

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°135/2024 R.G.E.

Ad istanza di:

- **[REDACTED]**

In danno di:

- **[REDACTED] R.S. N° 135/2024 R.G.E. PRS/ SN73C60D086L;**

- **[REDACTED]**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Carlo DE ROSE
Consulente


Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
- tel.0984-35303; e-mail: cderose1959@gmail.com

RELAZIONE:

1. PREMESSA;	PAG. N° 3
2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 5
3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 6
4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 6
5. REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA;	PAG. N° 8
6. STIMA DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 9
7. CONCLUSIONI	PAG. N° 11

ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO N°01 VISURA CATASTALE E STRALCIO PLANIMETRICO FOGLIO N°6;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIA CATASTALE DELLA U.I.;
- ALLEGATO N°03 PLANIMETRIA RILEVATA;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA AL COMUNE DI MENDICINO (CS); CONCESSIONE EDILIZIA N°21/2000, AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ N°11/2011 DEL 16.10.2001;
- ALLEGATO N°06 ATTO NOTAIO GABRIELE GUIDOCCIO REPERTORIO N°8190, RACC.N°5462, REGISTRATO A COSENZA IL 24.05.2016 (CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI).

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Assunta Gioia con decreto del 27.12.2024, notificato a mezzo PEC in data 30.12.2024, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°135/2024 (R.G.E.I.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 07.01. 2025 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere ai 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;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data 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. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14)

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma, del codice di procedura civile.

In relazione a ciò si precisa che il creditore procedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 03.09.2024 dalla Dott.ssa [REDACTED]

██████████ nella quale risultano attestati per l'immobile pignorato:

- i dati catastali attuali e storici; -il titolo di provenienza, "atto di compravendita del 16/07/2001 repertorio 10144 Notaio De Santis Luigi sede Spezzano della Sila (CS), trascritto il 03/08/2001 nn.17453/13745 da potere di Nigro Giuseppe nato il 02/01/1931 a Cosenza Codice fiscale NGRGPP31A02D086V;
- le formalità pregiudizievoli rilevate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall'atto di pignoramento immobiliare in atti risulta che il bene pignorato per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare è descritto come:

"Immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), contrada Pasquali piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
6	706	2	CONTRADA PASQUALI; FG. 6 PARTIC. 706 SUB 7 CORTE ESCLUSIVA MQ 110; FG. 6 PARTIC. 706 SUB 10 CORTE ESCLUSIVA MQ 70 Piano T		A03	02	5 vani	R Euro 271,14		SI

con i seguenti immobili graffiati:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
/6	706	7	CONTRADA PASQUALI; FG. 6 PARTIC. 706 SUB 7 CORTE ESCLUSIVA MQ 110; FG. 6 PARTIC. 706 SUB 10 CORTE ESCLUSIVA MQ 70 Piano T			02		R Euro 271,14	
/6	706	2							
/6	706	10							

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visura catastale Allegato n°01).

Catasto Fabbricati Comune di Mendicino (CS) (cod. F125)

n°	Foglio n°	Part.Illa n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	6	706	2		Contrada Pasquali Piatto Terra	A/3; 2	5 Vani; Totale 88; Totale escluse aree scoperte 78	€ 271,14
			7		Contrada Pasquali Piatto Terra	Corte Esclusiva	110	
			10		Contrada Pasquali Piatto Terra	Corte Esclusiva	70	
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/2	
							proprietà per 1/2	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione dell' immobile oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alla planimetria catastale (Allegato n°02), alla planimetria prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto

rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Mendicino (CS) (PSC), l'u.i. oggetto della procedura esecutiva ricade in Zona **"ATU Pasquali 1 TU Città consolidata a densità medio-bassa e Classe 3"**. *L'ambito comprende l'omonima contrada, caratterizzata da un tessuto consolidato prevalentemente residenziale; In particolare, nell'ATU Pasquali 1, il PSC ammette anche l'individuazione di ambiti di riqualificazione urbana (equivalenti alle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78) che potranno essere oggetto di programmi di riqualificazione o recupero urbano e ai relativi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che potranno prevedere forme di premialità edilizia con un IF massimo di 1,8 mc/mq.*

L'immobile fa parte di un corpo di fabbrica che si sviluppa su tre livelli di piano (Terra, Primo e Secondo), con struttura portante in c.a., manto di copertura in tegole tipo coppo edificato presumibilmente tra il 1998 ed il 2000,

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano terra presenta l'ingresso, regolato da un cancello carrabile in ferro a doppia anta ad apertura manuale, direttamente dalla strada comunale Leonardo da Vinci; dall'area di corte esclusiva (sub n°7), attraverso due rampe di scale, si arriva al portoncino di ingresso dell'appartamento che consta dei seguenti ambienti: ingresso soggiorno con cucina a vista; un disimpegno; due camere ed un locale WC con antibagno; una ulteriore corte esterna accessibile dalla zona cucina (sub n°10).

L'u.i. confina: con strada comunale Leonardo da Vinci; p.lla 706 sub nn. 3 e 11; con p.lla 706 sub nn. 9 e 1.

Consistenza analitica:

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento in oggetto si ritiene fare riferimento al D.P.R. 138/98, considerando la superficie commerciale pari a quella relativa all'appartamento al piano terra, al lordo delle murature esterne, aumentata della superficie omogeneizzata della area della corte esterna di pertinenza direttamente comunicante con i vani dell'appartamento.

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale D.P.R. 138/98 (mq)
Terra	Abitazione	70,00	79,00
Terra	Area di corte (Sub 7 e Sub 10)	189,00	189,00 x 0,10 = 18,90
	CONSISTENZA TOTALE	259,00	In c.t.: 98,00

L'altezza degli ambienti è di 2,70 m;

La disposizione di detti ambienti coincide con quella riportata sulla planimetria catastale acquisita preliminarmente dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2) tranne che per un tramezzo che sulla planimetria catastale delimita la zona cucina ma che di fatto non risulta presente e la "zona cucina" risulta separata dalla zona giorno solo da una porzione di detto tramezzo.

Caratteristiche di finitura:

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- **PAVIMENTI:** gli ambienti interni dell'appartamento sono uniformemente pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di media qualità del tipo 30x30, la corte accessibile dalla zona cucina è prevalentemente pavimentata con marmette di cemento;
- **RIVESTIMENTI:** tutte le pareti ed i soffitti degli ambienti interni risultano rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile di colore chiaro e si presentano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione; le pareti della zona cottura (cucina) e del locale da bagno sono piastrellate a tutta altezza con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro, in normale condizione di conservazione ;
- **INFISSI INTERNI:** in legno tamburato di media qualità, in normale stato di conservazione e manutenzione; il portoncino di accesso, in legno del tipo blindato, si presenta in pessime condizione di conservazione;
- **INFISSI ESTERNI:** In legno tipo douglas con vetrocamera, in normale condizione di conservazione;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di media qualità, allacciato alla rete comunale;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in normale stato di manutenzione;.
- **RISCALDAMENTO:** autonomo con caldaia a gas installata all'esterno, collettore nella zona antibagno e radiatori ad acqua calda in alluminio;

5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

- lo stato di fatto dell'immobile, risultante dalla planimetria prodotta sulla base dei dati rilevati in sede di sopralluogo, risulta praticamente corrispondente a quello riportato sulla planimetria catastale depositata presso gli uffici di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - ;
- su detto immobile non gravano vincoli artistici, storici e alberghieri;
- l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'u.i. in oggetto, è stato edificato su Concessione Edilizia n° 21/2000 rilasciata dal Comune di Mendicino (CS) il 06.07.2000;
- per l'u.i. oggetto di consulenza il Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino ha rilasciato Autorizzazione di abitabilità n°11/2001 del 16.10.2001.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

6.1 UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) SITA NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA LOCALITÀ PASQUALI, VIA LEONARDO DA VINCI. PIANO TERRA CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°6, PARTICELLA N°706, SUB 7, 2, 10.

L'u.i. in oggetto si sviluppa su un unico livello di piano, presenta caratteristiche di appartamento di tipo economico in non buone condizioni di conservazione e manutenzione;

L'immobile ricade in zona semicentrale del territorio comunale dove comunque sono presenti le principali attività economiche e commerciali cittadine;

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Sul territorio comunale di Mendicino (CS), da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.100 e 1.300 €/mq.; per appartamenti in fabbricati ricadenti in zona Semicentrale (località Rosario, Pasquali, Tivolille) , edificati all'inizio degli anni 2000, con finiture di tipo medio il prezzo di mercato varia tra 500,00 e 1.050,00 €/mq.

I valori di riferimento indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2024, per la zona B1 del comune di Mendicino (CS) entro la quale ricade l'immobile di categoria A/3 (abitazione di tipo economico) oggetto di stima, variano tra 480,00 e 660,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 98,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 550,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$550,00 \text{ €/mq} \times 98,00 \text{ mq} = \text{in c.t. } \mathbf{€ 54.000,00} \quad (\mathbf{A_1})$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 98,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, semicentrale	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, mediocri	coeff. 0,80;
Tipologiche, tipo economico	coeff. 1,05;
Conservazione e manutenzione, scadente	coeff. 0,60;
Vetustà fisica, 24 anni	coeff. 0,905;
Ambientali estrinseche, Buone	coeff. 1,00;

Elementi di valutazione:

- Sup. commerciale, 125 mq;
- Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona Semicentrale del Comune di Bisignano (CS) per compravendite di unità immobiliari di recente costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Rosario, Pasquali	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Ottime	coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Civile	coeff. 1,25;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,05;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.400,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{1,00} \times \frac{0,80}{0,90} \times \frac{1,05}{1,25} \times \frac{0,60}{1,00} \times \frac{0,905}{1,00} \times \frac{1,00}{1,05} =$$
$$= 1.400,00 \times (1,00 \times 0,95 \times 0,88 \times 0,84 \times 0,60 \times 0,905 \times 0,95) =$$
$$= 1.400,00 \times 0,363 = 508,20 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\mathbf{mq \ 98,00 \times 508,20 \text{ €/mq} = € 49.804,00 \quad (\mathbf{B_1}).}$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore base di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$\mathbf{Vm = \frac{(A_1 + B_1)}{2} = \frac{54.000,00 + 49.804,00}{2} = \text{in c.t. } \mathbf{52.000,00 \text{ €}}}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$\mathbf{V_{mu} = (52.000,00 \text{ €}) / (98 \text{ mq}) = 530,00 \text{ €/mq.}}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 29.08.2024, Reg.Gen. n°26242, Reg-part.n°21863;
- “certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari” certificata il 03.09.2024 dal [REDACTED]
[REDACTED], nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Detta certificazione attesta

- Che l'u.i. oggetto di pignoramento risulta essere di **proprietà** dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, ad essi pervenuta, dal Sig. [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita del 16/07/2001 numero di repertorio 10144 Notaio [REDACTED]
[REDACTED] trascritto il 03.08.2001 nn.17453/13745;
- **LA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DEL 20.05.2016** con atto numero di repertorio 8190/5462 [REDACTED] [REDACTED] trascritto il 24/05/2016 ai nn.12217/9889 **a favore** di [REDACTED], **contro** [REDACTED] ed [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile in Mendicino Foglio 6 Particella 706 Subalterno 2, graffate Foglio 6 Particella 706 subalterni 7 e 10.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI)

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 9436/826 DEL 13.04.2021** IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 29.06.2021 numero di repertorio 10038 [REDACTED]
[REDACTED]. A favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Roma Codice fiscale [REDACTED] (richiedente [REDACTED]), contro [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED],



– ALLEGATO n°02 planimetria catastale dell' u.i..

La certificazione notarile depositata riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato che coincidono con quelli accertati dallo scrivente per l'attuale individuazione dell'immobile.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°4** (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

L'immobile è sito alla località Pasquali del territorio comunale di Mendicino (CS), in zona residenziale completamente urbanizzata. Detta zona risulta ben servita sia dalla rete viaria urbana che dal servizio di trasporto extraurbano che la collega alla vicina città di Cosenza. Nella zona sono presenti scuole dell'infanzia, elementari e medie di primo grado; farmacia e attività commerciali.

Le caratteristiche dimensionali, strutturali e di finitura del bene sono riportate al paragrafo 4. della presente relazione di consulenza.

L'u.i. confina: con strada comunale Leonardo da Vinci; p.Illa 706 sub nn. 3 e 11; con p.Illa 706 sub nn. 9 e 1.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°5** (ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....)

Il bene oggetto di procedura esecutiva è identificato in catasto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune di Mendicino (CS) (cod. F125)

n°	Foglio n°	Part.Illa n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	6	706	2		Contrada Pasquali Piatto Terra	A/3; 2	5 Vani; Totale 88; Totale escluse aree scoperte 78	€ 271,14
			7		Contrada Pasquali Piatto Terra	Corte Esclusiva	110	
			10		Contrada Pasquali Piatto Terra	Corte Esclusiva	70	
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/2	
							proprietà per 1/2	

I dati identificativi catastali attuali coincidono con quelli specificati nell'atto di pignoramento riscontrato in atti.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°6** (RILEVI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Non si rilevano difformità sostanziali nella documentazione catastale a meno della mancanza di un tramezzo (interno) divisorio che separava il vano cucina dalla zona soggiorno-pranzo; attualmente la zona "cucina" risulta separata dalla zona giorno solo da un tramezzo basso (Foto n°11). La mancanza di detto tramezzo è segnalata e messa in evidenza nell'allegato n°03 prodotto dallo scrivente sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo. il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale "variazione" è stimato in circa € 510,00 (400,00 per compensi professionali, da corrispondere a professionista abilitato incaricato, per redazione

pratica Docfa e € 70,00 per tributi catastali da versare a favore dell'Agenzia delle Entrate per l'istruzione della pratica.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°7** (INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Mendicino (CS) (PSC), l'u.i. oggetto della procedura esecutiva ricade in Zona **"ATU Pasquali 1 TU Città consolidata a densità medio-bassa e Classe 3"**. *L'ambito comprende l'omonima contrada, caratterizzata da un tessuto consolidato prevalentemente residenziale; In particolare, nell'ATU Pasquali 1, il PSC ammette anche l'individuazione di ambiti di riqualificazione urbana (equivalenti alle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78) che potranno essere oggetto di programmi di riqualificazione o recupero urbano e ai relativi piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che potranno prevedere forme di premialità edilizia con un IF massimo di 1,8 mc/mq.*

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8** (CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE; ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ)

l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'u.i. in oggetto, è stato edificato su Concessione Edilizia n° 21/2000 rilasciata dal Comune di Mendicino (CS) il 06.07.2000; per l'u.i. oggetto di consulenza il Servizio Urbanistico del Comune di Mendicino ha rilasciato Autorizzazione di abitabilità n°11/2001 del 16.10.2001. (Allegato n°05).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°9** (VENDIBILITÀ DEL BENE PIGNORATO.....)

Considerata la natura dell'immobile pignorato, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta conveniente procedere alla vendita dello stesso in un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

LOTTO UNICO
PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI DI PIANO (TERRA, PRIMO E SECONDO), CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE TIPO COPPO EDIFICATO PRESUMIBILMENTE TRA IL 1998 ED IL 2000. L'U.I., SITA ALLA LOCALITÀ PASQUALI DEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA LEONARDO DA VINCI, RISULTA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°6 – PARTICELLA 706, SUB NN.2, 7 E 10, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 271,14. L'UNITÀ IMMOBILIARE PRESENTA L'INGRESSO, REGOLATO DA UN CANCELLO CARRABILE IN FERRO A DOPPIA ANTA AD APERTURA MANUALE, DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE LEONARDO DA VINCI; ATTRAVERSANDO L'AREA DI CORTE (SUB N°7), SI ARRIVA AL PORTONCINO DI INGRESSO DELL'APPARTAMENTO CHE CONSTA DEI SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO SOGGIORNO CON CUCINA A VISTA; UN DISIMPEGNO; DUE CAMERE ED UN LOCALE WC CON ANTIBAGNO; UNA

ULTERIORE CORTE ESTERNA ACCESSIBILE DALLA ZONA CUCINA (SUB N°10). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 98 mq; LA SUPERFICIE CALPESTABILE È COMPLESSIVAMENTE DI 259 mq.(area coperta appartamento 70 mq., area di corte esterna 189 mq.). L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI È DI 2,70 m.. L'IMMOBILE CONFINA: CON STRADA COMUNALE LEONARDO DA VINCI; P.LLA 706 SUB NN. 3 E 11; CON P.LLA 706 SUB NN. 9 E 1.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

▪ **RISPOSTA AI QUESITI N°11 E 12** (STATO DELL'IMMOBILE –LIBERO/OCCUPATO.....)

L'immobile risulta libero.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°13** (VINCOLI.....)

Con l'attività peritale svolta si è accertato che sugli immobili oggetto della presente relazione di consulenza

- non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non risultano vincoli o oneri condominiali;
- non si riscontra l'esistenza di diritti demaniali, o censi, livelli o usi civici.
- Con la certificazione notarile, il Dott. [REDACTED]

segnala "LA CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DEL 20.05.2016 con atto numero di repertorio 8190/5462 [REDACTED]

a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], per la quota dell'intero della piena proprietà dell'immobile in Mendicino Foglio 6 Particella 706 Subalterno 2, graffate Foglio 6 Particella 706 subalterni 7 e 10."

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS** (SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONESPESE STRAORDINARIE DELIBERATE ...)

Da quanto si è potuto accertare in sede di consulenza, il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento oggetto di consulenza comprende altre u.i. dello stesso tipo ma tutte autonome che non hanno tra loro zone condominiali; da informazione avute dal custode per il fabbricato non è costituito alcun condominio.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°14** (VALORE DELL'IMMOBILE.....)

Alla luce di quanto già esposto al paragrafo 6.0 **"VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE"**, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' u.i., delle sue caratteristiche tipologiche e di finitura e del mercato immobiliare della zona, il valore del lotto risulta di **52.000,00 €.**; considerato altresì l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per garanzia per vizi occulti, il prezzo base del lotto individuato resta determinato come riassunto nella scheda che segue.

LOTTO N°1	VALORE DI STIMA	SOTTRAZIONE	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=15%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI DI PIANO (TERRA, PRIMO E SECONDO), CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE TIPO COPPO EDIFICATO PRESUMIBILMENTE TRA IL 1998 ED IL 2000. L'U.I., SITA ALLA LOCALITÀ PASQUALI DEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA LEONARDO DA VINCI, RISULTA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°6 – PARTICELLA 706, SUB NN.2, 7 E 10, CATEGORIA A/3 - CLASSE 2 - CONSISTENZA 5 VANI, - RENDITA € 271,14. L'UNITÀ IMMOBILIARE PRESENTA L'INGRESSO, REGOLATO DA UN CANCELLO CARRABILE IN FERRO A DOPPIA ANTA AD APERTURA MANUALE, DIRETTAMENTE DALLA STRADA COMUNALE LEONARDO DA VINCI; ATTRAVERSANDO L'AREA DI CORTE ESCLUSIVA (SUB N°7), SI ARRIVA AL PORTONCINO DI INGRESSO DELL'APPARTAMENTO CHE CONSTA DEI SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO SOGGIORNO CON CUCINA A VISTA; UN DISIMPEGNO; DUE CAMERE ED UN LOCALE WC CON ANTIBAGNO; UNA ULTERIORE CORTE ESTERNA ACCESSIBILE DALLA ZONA CUCINA (SUB N°10). LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 98 MQ; LA SUPERFICIE CALPESTABILE È COMPLESSIVAMENTE DI 259 MQ.(area coperta appartamento 70 mq., area di corte esterna 189 mq.). L'ALTEZZA DI TUTTI GLI AMBIENTI INTERNI È DI 2,70 M.. L'IMMOBILE CONFINA: CON STRADA COMUNALE LEONARDO DA VINCI; P.LLA 706 SUB NN. 3 E 11; CON P.LLA 706 SUB NN. 9 E 1.	52.000,00 €	7.800,00 €	44.200,00 €

Firmato Da: DE ROSE CARLO Emanuele Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 59cd40dbb13af1caa5113a3440721





Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 05.04.2025



Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

