, è stato concordato con il sig. [redacted] l'accesso all'immobile di cui trattasi per il giorno 11/04/2024 con inizio alle ore 09:30.-

Nel giorno ed all'orario prestabiliti, allo scrivente, giunto presso l'unità immobiliare, situata al 2° piano, interno 5, dello stabile sito in Cosenza, Via degli Stadi, n.91, unitamente alla dott.ssa [redacted] e al sig. [redacted] delegati dal custode giudiziario incaricato, l'accesso all'immobile è stato consentito dal sig. [redacted] fratello germano del sig. [redacted], debitore esecutato, altresì comproprietario dell'unità immobiliare pignorata pro quota indivisa di ½. -

Contestualmente, alla presenza continua del sig. [redacted] si è avuto modo di svolgere le attività di ricognizione, peraltro estese ai pertinenti locali soffitta situati al soprastante piano sottotetto, eseguendo le misurazioni e i rilievi necessari dei luoghi fotograficamente illustrati. -

All'interno dell'unità immobiliare, non è stata rinvenuta la presenza di alcuna persona ad eccezione degli intervenuti, e, sul rilievo dello stato di fatto illustrato dalle seguenti immagini⁷, l'abitazione presenta uno stato d'uso ordinario, seppure in evidente dismissione, poichè non più abitata; la fattispecie è stata confermata dal sig. [redacted] che, nella conversazione intercorsa durante la visita di sopralluogo, ha riferito del precorso decesso della sig.ra [redacted]



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

⁷ Fotogrammi estratti dalla Documentazione fotografica acquisita in corso di ricognizione e prodotta in separato All.13.-

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Dell'appartamento, "composto da quattro vani e accessori", ne costituiscono pertinenza esclusiva due soffitte poste al soprastante piano sottotetto, il cui deficitario stato di fatto del tetto è evidenziato dalle condizioni delle strutture lignee, obsolete e fatiscenti e, soprattutto dalle precarietà del soprastante manto di copertura che, in assenza della conveniente e periodica manutenzione, risulta funzionalmente inadeguato per l'appropriata protezione dagli agenti atmosferici, come illustrato dalle seguenti immagini estratte dalla documentazione fotografica (All. 13) cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento cognitivo.-



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

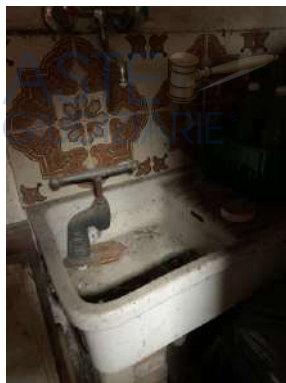


Foto 26



Foto 27



Foto 28

Nell'insieme, l'unità abitativa confina lateralmente con l'appartamento distinto con l'interno n.6, inferiormente con l'appartamento indicato con l'interno n.3, il vano scala, le parti comuni indivise e Via degli Stadi (cfr. elaborati grafici rappresentati sinotticamente in Figura 1 rappresentata alle pagine 6 e 7 che precedono e nell'All.4).-

In esito all'esame visivo effettuato contestualmente al primo accesso in data 11/04/2024, in raffronto alla planimetria catastale (All.1) ed agli elaborati progettuali inizialmente forniti in copia dagli Uffici del distretto di Cosenza dell'ATERP Calabria (All.4), previa istanza di accesso agli atti (All.3), successivamente integrati con i documenti acquisiti in copia digitale (All. 6) prodotta dalla Copisteria all'uopo convenzionata con l'Ente Locale, precedentemente richiesti al Comune di Cosenza con relativa istanza di accesso agli atti (All. 5) ed in esito alle ripetute ricerche presso l'Archivio comunale, disaminati e selezionati, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame presenta una struttura in muratura portante costituita, in elevazione, da 3 (tre) piani fuori terra, oltre al piano soffitta e al soprastante tetto a padiglione realizzato con orditura primaria e secondaria di travi lignee e travicelli sui quali è sistemato il manto di copertura in tegole laterizie.-

L'oculata disamina dei documenti acquisiti in copia presso l'Ufficio di Archivio del Comune di Cosenza, seppure parziali e consunti (cfr. Relazione inclusa in All. 6), evidenzia la rilevanza degli interventi realizzati al fine di eliminare gli inconvenienti cagionati dalla scarsa capacità geomeccanica del terreno di sedime, nonché dalle pervasive infiltrazioni idriche percolanti dal tetto, tali da indurre al ripristino, previa sostituzione, del sistema di gronde e pluviali al fine di ricostituire l'adeguato smaltimento delle acque di natura meteorica. Ma vi è di più: tali ammaloramenti



sembrerebbe abbiano richiesto l'esecuzione di scavi a sezione obbligata e/o aperta per la sostituzione del terreno inidoneo, con la correlata formazione di condotte (o fori) drenanti. Gli orizzontamenti (solai), constatati instabili, durante il corso dei precitati lavori di risanamento eseguiti dall'I.A.C.P. alla fine degli anni '70, risultano ricostruiti, in corrispondenza di ciascun impalcato, con l'impiego di profilati metallici a doppio T e interposti tavelloni laterizi. Fattispecie che di conseguenza ha reso necessario rimuovere e ricostruire tramezzature e pavimenti, unitamente alla verosimile reinstallazione degli impianti idrico-sanitario, termoidraulico ed elettrico.-

Ciò nonostante, sulla scorta dell'esame visivo effettuato l'11/04/2024, non sono stati evidenziati i segni e le tracce riflettenti precari stati di incipiente collasso o instabilità, indicando l'attuale assenza di significative lesioni o soluzioni di continuità sulle parti in vista delle pareti portanti perimetrali e sulla superficie dei divisori interni.-

Tuttavia, lo scrivente si riserva di reiterare l'ispezione, approfondendo i controlli, mediante supplementi d'indagine cognitiva, se del caso anche con l'ausilio di attrezzature adeguate all'esecuzione di prove non distruttive⁸, che eventualmente, sulla scorta di quanto esplicitato nella parte che precede, il Signor Giudice dell'Esecuzione riterrà di dover disporre.-

Le pavimentazioni interne di vario tipo (piastrelle di ceramica smaltata, granagliati, ecc.) e quelle esterne dei balconi, sono continue e, senza asperità o sconnessioni, ricoprono l'intera superficie del piano di calpestio all'estradosso del sottostante solaio, consentendo l'adeguata calpestabilità e l'omogenea fruizione degli ambienti.-

Gli infissi interni sono in legno tamburato ed alcune porte presentano un pannello vetrato. Quelli esterni sono in metallo (alluminio anodizzato) con vetro singolo e serranda avvolgibile nel soprastante cassonetto; seppure con limitate caratteristiche di isolamento termico, assolvono alla prioritaria funzione protettiva dagli agenti atmosferici.-

Sono presenti e funzionanti gli impianti di approvvigionamento e di distribuzione interna dell'acqua potabile, nonché quelli idrico-sanitario, termoidraulico ed elettrico, rispettivamente collegati alle rispettive reti di fornitura.-

La zona urbana semicentrale comprendente Via degli Stadi, Via Panebianco, Città 2000, è dotata di idonee opere ed infrastrutture di urbanizzazione. Sono presenti centri commerciali, negozi al dettaglio, farmacie, servizi di diversa natura, aree sportive e di verde pubblico.

Figura 2 - Indicazione delle principali infrastrutture di collegamento all'interno del Comune di Cosenza e verso l'esterno.



L'ubicazione dell'immobile è indicata sulle foto aeree del pertinente contesto territoriale; sono altresì riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre dall'innesto con le più importanti arterie di comunicazione



L'unità immobiliare in esame dista 3,5 km dallo svincolo dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicato tragitto si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 4 minuti. La sede del Municipio dista circa 3,5 km e si può raggiungere impiegando circa 11 minuti.-

⁸ Lo scrivente è abilitato a formulare diagnosi di natura energetica e strutturale nelle costruzioni, mediante rilievi, esami e prove non distruttive (PND) con l'ausilio della Termografia infrarossi (TT), secondo metodologie e tecniche di controllo multisettoriale che non alterano il materiale della struttura indagata, poiché dotato della qualifica di Operatore Termografico certificato al livello 2 - Prove Non Distruttive- secondo la norma UNI EN ISO 9712:2012 per i metodi TT P/S - Certificato di qualifica n°9712-TAI-0147-22 rilasciato il 22/03/2022 da TUV AUSTRIA ITALIA che ha rinnovato quello originario nr.IND-17-00078-C, rilasciato il 24.03.2017, in conformità alla Norma UNI EN ISO 9712 ed al Regolamento BUREAU VERITAS IT-IND-REG-01_NDT.IND.


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;

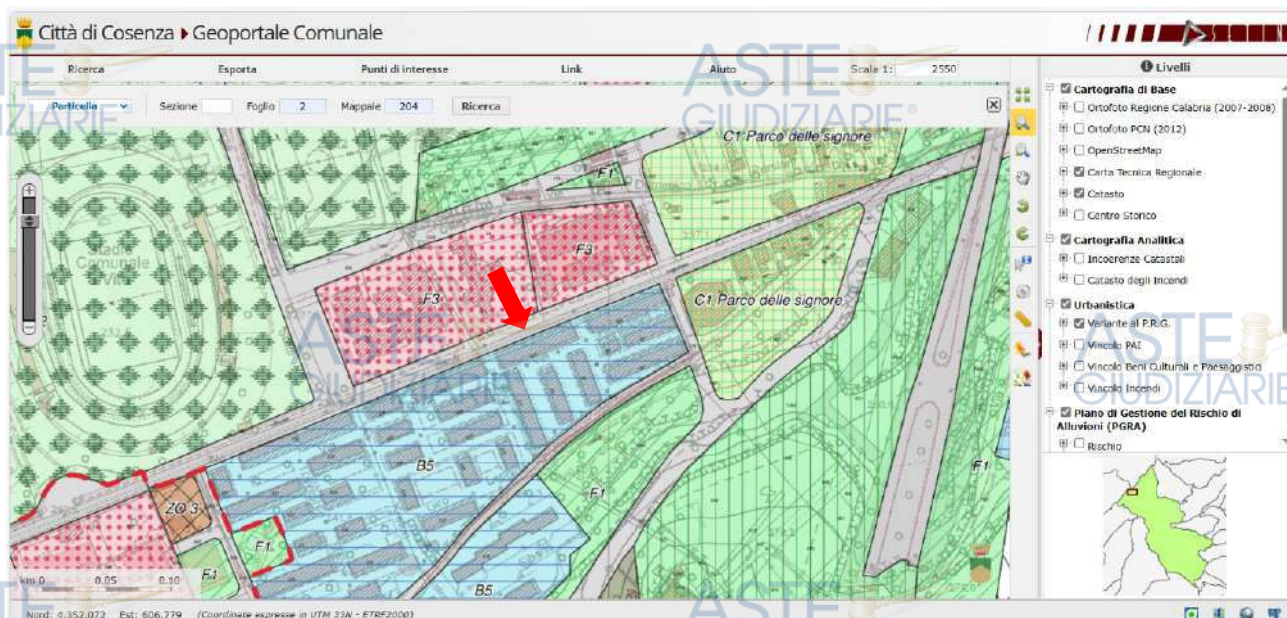
Le identificazioni catastali dell'immobile pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Successivamente, le visure e la planimetria catastale acquisite telematicamente sono state prodotte dallo scrivente in separato All.1, confermando l'univoca identificazione dell'immobile 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;

Non sono state rilevate difformità o mancanze nella documentazione catastale, altresì specificate nella dichiarazione notarile sostitutiva depositata dalla costituita procuratrice della società creditrice procedente. In ogni caso, quanto all'aggiornamento catastale conseguente in dipendenza delle accertate difformità e anomalie dell'immobile, meglio specificate nel seguito, in risposta al pertinente e successivo quesito n.8 formulato dal G.E., altresì riportate sinotticamente in separato All. 16, i relativi costi sono stati inclusi nella determinazione delle spese occorrenti per l'inoltro della C.I.L.A. in sanatoria presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE), altresì necessaria per il conseguimento della planimetria catastale (Approvata dall'Ufficio del Territorio), funzionale ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento della pignorata quota indivisa di proprietà.-

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Figura 2– Ubicazione dell'edificio (di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata indicata con la freccia ) che, secondo il PRG localmente vigente, ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo B5, concernente le Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi, disciplinate dalle relative N.T.A.



B5 (Aree edificate di edilizia economica e popolare su piani esecutivi)

art.14 - Zone B5

Le Zone B5 riguardano aree la cui edificazione è riferibile a interventi di edilizia economica, realizzati o in corso. Vi prevalgono largamente le destinazioni d'uso residenziali. Obiettivo fondamentale del P.R.G. è il miglioramento qualitativo della loro organizzazione funzionale. All'attuazione del P.R.G., nelle zone B5, si provvede mediante:

1. Programmi unitari di riqualificazione da attuarsi per iniziativa degli aventi causa e titolo e da sottoporsi all'esame preventivo ed adozione dell'Amministrazione Comunale, sulla scorta di uno studio planovolumetrico di dettaglio in cui siano evidenziati:

- la consistenza planivolumetrica degli edifici esistenti e/o previsti, le destinazioni d'uso, le relative aree di pertinenza esistenti o previste, le previsioni di mantenimento, modifiche, demolizioni;
- la consistenza e l'andamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti nell'area ed eventuali modificazioni e/o integrazioni;
- l'ubicazione delle essenze vegetali rilevanti esistenti e previste;
- la definizione degli usi delle aree modificate suddivise in aree pubbliche, di uso pubblico, di uso condominiale od esclusivo.

Esaurita questa fase preliminare, per il rilascio delle concessioni relative ai singoli interventi si seguirà la procedura dell'intervento diretto.

2. In forma diretta, attraverso:

- interventi di ristrutturazione integrale o parziale di singoli edifici o di gruppi dei medesimi che non comportino incremento delle volumetrie;
- interventi di completamento;
- interventi di sistemazione degli spazi esterni riferibili al verde, alla viabilità (carrabile e pedonale), ai parcheggi, alle attrezzature sportive, ai servizi collettivi, avendo come finalità l'elevazione qualitativa del contesto residenziale;
- interventi di ristrutturazione di edifici ex rurali e artigianali, preesistenti al P.E.E.P., con eventuali aumenti di volumetria che non superino il 20% dell'esistente (vuoto per pieno).

L'indice fondiario utilizzabile è di mc. 5,00/mq., con rapporto di copertura massimo uguale al 55%.

Per quanto attiene l'altezza massima non si pongono limiti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, piccoli uffici e studi professionali (per non più del 15% della volumetria totale), negozi, autorimesse.

Nei complessi di edilizia residenziale sovvenzionata esistenti, è consentita la realizzazione, per iniziativa delle Pubbliche

Amministrazioni o dell'I.A.C.P. e con intervento diretto, di piccole volumetrie aggiuntive, autonome opportunamente localizzate che impegnino non più di mc. 1.500 ciascuna, da destinare a servizi collettivi, attività ricreative, negozi di prima necessità.

Prescrizione introdotta dal Decreto del Presidente della Regione n.856 del 19/12/1995: nelle zone di tipo "B" l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario superiore a 3 mc/mq potrà utilizzarsi solo previo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi dell'art.41 quinquies della Legge Urbanistica.

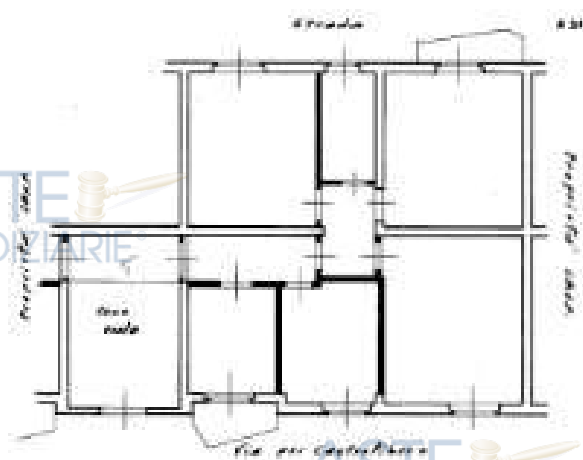
8. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia 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;

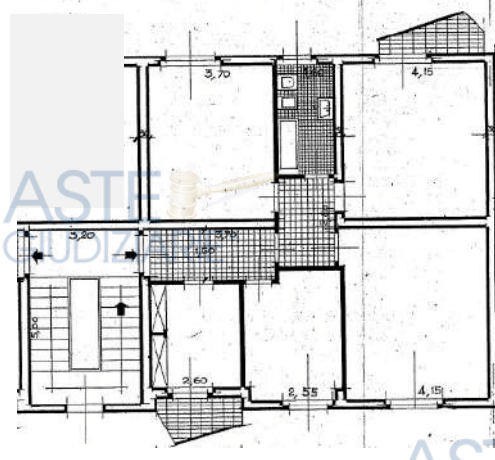
L'accesso agli atti inoltrato previa istanza trasmessa a mezzo PEC del 02/02/2024 (All.5) nonostante richiesto con urgenza, è stato esercitato in più giorni, differiti nelle settimane successive. Al termine, gli atti e gli elaborati sono stati acquisiti in copia digitale presso la il 21-03-2024 (All. 6). Contestualmente, presso l'ufficio comunale, è stato redatto il verbale di consegna (All.7). In esito alla consultazione dei parziali e consunti documenti reperiti dal preposto Funzionario dell'Archivio del Comune di Cosenza, è stato possibile ricostruire quanto segue:

- il progetto originario dell'edificio di cui fa parte l'alloggio in esame, è stato approvato in sanatoria con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 14/06/1961, confermato e ratificato dal Sindaco p.t. (cfr. All. 6);
- successivamente, in data 20/04/1978, l'I.A.C.P. fu autorizzato all'esecuzione dei lavori di risanamento e ripristino, mediante convalida del Sindaco p.t. del Comune di Cosenza, del parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29/03/1978 (cfr. All. 6).-
- sul rilievo della Relazione (in All.6) l'intervento di risanamento del 1978, ha comportato importanti categorie di lavoro, concernenti significative trasformazioni anche di natura strutturale;

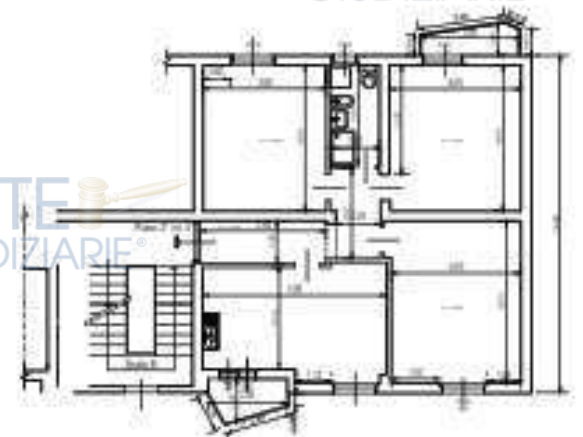
Figura 3 - Quadro sinottico di raffronto (altresì prodotto in separato All. 16). tra la pianta dell'abitazione nello stato di fatto recentemente accertato (All.15), la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Ufficio del Territorio, nonché della pianta estratta dagli elaborati grafici acquisiti e autorizzati dall'Ente Locale, al fine di rappresentare le accertate difformità, sia catastali, sia di natura urbanistico-edilizia.



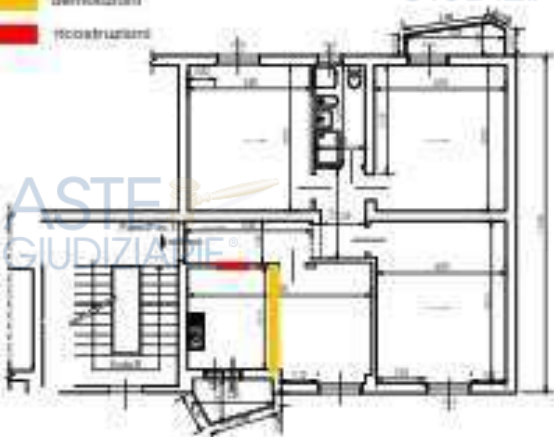
a) Pianta estratta dalla planimetria catastale



b) Pianta estratta dal progetto approvato



c) Pianta dell'abitazione nell'attuale stato di fatto



d) Pianta riflettente le attività edilizie abusive

La ricognizione dell'immobile eseguita in occasione del primo accesso effettuato congiuntamente ai delegati del nominato custode giudiziario (All.12) sulla scorta del rilevato stato di fatto (altresì restituito graficamente in pianta ai fini del raffronto) ha obiettivamente accertato la trasformazione della distribuzione funzionale interna, con ogni evidenza, risultata differente da quella rappresentata graficamente sulla pianta del progetto autorizzato dal Comune di Cosenza, pertanto illecita (All.16).-

Tuttavia, le attività edilizie, seppure eseguite abusivamente, poiché in assenza di specifico titolo abilitativo, risultando plausibili con la disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia all'attualità (cfr. duplice conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001), rientrando negli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'Art. 6-bis (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016), la cui mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori (ai sensi del comma 5 del precitato Art.6-bis) comporta una sanzione pari a 1.000 euro.-

In esito al colloquio intercorso con il Responsabile comunale del Settore10 -Urbanistica – Edilizia Riqualificazione urbana, concernente la compiuta rappresentazione della fattispecie, è stata prospettata la plausibile sanatoria mediante C.I.L.A. onerosa ai fini della ricostituzione dello stato legittimo dell'immobile, stante la mancata annessione di ulteriore superficie e di alcun incremento di volume. –

La procedura mediante C.I.L.A. onerosa in sanatoria implica i costi complessivamente ascendenti a circa € 3.000,00, necessari per la regolarizzazione dell'immobile:

- C.I.L.A. in sanatoria ex Art.6 bis, comma 5 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs n.222 del 2016);
- DOCFA da inoltrare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, onde denunciare le variazioni e conseguire l'approvazione della planimetria catastale riveduta e corretta, altresì funzionale ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento;
- Sanzione amministrativa e diritti di segreteria;
- Onorari e spese dovuti al Professionista asseverante;

L'anzidetto importo onnicomprensivo pari a circa

€ 3 000,00

(diconsi Euro Tremila , zero centesimi)

sarà detratto dal valore finale conseguito in esito all'estimo dell'immobile di cui trattasi.-

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

I rilievi architettonico-geometrici dell'immobile eseguiti in data 11/04/2024, contestualmente all'accertamento delle anzidette incongruenze e difformità, sono stati adeguatamente approfonditi, consentendo inoltre di quantificare la SUPERFICIE COMMERCIALE (altresì indicata in separato All.15), equivalente alla effettiva consistenza vendibile dell'unità immobiliare ⁹.-

La Direzione dell'Agenzia del Territorio, mediante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI, si è proposta di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili (All.17).-

Il principio adottato con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 (All.18), assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ¹⁰ .-

⁹ Le unità immobiliari possono essere composte, come ricorrentemente accade, da una superficie principale e da superfici accessorie. **Per ottenere la Superficie Commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.** Il coefficiente di omogeneizzazione o di ragguaglio di una superficie è un valore numerico che consente di riportare la superficie delle pertinenze di una unità immobiliare urbana principale all'unità stessa. Vale a dire un numero puro che rende confrontabili superfici eterogenee. Se si considera, inoltre, che il calcolo della Superficie Commerciale può essere determinato con svariati procedimenti di misurazione e diversificati criteri di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta un elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

¹⁰ Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (All.17) Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). D.P.R.138/1998 - Allegato C Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (All.18).-



CONSISTENZA DELL'ESAMINATA UNITÀ IMMOBILIARE

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali

Superficie utile (piano di calpestio)	m ²	88,84
Superficie d'impronta dei divisori interni	m ²	6,54
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	6,20
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	4,99
Superficie scoperta (balconi)	m ²	5,46
Sommano	m²	112,03

Locali di pertinenza esclusiva ad uso di soffitte non comunicanti, posti al piano sottotetto dello stesso edificio	m ²	30,15
Sommano	m²	142,18

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

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

SPECIFICA DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superfici coperte calpestabili	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	88,84
Superfici pareti divisorie interne	(coeff. di ragguaglio 100%)	m ²	6,54
Superfici pareti perimetrali esterne (m ² 6,20)	(spessore calcolato cm 25)	m ²	4,99
Superfici pareti in comunione (m ² 4,99)	(coeff. di ragguaglio 50%)	m ²	2,50
Superfici scoperte (balconi, terrazzi e simili, comunicanti)		m ²	1,64

(fino a m² 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; la quota eccedente si considera al 10%)
Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda dei balconi, pari a m² 5,46 applicando il relativo coeff. di ragguaglio (30%) si otterrà:
m² 5,46 x 0,30 = m² 1,64 che corrisponde alla Sup. commerciale delle aree scoperte

Superficie delle pertinenze accessorie non comunicanti (soffitte non abitabili)		m ²	6,03
(altezza media inferiore a m 2,40 e altezza minima inferiore a m 1,50 – coeff. 20%) Tali pertinenze sono oggetto di applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dalle unità principali cui servono. I coeff. si applicano alla superficie delle pertinenze e la superficie virtuale così ottenuta si somma alla superficie della u.i. principale. Su tale somma si applicano i coeff. relativi alla u.i. principale. – Considerando la complessiva estensione della superficie interna (m ² 19,64 + m ² 10,51) pari a m ² 30,15, applicando il coeff. di ragguaglio nella misura del 20%, si otterrà: 30,15 x 0,20 = m ² 6,03 che corrisponde alla Sup. commerciale dell'ambito sottotetto, non comunicante, né abitabile, altresì ponderata in considerazione del precario stato d'uso accertato all'attualità (collabente), in evidenza del carente stato della copertura. –			

Superficie complessiva dell'unità immobiliare (inclusiva dei pertinenti locali soffitta)	m ²	110,53
--	----------------	--------

Superficie commerciale m² 111

arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, ai sensi del D.P.R. 138/98

Altezza media interna della pignorata unità abitativa = **m 2,92** circa

L'altezza di ciascun ambiente è stata misurata dal piano di calpestio all'intradosso del soprastante solaio.-

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;

A parere di chi scrive, al fine di trasferire la proprietà pignorata pro-quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'esaminato immobile, sarà opportuno predisporre un UNICO LOTTO, poiché trattasi di un'unità immobiliare che nell'intero è costituita da ambiti funzionalmente perequati al precipuo uso abitativo di un medio nucleo familiare. L'eventuale ripartizione risulterebbe altresì sconveniente ricadendo a scapito della suscettività e dell'appetibilità economica nel libero mercato.-

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;

Ogni eventuale suddivisione in natura implicherebbe modifiche sostanzialmente sconvenienti, pregiudicando l'integrità funzionale degli ambienti e degli impianti esistenti, peraltro difficilmente realizzabile in considerazione del solo ingresso (corrispondente al civico n.91 di Via degli Stadi) all'unico collegamento verticale (Scala B), che consente l'accesso comune ai differenziati livelli di piano, onde accedere alle singole unità immobiliari.-

Sono di seguito riportate le valutazioni tanto dell'intero, quanto della sola quota pignorata, estratte dalla risposta al quesito n.14 formulato allo scrivente dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.-

Più probabile valore di mercato dell'intero immobile, al netto dei costi previsti per il ripristino dello stato legittimo (mediante CILA in sanatoria).....	€ 116.375,64
Più probabile valore di mercato della pignorata quota indivisa, ponderatamente decurtata in considerazione delle maggior difficoltà di vendita per la quota indivisa.....	€ 52.369,04
Valore finale al netto dell'abbattimento forfetario disposto dal Giudice dell'Esecuzione nella misura del 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	€ 44.513,68

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;

All'attualità l'unità immobiliare è libera (cfr. stato di fatto in evidente dismissione, documentata anche dalle immagini riprodotte a pag. 9 e sgg.), stante il precorso decesso della sig.ra _____, già titolare del diritto di abitazione (giusta Omologa Verbale di Separazione del 20/02/2004 non trascritta – All. 11) come riferito dal sig. _____ durante il primo accesso, successivamente documentato con la produzione in copia del relativo certificato di morte (All. 20).-

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

La ricognizione effettuata dallo scrivente congiuntamente ai delegati del custode giudiziario in occasione del primo accesso all'immobile, consentito in data 11/04/2024 dal sig. _____ non ha rilevato la presenza della sig.ra _____ poiché deceduta (All.20), già titolare del diritto di abitazione conseguito in esito al ricorso congiunto per separazione personale dei coniugi giusta Omologa del verbale di separazione del 20/02/2004, non trascritta (All. 11); Inoltre, non sono stati accertati i segni della presenza di alcun altro, deducendo l'assenza dei comproprietari e di eventuali altri soggetti aventi titolo di occupazione e/o detenzione anche temporanea.-

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;

In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di Cosenza (CS), anche previa interlocuzione con il Responsabile comunale del Settore 10 -Urbanistica – Edilizia - Riqualificazione urbana, non è stata appurata alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità dell'immobile pignorato; inoltre, l'immobile pignorato non è gravato da diritti demaniali, servitù pubbliche o private censi, livelli o usi civici.-

- 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;

Presso l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata pro quota indivisa di ½ di cui trattasi, non è costituito alcun condominio. Le spese fisse di gestione e/o di manutenzione (di cui si ignora l'entità) sono ripartite bonariamente tra i residenti/occupanti le unità immobiliari.

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;

Il settore immobiliare all'attualità affronta uno scenario inedito dalle prospettive ancora indecifrabili che, nel ricorso al credito, prefigura un più prudente e selettivo orientamento delle politiche di erogazione da parte di banche e istituti di credito.-

Ciò nonostante, a distanza di circa due anni dallo scoppio della guerra in Ucraina, con le ulteriori insicurezze geopolitiche indotte dagli ulteriori conflitti in essere, considerando da ultimo, ma non per importanza, quello israelo-palestinese, unitamente al mutato scenario macroeconomico determinato dagli alti tassi di interesse e dall'elevata inflazione, il mattone resta un investimento su cui puntare, seppure con le dovute distinzioni tra i differenti segmenti dei diversificati settori.-

Considerando la tipologia degli alloggi di tipo economico, più pertinenti al caso che ci occupa, nonostante l'intero settore degli immobili ad uso abitativo sia ancora in affanno per il riposizionamento dei prezzi dovuto all'inflazione e alle politiche delle banche centrali, tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024, pare si sia aperta una nuova fase che per gli investitori non ha significato doversi rassegnare a rendimenti più modesti, ma ad andare oltre gli investimenti tradizionali, alla cui stregua, per il mercato immobiliare, derivano, oltre ogni previsione, le aspettative di una crescita favorita dalle ingenti risorse associate al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nonostante l'aumento dei tassi d'interesse, il cambiamento delle preferenze degli occupanti e le normative ambientali più severe che hanno reso gli investimenti immobiliari molto più complessi; con l'auspicio che tale ipotesi, seppure prospettata da fonti accreditate, sia sorretta dai dati reali e non soltanto dalle aspettative.-

D'altronde, qualcosa nella percezione e nelle esigenze del settore residenziale è già cambiato e se le tendenze verso il green, la sostenibilità o lo smart living erano già presenti, è plausibile ipotizzare che proseguiranno rafforzate, introducendo significative modifiche anche nel rapporto tra lo spazio privato delle abitazioni e quello pubblico del lavoro, trasformando anche le dimensioni fisiche, implicando le inevitabili ricadute di natura economica.-

Per quanto concerne i valori di mercato degli immobili ad uso abitativo sono state consultate le quotazioni semestrali dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che individuano, per la zona territoriale omogenea del Comune di Cosenza in cui ricade l'immobile in esame, un intervallo minimo/massimo per unità di superficie in €/m² attinente alla specifica tipologia (All.19). - ¹¹

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

L'economia insegna che il valore di scambio di un bene economico è la quantità di un altro bene che può ottenersi in cambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo.

Esprimendo i valori in termini di moneta, si verifica un prezzo.

All'atto del trasferimento di un bene in cambio di una determinata quantità di denaro si verifica un prezzo. **Il prezzo è, dunque, un dato storico che si constata, diversamente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**¹²

La previsione nel giudizio di stima deve riflettere l'attribuzione di differenti valori dipendenti dalle peculiarità economiche dei beni da valutare non solo come determinazione del più probabile valore di mercato, ma **a seconda della prioritaria attinenza allo scopo della valutazione.**¹³

¹¹ La flessione delle compravendite immobiliari indotta dalle motivazioni esposte nella parte che precede, ha reso più articolata e complessa la rilevazione di dati aggiornati da introdurre nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Tuttavia, in raffronto alle valutazioni registrate dalle società di intermediazione immobiliare e/o dagli operatori locali, l'aggiornamento delle Quotazioni dell'O.M.I. è maggiormente accreditato, poiché fondato su diversificate fonti di indagine, tra cui il numero delle accertate transazioni e, in particolare, dai prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili.-

¹² C. Forte, B. de' Rossi, Principi di economia ed estimo, Milano 1993

¹³ Il valore dipende dallo scopo della stima: attribuire un valore di mercato ad un bene economico significa prevedere il prezzo di costo, come d'altronde determinare un valore di trasformazione significa prevedere l'incidenza che sul prezzo del bene trasformato può avere il bene trasformabile: attribuire un valore complementare ad un bene A, congiungibile ad un bene B, significa prevedere l'incidenza che sul prezzo PA+B può avere il bene A. Infine, determinare il valore di surrogazione di un bene significa prevederne il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di un altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

Il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima. **La valutazione dei beni economici deve interpretarsi, pertanto, come attribuzione di diversi valori dipendenti da altrettanti scopi e non come determinazione o misura del solo prezzo di mercato.**

Il criterio di stima utilizzato nel caso che ci occupa concerne il valore di mercato dei beni immobili pignorati.¹⁴

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato. Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. –

La determinazione del valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, diffusamente rappresentate nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di mercato è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile (equivalente alla Superficie commerciale, adeguatamente calcolata – cfr. All. 15), i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Cosenza, altresì rimodulate in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili dell'immobile stesso. –

Per la ricerca e la più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, oltre alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state raccolte analoghe ed ulteriori informazioni, sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori pertinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, di cui si riportano di seguito quelle più salienti:

- indica che nel mese di marzo 2024 i prezzi degli immobili ad uso residenziale oscillano da 590 a 1.039 €/m², con una diminuzione del 1,61% rispetto a Marzo 2023 (1.056 €/m²). Nella zona comprendente via Panebianco, via degli Stadi, Città 2000, in cui ricade l'immobile in esame, il prezzo medio richiesto è stato di 1048 €/m²;
- , nello stesso periodo, ha indicato che nella zona comprendente via Panebianco, via degli Stadi, Città 2000 il prezzo degli immobili ad uso residenziale è stato pari a 906 €/m²; viceversa dalla zona limitrofa, comprendente via Popilia, c.da Vagliolise, viale Mancini, è stato registrato il prezzo medio più alto richiesto per gli immobili in vendita, pari a 1.467 €/m²;

deducendo che, seppure con lievi flessioni, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale e analoga stabilità dei valori, che tuttavia occorre considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale grave fase congiunturale. –

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore, il più probabile valore di mercato del bene staggito considerato per unità di superficie (la cui tipologia concerne le sole abitazioni di tipo economico), si ritiene possa corrispondere mediamente a quello interposto tra un minimo di € 1.000,00/m² e un massimo € 1.400,00/m² evidenziato dal risultato dell'interrogazione eseguita il 24/03/2024 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All. 19), che ha consentito di dedurre mediamente il più probabile valore di mercato, per unità di superficie pari a € 1.200,00/m² (Euro Milleduecentovirgolazerzero per ogni metro quadrato di superficie). –

¹⁴ **Valore di mercato – $V_m = f(D, O)$** – Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni *ultradimidium*, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali; ecc.

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

La ponderata considerazione dei fattori concernenti la destinazione d'uso, il piano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare, in estrema sintesi ha individuato nel valore medio unitario, ponderatamente ridotto del 10% in considerazione dei plausibili coefficienti differenziali applicabili nel precipuo caso di specie, determina il valore per unità di superficie più appropriato all'immobile in esame corrispondente a € 1 080.00/m² che, moltiplicato per i metri quadrati della Superficie Commerciale (All.15), determina il seguente valore:

$$€ 1 080.00 \times m^2 111 = € 119 375,64$$

cui, tuttavia, vanno detratti i costi per la sanatoria delle incongruenze catastali e delle difformità urbanistico-edilizie, riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati del progetto autorizzato dal titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Cosenza, **mediante C.I.L.A. onerosa in sanatoria**, i cui costi comprensivi della sanzione, dei diritti di segreteria, degli onorari, delle spese ed accessori di legge, ascendono complessivamente a € 3 000,00, alla cui stregua risulta il seguente **più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare**:

$$€ 119 375,64 - € 3 000,00 = € 116 375,64$$

(diconsi Euro Centosedicimilatrecentosettantacinquevirgolasessantaquattro)

Considerando inoltre, che il pignoramento riguarda la sola porzione della quota indivisa di ½ il relativo valore risulterà pari alla metà dell'intero, ottenendo € 116 375,64 / 2 = € 58 187,82 che tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, si ritiene ragionevole decurtare di una ulteriore aliquota pari a circa il 10%, deducendo il seguente valore della sola quota pignorata:

$$€ 58 187,82 - € 5 818,78 = € 52 369,04$$

(diconsi Euro Cinquataduemilatrecentosessantanovevirgolazeroquattro)

Infine, applicando l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. in esito al seguente calcolo:

$$€ 52 369,04 - € 7 855,36 = € 44 513,68$$

(diconsi Euro Quarantaquattromilacinquecentotrecicivirgolasessantotto)

risulterà determinato **il più probabile valore di mercato della pignorata quota dell'immobile, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario.-**

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

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

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



CONCLUSIONI



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

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

In esito all'estimo della sola quota pignorata, il cui valore è stato ulteriormente decurtato in considerazione della difficoltà di vendita per la quota indivisa, incrementandone la suscettività e l'appetibilità economica, scaturisce la determinazione dell'eventuale conguaglio in denaro che il comproprietario *in primis* potrebbe corrispondere qualora interessato ad acquisire l'intero immobile (ipotesi peraltro rivelata, seppure verbalmente, in corso di sopralluogo). -

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

Montalto Uffugo, 27 aprile 2024

In fede

l'esperto stimatore incaricato
-arch. Angelo Tropea-



Allegati:

- All. 1 - Visure e documentazioni catastali;
- All. 2 - Ispezioni ipotecarie;
- All. 3 - Istanza di accesso agli atti ATERP Calabria – Distretto di Cosenza;
- All. 4 - Acquisizione documenti dall'ATERP Calabria – Ufficio Riscatti - Distretto di Cosenza;
- All. 5 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi Comune di Cosenza;
- All. 6 - Copie estratte da atti selezionati presso il Comune di Cosenza;
- All. 7 - Verbale acquisizione copie atti selezionati presso l'Archivio comunale di Cosenza ;
- All. 8 - Istanza di proroga C.T.U. autorizzata dal G.E.;
- All. 9 - Certificato cumulativo residenza-stato civile – di _____ debitore;
- All. 10 - Verbale negativo primo accesso all'immobile in data 04/04/2024;
- All. 11 - Omologa Separazione_240327_170728;
- All. 12 - Verbale del primo accesso all'immobile reiterato in data 11.04.2024;
- All. 13 - Documentazione fotografica;
- All. 14 - Certificazione notarile - 30620
- All. 15 - Stato di fatto - Superficie Commerciale
- All. 16 - Incongruenze e difformità;
- All. 17 - Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
- All. 18 - Calcolo mq commerciali dpr-138-1998-Allegato-C;
- All. 19 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- All. 20 - Certificato di morte

