

## TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari  
Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

Custode Giudiziario [REDACTED]

C.T.U. Esperto Stimatore [REDACTED]

### ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 43/2024 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla  
Società [REDACTED]  
e per essa dalla Società [REDACTED], quale cessionario  
rappresentata dalla Società [REDACTED] sub-delegata,  
rappresentate, difese e domiciliate presso lo Studio Legale  
dell' [REDACTED] del Foro di Milano

nei confronti dei seguenti debitori eseguiti

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DEL COMPENDIO PIGNORATO



**Introduzione**

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.43/2024 R.G.E.I. promossa dalla [redacted] e per essa dalla [redacted], quale cessionaria e dalla [redacted] sub-delegata, rappresentate, difese e domiciliata presso lo Studio Legale dell' [redacted] del Foro di Milano, nei confronti di [redacted] debitori esecutati.-

L'unità immobiliare in esame è costituita da un appartamento posto al 2° piano (3° fuori terra) dell'edificio condominiale e dall'annesso locale garage al piano terra di pertinenza esclusiva. Le anzidette porzioni immobiliari sono censite in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) alla Partita 7040 (cfr. All.1):

- l'appartamento al Foglio 69, P.lla 448, Sub. 16, Graffato, z.c. 1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5 vani, Via dei Fiori (attuale Via dei Cedri) Piano 2 – Superficie Totale 104 m<sup>2</sup> – escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 202,19;
- il locale garage al Foglio 69, P.lla 448, Sub. 10, Graffato, Via dei Fiori (attuale Via dei Cedri) Piano T. z.c. 1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons.18 m<sup>2</sup> Dati di superficie Totale 22m<sup>2</sup> Rendita Euro 23,24,

L'U.I.U. fa parte dell'edificio condominiale sito in San Giovanni in Fiore (CS) alla Via dei Cedri, altresì indicato nel Lotto C del Piano di Zona – L.167/68 – Edilizia Agevolata L.457/1978 (cfr. Fig. 1 sub d), la cui costruzione fu autorizzata con Concessione Edilizia n.35/91 del 21/05/1991; C.E. di Variante n.63/91 del 13/06/1991 e successiva C.E. di Variante n. 52/93 del 29/07/1993 – All. 5 - 6) rilasciate dal Sindaco p.t. alla Società Cooperativa Edilizia Kennedy a r.l. con sede in San Giovanni in Fiore (CS) -

**Figura 1** - Ubicazione dell'edificio condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in esame



a) Estratto dal foglio di mappa (All.1)    b) Estratto dal Geoportale comunale    c) Vista dall'alto estratta da Google Maps

 <b>COMUNE DI SAN GIOVANNI IN FIORE</b>	
PROGETTO COSTRUZIONE N°15 ALBERO VARIANTE EDILIZIA AGEVOLATA LEGGE REGIONALE N. 15/91	<b>LOTTO A-2-C</b>
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "KENNEDY" - SAN GIOVANNI IN FIORE	
N° 15 ALBERO 15 ALBERO - 220 150000 15 ALBERO - 220 150000 15 ALBERO - 220 150000 15 ALBERO - 220 150000 15 ALBERO - 220 150000 15 ALBERO - 220 150000	DATA: 21.07.2024 TAV. N° 2 RAPP. SCHEM.
[Signatures and stamps]	



d) Ubicazione del Lotto C - corografia rappresentata graficamente sulla Tav. 2 estratta in copia previo accesso agli atti



e) Ingrandimento del foglio di mappa 69 (All.1) localizzazione edificio di cui fa parte l'u.i.u. in esame

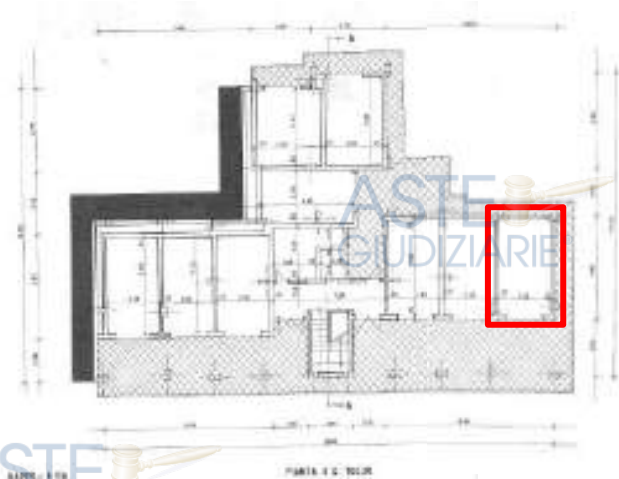


f) plan. catastale appartamento Fig. 69, p.lla 448, Sub. 16, Cat. A/3



g) plan. catastale relativo garage Fig. 69, p.lla 448, Sub.10, Cat. C/6

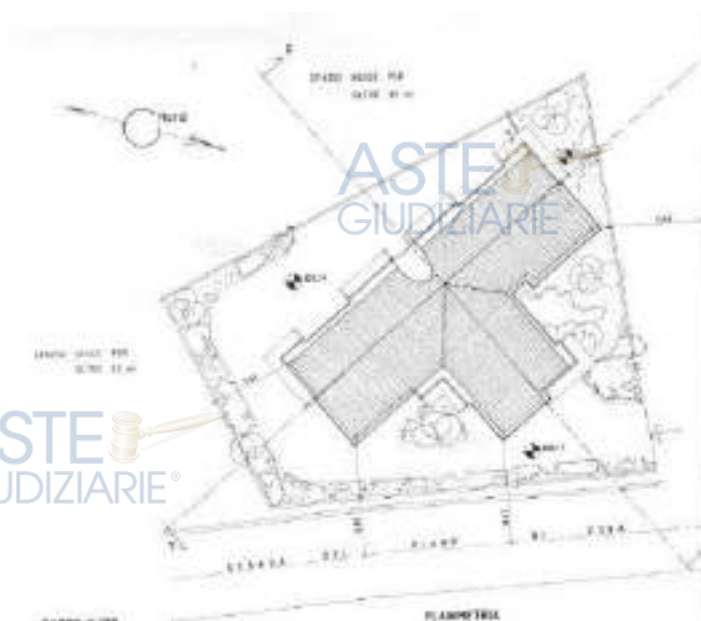
**ELABORATI PROGETTUALI ANNESSI AI TITOLI ABILITATIVI ESTRATTI IN COPIA PREVIO ACCESSO AGLI ATTI**



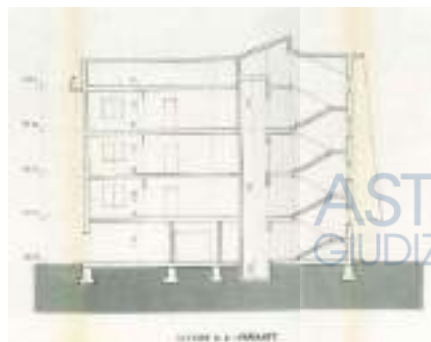
h) Pianta Piano Terra – Indicazione del locale garage di pertinenza esclusiva dell'alloggio al P.2



i) Pianta dell'appartamento al piano 2° (3° fuori terra)



m) Planimetria del Lotto C - Edificio condominiale



l) Sezione dell'edificio condominiale



n) Prospetto Sud-Ovest dell'edificio condominiale

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, 2o 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 fra il dritto 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 sostitutiva 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, che per comodità di consultazione è stata acquisita in copia prodotta in All.3.-

- 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 quanto attestato nella certificazione notarile sostitutiva (All.3) e con i risultati dell'ispezione ipotecaria eseguita telematicamente dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.2), in estrema sintesi, è stato conseguito quanto segue. Per eventuali approfondimenti, si suggerisce la consultazione degli indicati allegati -

#### Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE CONTRO del 01/02/2008 - Registro Particolare 489 Registro Generale 3908  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 89489/30254 del 30/01/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in SAN GIOVANNI IN FIORE(CS)  
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/09/2017 - Registro Particolare 20159 Registro Generale 24352  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1582 del 11/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in SAN GIOVANNI IN FIORE(CS)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1835 del 09/06/2022 (CANCELLAZIONE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/08/2020 - Registro Particolare 14087 Registro Generale 19411  
Pubblico ufficiale COSENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 267019/88888 del 20/08/2020

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA - IMMOBILIARE - C.T.U. NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE N.43/2024 R.G.E.I.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SAN GIOVANNI IN FIORE(CS)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 17957 del 20/07/2022

4. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2022 - Registro Particolare 17957 Registro Generale 21924

Pubblico ufficiale COSENZA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 299816/88888 del 19/07/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SAN GIOVANNI IN FIORE(CS)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14087 del 2020

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/06/2023 - Registro Particolare 15521 Registro Generale 20180

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 308 del 10/05/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2024 - Registro Particolare 6247 Registro Generale 7566

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 407 del 12/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in SAN GIOVANNI IN FIORE(CS)

Nota disponibile in formato elettronico

- 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'unità immobiliare pignorata è stata compiuta inizialmente tramite il Geoportale del Comune di San Giovanni in Fiore, inoltre descritta compiutamente ed illustrata sinotticamente nell'introduzione della presente relazione (cfr. Figura 1, pag. 3-4 che precedono), sulla scorta dei dati desunti dalle acquisite visure storiche per immobile (da cui risulta la storia degli intestatari), dell'estratto dal foglio di mappa n. 69, nonché delle visure delle più recenti planimetrie catastali (sia dell'u.i.u., che dell'annesso locale garage di pertinenza esclusiva) presenti nella banca dati dell'Ufficio del Territorio (All.1); eseguendo il controllo incrociato con i risultati dell'ispezione ipotecaria (All.2), nonché sulla scorta degli atti e degli elaborati progettuali estratti in copia e successivamente integrati, previo accesso agli atti amministrativi esercitato presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di San Giovanni in Fiore (All.ti 5-6-12). In esito agli eseguiti controlli incrociati non sono emerse discrasie, alla cui stregua è conseguita l'essenziale cognizione, necessaria per evidenziare le eventuali incoerenze catastali e le difformità di natura urbanistico-edilizia evidenziate in raffronto all'accertato stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 15).-

- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

La comunicazione concernente il preavviso del primo accesso congiunto del custode e dell'esperto stimatore presso la pignorata unità immobiliare, predisposto per martedì 27 agosto 2024 con inizio alle ore 10:30, è stata prioritariamente inoltrata ai debitori esecutati, non costituiti a mezzo procuratore, con nota in data 20/08/2024 spedita tramite Raccomandate con Avviso di ricevimento presso il rispettivo indirizzo di residenza di ciascun debitore (altresi certificato, previa richiesta, dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di San Giovanni in Fiore - All.4); la stessa nota è stata contestualmente inoltrata a mezzo PEC alla Società creditrice procedente, alle parti aventi causa e nel domicilio eletto presso il costituito procuratore (All.8).-

Nel giorno prestabilito, giunti in San Giovanni in Fiore, presso lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, prima dell'orario d'inizio prefissato, lo scrivente unitamente al custode giudiziario, in mancanza degli avvisi di ricevimento, ha ritenuto prioritaria la necessità di appurare l'effettiva conoscenza dei debitori dell'anzidetto preavviso del primo accesso all'unità immobiliare pignorata; del che, per le vie brevi, si è ritenuto opportuno rintracciare il Sig. [REDACTED] che, provvisto delle deleghe dei contestatari comproprietari è prontamente giunto presso l'unità immobiliare, consentendo di compiere il necessario accesso.-

L'esame visivo, eseguito sulla scorta degli elaborati progettuali, ha rivelato che la tipologia strutturale dell'edificio condominiale è formata da telai incrociati composti da travi e pilastri in c.a. interconnessi ed interposti solai in laterocemento, gravanti sul sottostante graticcio di fondazione.-

In evidenza delle tipiche caratteristiche identitarie e funzionali delle unità abitative di tipo economico<sup>1</sup>, alla presenza continua del Sig. [REDACTED] è stato inizialmente accertato che l'appartamento (sub. 16) posto al piano 2°, indicato con l'interno n.6, composto da più vani e servizi, confina con il vano scala, l'appartamento int.5 e lo spazio condominiale.-

La contestuale ricognizione effettuata all'interno ha di fatto riscontrato l'ordinario stato d'uso di tale porzione immobiliare ad uso abitativo, altresì illustrato dalle seguenti immagini estratte dalla più completa Documentazione fotografica prodotta in separato All. 11.-



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

<sup>1</sup> L'immobile pignorato di proprietà dei debitori pro-quota indivisa è un'unità abitativa di tipo economico posta al 2° piano (3° fuori terra) dell'edificio condominiale, comprendente l'annesso locale garage al piano terra di pertinenza esclusiva. Tali porzioni immobiliari sono censite in catasta fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) alla Partita 7040 [cfr. All.1] come segue:

- alloggio al foglio 69, P.I.a 448, Sub. 16, z.c. 1, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4,5 vari, Via dei Fiori (attuale Via dei Cedri) Piano 2 - Superficie Totale 104 m<sup>2</sup> - escluse aree scoperte 98 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 202,19;

- locale garage al foglio 69, P.I.a 448, Sub. 10, Via dei Fiori (attuale Via dei Cedri) Piano T, z.c. 1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 18 m<sup>2</sup> Dati di superficie Totale 22m<sup>2</sup> Rendita Euro 23,24.-

L'unità immobiliare, composta dalle anzidette porzioni, fa parte dell'edificio condominiale, sito in San Giovanni in Fiore (CS) alla Via dei Cedri, altresì indicato Lotto C del Piano di Zona (L.167/68) Edilizia Agevolata L.457/1978 realizzato su terreno pervenuto alla [REDACTED] previa convenzione stipulata con il Comune di San Giovanni in Fiore con atto in data 17/05/1991 a rogito del [REDACTED] rep. n. 8750, reg.to a Cosenza il 20/05/1991 al n. 2118 (cfr. Fig. 1 sub d).-

La costruzione dell'edificio condominiale fu autorizzata con Concessione Edilizia n.35/91 del 21/05/1991; C.E. di Variante n.63/91 del 13/06/1991 e successiva C.E. di Variante n. 52/93 del 29/07/1993 (All. 5 - 6) rilasciate dal Sindaco p.t.-



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11

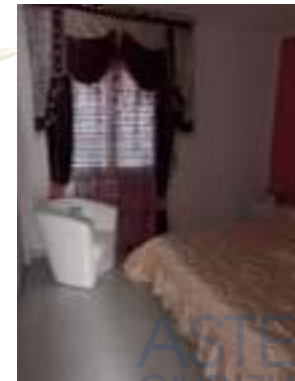


Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

In esito all'effettuato esame visivo, non si sono evidenziati i segni e le tracce riflettenti uno stato di precaria stabilità o di incipiente collasso, denotando l'attuale assenza di fessurazioni, significative lesioni o soluzioni di continuità sulle parti in vista degli elementi strutturali, sulla superficie dei soffitti, (all'intradosso del soprastante solaio), delle tamponature perimetrali e delle pareti divisorie interne.-  
Tuttavia, si segnala il distacco delle piastrelle del rivestimento ricoprente la parte più alta di una parete del bagno, sinotticamente documentato dalle seguenti immagini.-



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Le pavimentazioni interne, sostanzialmente costituite da piastrelle di ceramica e quelle per esterno dei balconi, sono continue, prive di asperità o sconessioni, ricoprendo l'intera superficie del piano di calpestio interno e quello esterno dei balconi, all'estradosso del sottostante solaio interpiano, consentendo l'omogenea e appropriata fruizione degli ambienti.-

Gli infissi interni sono in legno tamburato ad eccezione della sola porta tra il soggiorno e il corridoio disimpegno che nella parte superiore presenta un pannello formato da riquadri vetrati (cfr. Foto n.9).-

Gli infissi esterni sono in metallo con vetro camera e serranda avvolgibile nel soprastante cassonetto copri rullo, le cui caratteristiche assolvono alla prioritaria funzione protettiva dagli agenti atmosferici e, attenuando la dispersione energetica, migliorano l'isolamento termoacustico.-

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

Dell'alloggio (Sub. 16) distinto con l'interno n.6, al piano 2° dell'edificio condominiale, ne costituisce pertinenza esclusiva l'annesso locale garage (sub. 10) al piano terra, che confina con il garage n. 9 e lo spazio condominiale, non risultando direttamente comunicante con i vani ad uso residenziale.-



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



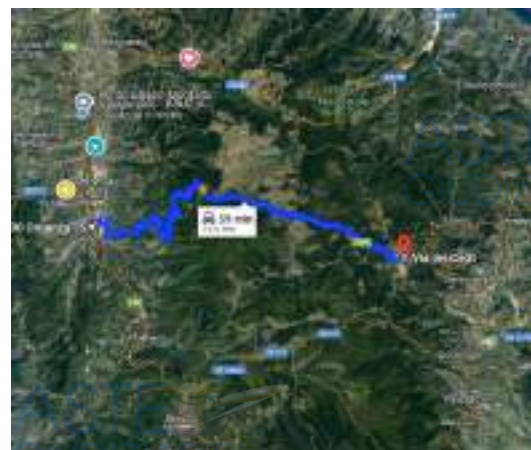
Foto 32

La zona urbana comprendente la Via dei Cedri è dotata di sufficienti infrastrutture di urbanizzazione primaria. Sono presenti pochi centri commerciali e sporadici negozi. Le farmacie sono concentrate nel limitrofo ambito urbano più centrale, analogamente ai servizi di diversa natura. In estrema sintesi la zona denota le precarietà tipiche delle aree periferiche in via di consolidamento, situate ai margini del centro urbano.-

**Figura 2** - Indicazione delle principali infrastrutture di collegamento verso l'esterno e all'interno del Comune di San Giovanni in Fiore.



Sulle foto aeree del contesto territoriale sono riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre tra la posizione dell'unità immobiliare e l'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo dell' Autostrada A2 del Mediterraneo), nonché del collegamento con il Municipio di San Giovanni in Fiore.



L'unità immobiliare in esame dista 61,6 km dallo svincolo di Cosenza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicato tragitto si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 1 ora (59 minuti). La sede del Municipio di San Giovanni in Fiore dista circa 3,5 km e si può raggiungere impiegando circa 8 minuti.-

- 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;

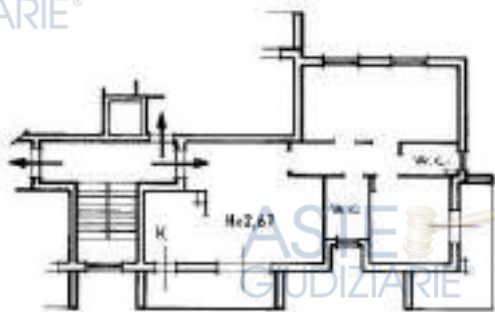
Le identificazioni catastali dell'unità immobiliare pignorata corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Le visure e le planimetrie catastali successivamente acquisite telematicamente dallo scrivente (All.1, confermano l'univoca identificazione delle porzioni immobiliari costituenti l'u.i.u. pignorata.-

- 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 nei dati catastali identificativi dell'u.i.u., peraltro specificati nella dichiarazione notarile sostitutiva versata in atti (All. 3), altresì confermati dal successivo controllo incrociato con i dati acquisiti mediante le visure eseguite dallo scrivente (All.1).- Tuttavia, le planimetrie catastali precedentemente acquisite (All.1) poste in raffronto alla restituzione grafica del rilevato stato di fatto, hanno accertato le incongruenze sinotticamente rappresentate nella seguente Fig. 3, alla cui stregua sarà necessaria la correzione da denunciare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, onde conseguire la planimetria catastale, altresì funzionale ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento della pignorata unità immobiliare.-

Quanto ai relativi costi, occorre precisare che, essendo stati già valutati, risultano calcolati nella determinazione delle spese occorrenti per la sanatoria delle ulteriori difformità urbanistico-edilizie (meglio specificate nel seguito, in risposta al seguente quesito n.8, più pertinente) mediante S.C.I.A., in sanatoria condizionata da inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE).-

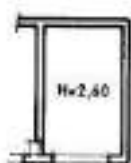
**Figura 3** – Difformità emerse dal raffronto tra la planimetria catastale della porzione immobiliare ad uso abitativo e la restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici riflettenti l'attuale stato di fatto dell'alloggio. Dal raffronto tra la planimetria catastale della porzione immobiliare del locale ad uso di garage di pertinenza esclusiva e la restituzione grafica dell'accertato stato di fatto, sebbene sostanzialmente conforme, richiede la correzione onde conseguire l'esatta rappresentazione grafica.



Planimetria catastale dell'alloggio posto al p. 2 , interno 6 dell'edificio condominiale



Stato d fatto dell'alloggio posto al p. 2 , interno 6 dell'edificio condominiale, accertato previo rilievo del 27/08/2024





Planimetria catastale del pertinente garage posto al p. terra dell'edificio condominiale

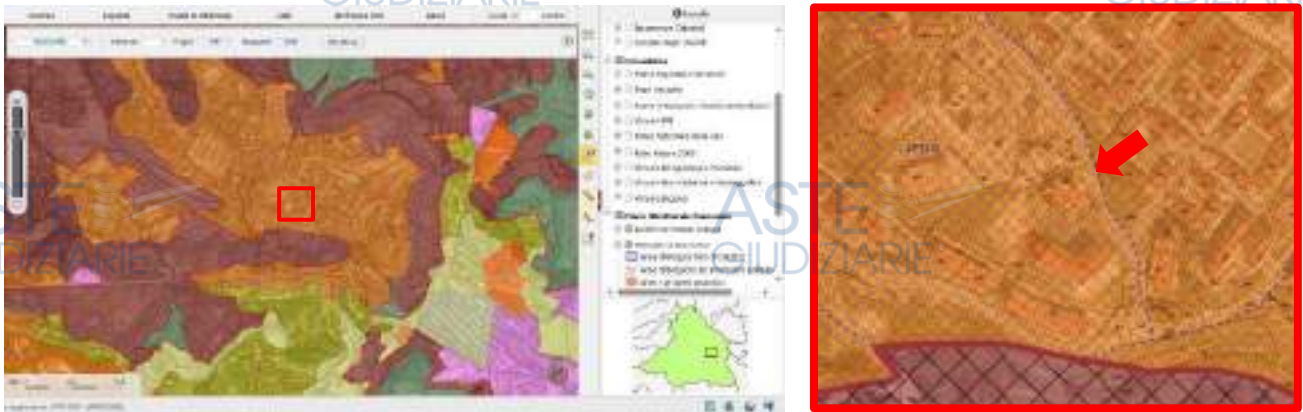


Stato d fatto del pertinente garage posto al p. terra dell'edificio condominiale accertato previo rilievo del 16/09/2024

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

Mediante il Geoportale Comunale è stato possibile apprendere che il comparto urbano attinente al caso che ci occupa rientra nella perimetrazione urbana del Comune di San Giovanni in Fiore e, più precisamente, riguarda una zona evolutasi nel corso degli anni 70-80-90 che, secondo la suddivisione in **Ambiti Territoriali Unitari**<sup>2</sup> introdotta dal vigente Piano Strutturale Comunale (PSC), comprende l'**Ambito in via di consolidamento** in cui ricade l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame.-

**Figura 4** - Ambito Territoriale in via di consolidamento.  Identificazione dell'area in cui ricade l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame  indicata nell'ingrandimento.



#### **Art. 58 - Ambito in via di consolidamento**

1. L'ambito della città in via di consolidamento coincide con le aree marginali e periferiche del centro abitato che il PSC classifica come "aree a pianificazione differita", per le quali si rimanda ad una specifica modalità di riordino e di ridisegno dello spazio urbano attraverso un confronto concorrenziale cui possono partecipare tutti i proprietari ricadenti in tali aree. L'obiettivo è quello di raggiungere maggiore qualità ambientale e sociale, migliori risposte ai bisogni della collettività nelle aree più esterne al centro abitato, nonché certezza di realizzazione condivisa tra tutti i portatori di interessi locali e diffusi. Il progetto unitario di tali aree deve rispondere ai principi di sostenibilità, a partire dalla progettazione dell'impianto urbano: contenimento della cementificazione dei suoli; compattezza del tessuto urbano; accessibilità universale; salvaguardia delle aree aperte; recupero delle acque piovane; sistema integrato per la raccolta dei rifiuti. Le superfici destinate alle costruzioni della parte pubblica (strade, slarghi, piazze, aree a verde, ecc.) sono cedute liberamente al Comune.

2. Le Aree a Pianificazione Differita non sono immediatamente trasformabili se non per gli interventi di **MO** (art. 21), **MS** (art. 22), **Re.RC** (art. 23) e **R.Ed** (art. 24), ma idonee ad acquisire destinazione edificatoria mediante apposita approvazione di un Piano di rigenerazione e di riqualificazione approvato dal Consiglio Comunale a valle di un procedimento concorrenziale di idee ad evidenza pubblica. Tale procedimento sarà coordinato dall'Ufficio di Piano Comunale avvalendosi dell'Urban center, di cui all'art. 40.

3. Il Piano di rigenerazione e di riqualificazione è un particolare strumento urbanistico di dettaglio che traccia un progetto urbano attraverso interventi unitari di trasformazione al fine di conferire alle aree quella caratteristica unitaria urbana e quel mix di funzioni pubbliche e private e le relative dotazioni collettive, compresa una quota non oltre il 20% della SUL totale per edilizia sociale convenzionata, tali da renderla riconoscibile nel disegno, nell'organizzazione degli spazi pubblici e nelle tipologie. La sostenibilità degli interventi è subordinata alla realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale di terreno per eventuali modifiche ai tracciati delle strade esistenti, oppure all'allargamento della sede viaria, alla realizzazione di parcheggi pubblici aggiuntivi alle dotazioni territoriali, così come indicato nell'art. 72 ai percorsi pedonali e/o ciclabili, inserimento di vegetazione, elementi di arredo, ecc. Il Piano, inoltre, dovrà prevedere la conservazione delle risorse naturali o il loro reintegro; le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde

#### <sup>2</sup> **Art. 54 - Territorio urbanizzato e suddivisione in ambiti**

1. Il territorio urbanizzato è costituito dal perimetro continuo e comprende tutte le aree trasformate artificialmente e edificate con continuità e i relativi lotti interclusi, compresa l'edificazione abusiva, nonché le aree dotate di urbanizzazioni primarie e/o secondarie e attrezzature generali e/o collettive.

2. Gli ambiti del territorio urbanizzato sono così individuati:

- a. a carattere storico
- b. consolidato per tipologia e morfologia
- c. abusivo ripianificato
- d. in via di consolidamento
- e. artigianale/industriale
- f. artigianale/industriale da trasferire.

urbano più vicine e quelle esterne al perimetro del centro abitato; la realizzazione di strade e viali corredati da alberature; l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali.

4. Nelle aree a pianificazione differita il PSC indica nell'edilizia strutturale di legno la tecnica da privilegiare nelle costruzioni. Gli edifici in legno per le prestazioni energetiche e sismiche, per la filiera del legno locale che possono attivare, e per il basso impatto ecologico che hanno sono esenti dagli oneri concessori.

5. Il Piano di rigenerazione e di riqualificazione urbanisticamente coincide con un comparto, a norma dell'art. 31 della Lr 19/2002 e smi, nel quale si applica l'istituto della perequazione urbanistica tra i proprietari e l'istituto della compensazione urbanistica tra i proprietari e il Comune. Esso può contenere anche Programmi di bonifica urbanistico-edilizia attraverso il recupero o la delocalizzazione delle volumetrie, così come previsto dall'art. 37bis della Lr 19/2002 e smi, comprese le volumetrie che provengono da ambiti esterni al comparto di riferimento del piano.

6. Le priorità delle aree da mettere a bando saranno riportate fin dal primo POT, redatto a norma dell'art. 23 della Lr 19/2002 e smi, e nei successivi.

7. La procedura competitiva e comparativa consiste in:

- un bando pubblico con il quale il Comune individua gli obiettivi da conseguire nell'area oggetto del bando, secondo un atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale, e in coerenza con le indicazioni riportate per ogni singola area dagli articoli seguenti, dettagliando e specificando le aree ed i soggetti ammessi alla partecipazione, le quantità massima di edificabilità assegnabili e la loro destinazione, i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno contraddistinguere le proposte, i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte ed ogni altro elemento necessario per assicurare la certezza e la trasparenza della procedura - nell'elaborazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di trasformazione delle aree ammesse, strutturate in modo tale da conseguire livelli di qualità complessiva non inferiori a quelle stabilite nel bando, tenendo conto delle strutture edilizie esistenti

- nella valutazione delle proposte da parte di una commissione giudicatrice in conformità ai criteri stabiliti dalle presenti norme e dal bando

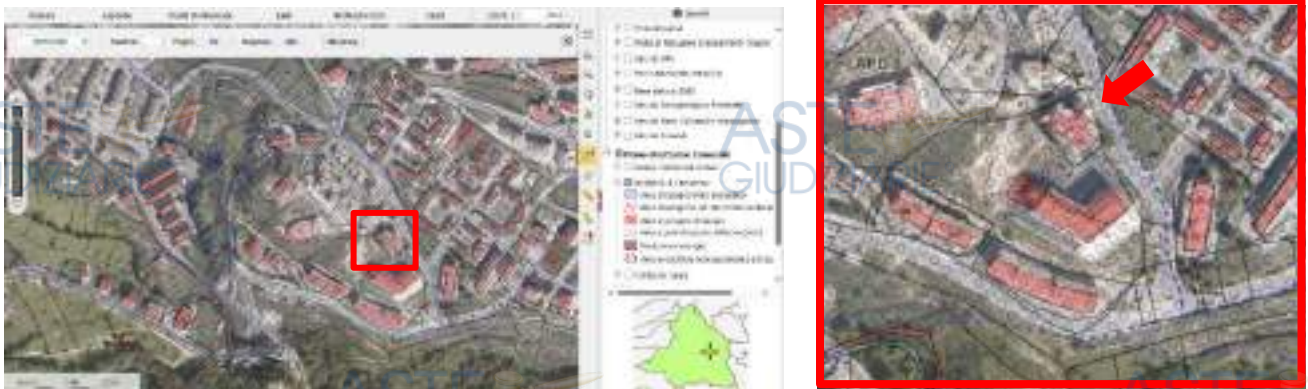
- nella compilazione di una graduatoria di merito che ordini le proposte pervenute in funzione dei livelli di qualità complessiva che sono suscettibili di introdurre nel territorio

- nella selezione delle proposte che risultano accolte, procedendo secondo la graduatoria di merito, fino ad esaurimento della quota di edificabilità prevista dal bando.

8. Concluso il procedimento concorrenziale il Piano di rigenerazione e di riqualificazione è fatto proprio dalla Giunta Municipale e approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale divenendo immediatamente esecutivo. L'approvazione equivale al rilascio di uno o più permessi di costruire convenzionati.

9. Frazione di Lorica. Omissis

**Figura 4** - Aree a pianificazione differita (ADP) ADP8.  Identificazione dell'area in cui ricade l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in esame  indicata nell'ingrandimento.



Lo strumento urbanistico vigente, nell'area in cui rientra l'unità immobiliare in esame, situata nella zona periferica del centro abitato e classificata a pianificazione differita ADP8, anche in considerazione delle peculiari carenze indotte dalla marginalità e dalla presenza di edifici tipologicamente e morfologicamente inadeguati, prevede interventi unitari di riqualificazione finalizzati a conseguire un assetto urbano morfologicamente più omogeneo al centro abitato.-

Ciò nonostante, saranno comunque ammissibili tutte le congruenti destinazioni d'uso e le relative funzioni ad esclusione delle tipologie manifatturiere produttive di depositi a cielo aperto e delle strutture di tipo agro-industriale.-

La destinazione d'uso residenziale non dovrà risultare inferiore al 50% delle funzioni presenti in ogni singola area; per quelle restanti sarà compito del Piano di rigenerazione e di riqualificazione, di cui all'art. 58 indicato nella parte che precede, ad operare nel giusto equilibrio. Per quant'altro, inclusi i

prescritti parametri edilizi, si rimanda al seguente Art. 60 estratto dalla Disciplina attuativa del Piano Strutturale Comunale (PSC).-

**Art. 60 - Aree a pianificazione differita**

1. Sono le aree comprese all'interno del perimetro del centro abitato e identificano porzioni di territorio già urbanizzate, ma molto porose al loro interno, anche con la presenza di edifici tipologicamente e morfologicamente incongrui con un ordinato assetto urbano e che necessitano, quindi, di interventi unitari di trasformazione e riqualificazione per i quali si rimanda ad uno speciale strumento di progettazione su base concorsuale.
2. Le Aree a pianificazione differita sono tracciate con un criterio di omogeneità fisico-morfologico, di vicinanza al centro abitato, e di consistenza di edilizia residenziale esistente.
3. Nelle aree a edificazione differita non è ammessa la presentazione di Piani di lottizzazione, ex art. 28 Legge 1150/42 e s.m.i.
4. Nelle aree a pianificazione differita sono ammesse tutte le funzioni ad esclusione di quella di tipo manifatturiero produttivo di deposito a cielo aperto e strutture di tipo agro-industriale. La funzione residenziale non dovrà essere inferiore al 50% delle funzioni presenti di ogni singola area, per le restanti sarà il Piano di rigenerazione e di riqualificazione, di cui all'art. 58 della presente Disciplina, ad operare il giusto equilibrio.
5. Nelle aree a pianificazione differita si deve, di norma, seguire i seguenti parametri edilizi:  
altezza massima m. 10,40 e 14,00 nel caso di dislivello con piano seminterrato tetto a doppia falda, senza sottotetto  
numero massimo di piani 3 fuori terra, con piano terra ad uso non residenziale  
distanza tra gli edifici si applicano i punti da 11.1 a 11.5 dell'art. 11 della presente Disciplina  
rapporto di copertura 70% superficie impermeabile 40% della superficie esterna all'edificio.
6. I lotti sono individuati facendo riferimento al lotto minimo, di norma definito come segue:  
lotto minimo per prevalenti funzioni abitative m<sup>2</sup> 144 (tipi mono-bifamiliari) - m<sup>2</sup> 400 (tipi a linea)  
lotto minimo per le altre funzioni m<sup>2</sup> 1.000 (tipi specialistici).
7. L'indice di edificazione territoriale per tutte le aree a pianificazione differita è di 0,5 mc/mq. La volumetria generata in ogni singola Area a pianificazione differita ingloba la volumetria esistente, da perequare tra i proprietari, che devono cedere le aree per le dotazioni territoriali di cui agli artt. 72 e 73 della presente Disciplina.
8. La distribuzione della volumetria è fatta da ogni singolo Piano di rigenerazione e di riqualificazione, di cui al comma 2 dell'art. 58 della presente Disciplina

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;*

Per accertare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, a mezzo PEC del 05 agosto 2024, ha inoltrato all'Ufficio Protocollo generale e all'Ufficio Tecnico-urbanistico del Comune di San Giovanni in Fiore la richiesta di accesso agli atti amministrativi, al fine di acquisire gli elaborati progettuali annessi al più recente titolo abilitativo conseguito (C.E. di Variante n. 52/93 del 29/07/1993 – All. 5,6,12). In riscontro alla formulata richiesta, a mezzo PEC del 13 agosto 2024 sono stati acquisiti dallo scrivente gli atti estratti in copia digitale (All. 5), successivamente integrati, stesso mezzo, in data 05 settembre 2024 (All.6) ed infine acquisiti in presenza mediante ulteriore

consultazione degli atti e contestuale dichiarazione del Responsabile dell'U.T.C. (All. 12) comprendente il "certificato di abitabilità o agibilità" del 29/10/1993, prodotto in copia (All. 13) .-

In esito al raffronto tra gli elaborati annessi al conseguito titolo abilitativo (C.E. di Variante n. 52/93 del 29/07/1993 – All. 5,6,12) e la restituzione grafica dell'accertato stato di fatto dell'alloggio pignorato, è stata obiettivamente accertata la demolizione e ricostruzione di porzioni o intere pareti divisorie, riflettenti una distribuzione funzionale interna differente dal progetto autorizzato.-

Inoltre, su una porzione del balcone in aggetto dal fronte dell'edificio condominiale prospettante a Sud Ovest (prospiciente sull'ingresso principale) è stata rilevato un manufatto realizzato con elementi metallici e vetri, di superficie coperta pari a m<sup>2</sup> 2,54 ed un volume di m<sup>3</sup> 6,86. Il manufatto risulta difforme dal progetto assentito, peraltro eseguito in assenza di alcun pertinente titolo abilitativo, risultando ascrivibile ad abuso edilizio.

L'abuso può essere sanabile in base a quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (come modificato e integrato dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105) mediante S.C.I.A. in sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE), da sottoporre al vaglio del preposto dirigente responsabile, anche perché ricadente in Zona assoggettata a Vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142, comma c), del D. Lgs. 42/2004, pertanto altresì suscettibile di sanatoria condizionata, ovvero di sanzione demolitoria nell'ipotesi di rigetto della domanda di compatibilità paesaggistica. I costi stimati dallo scrivente, prudenzialmente approssimati per eccesso, ascendono complessivamente a € 5.000,00 che saranno detratti dal valore di stima.-

**Figura 5** – Difformità emerse dal raffronto tra gli elaborati progettuali e la restituzione grafica dell'attuale stato di fatto dell'alloggio. Il locale ad uso di garage di pertinenza esclusiva appare sostanzialmente conforme.

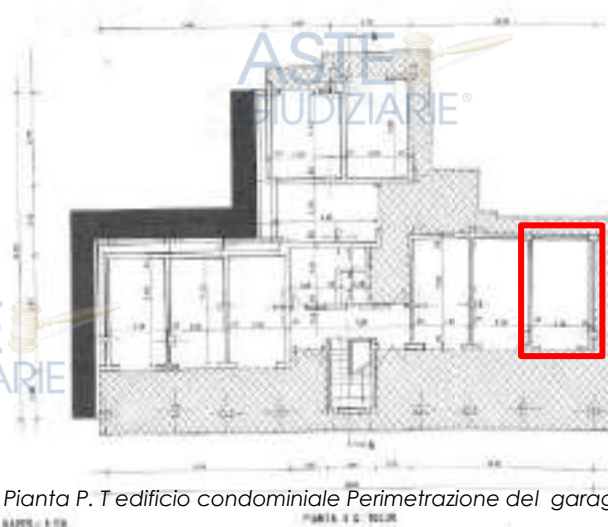


Pianta P. 2 edificio condominiale Perimetrazione dell'alloggio

Alloggio(Sub 16) al P 2, distinto con l'interno n.6



Pianta dello stato di fatto accertato il 27/08/2024



Pianta P. T edificio condominiale Perimetrazione del garage

Locale garage (Sub. 10) al Piano Terra



Pianta dello stato di fatto accertato il 16/09/2024

## CONSISTENZA DELL'ESAMINATA UNITÀ IMMOBILIARE

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali

Superficie utile (piano di calpestio) .....	m <sup>2</sup>	71,80
Superficie d'impronta dei divisori interni .....	m <sup>2</sup>	4,04
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne) .....	m <sup>2</sup>	11,06
Superficie d'impronta delle pareti in comune .....	m <sup>2</sup>	4,19
Superficie scoperta (balconi) .....	m <sup>2</sup>	21,63
<b>Sommano</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>112,72</b>
Locale di pertinenza esclusiva ad uso di garage posto al piano terra dello stesso edificio non direttamente comunicante con l'abitazione .....	m <sup>2</sup>	22,83
<b>Complessivamente sommano</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>135,55</b>

## MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare 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

### 1) Abitazione situata al piano 2° (3° f.t.) dell'edificio condominiale

Superfici coperte calpestabili .....	(coeff. di ragguaglio 100%)	m <sup>2</sup>	71,80
Superfici pareti divisorie interne .....	(coeff. di ragguaglio 100%)	m <sup>2</sup>	4,04
Superfici pareti perimetrali esterne (m <sup>2</sup> 11,06) .....	(spessore calcolato cm 36)	m <sup>2</sup>	11,06
Superfici pareti in comunione (m <sup>2</sup> 4,19) .....	(coeff. di ragguaglio 50%)	m <sup>2</sup>	2,09
Superfici scoperte (balconi, terrazzi e simili, comunicanti) (fino a m <sup>2</sup> 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; la quota eccedente si considera al 10%) Considerando l'estensione della superficie complessiva lorda dei balconi, pari a m <sup>2</sup> 21,63 applicando il relativo coeff. di ragguaglio (30%) si otterrà: m <sup>2</sup> 21,63 x 0,30 = m <sup>2</sup> 6,49 che corrisponde alla Sup. commerciale delle aree scoperte		m <sup>2</sup>	6,49

### 2) Locale gara al piano terra di pertinenza esclusiva non comunicante

Tali pertinenze sono oggetto di applicazione dei coefficienti di differenziazione separatamente dall'unità principale cui sono asservite.

Gli analoghi coefficienti di ponderazione si applicano all'impronta delle frazioni componenti similmente alla modalità impiegata per il calcolo dell'u. i. principale.

La superficie virtuale così ottenuta (di seguito specificata) si somma alla Superficie dell'unità principale.

#### SUPERFICIE VIRTUALE DEL LOCALE GARAGE

Superficie coperta calpestabile (coeff. di ragguaglio 100%) .....	m <sup>2</sup> 17,98	m <sup>2</sup>	71,80
Superfici pareti perimetrali esterne (coeff. di ragguaglio 100%) .....	m <sup>2</sup> 3,36	m <sup>2</sup>	4,04
Superfici pareti in comunione (coeff. di ragguaglio 50%) m <sup>2</sup> 1,49 x 0,50= ..m <sup>2</sup> 0,74		m <sup>2</sup>	11,06
<b>Sommano</b> .....m <sup>2</sup> 22,08		m <sup>2</sup>	11,06
Superficie Commerciale del locale garage al piano terra (non direttamente comunicante con l'alloggio)		m <sup>2</sup>	22,08

**Superficie Commerciale dell'unità immobiliare (incluso il pertinente locale garage) m<sup>2</sup> 117,56**

L'anzidetta consistenza arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto, ai sensi del D.P.R. 138/98, corrisponde alla Superficie Commerciale delle porzioni immobiliari nel loro insieme, equivalente alla consistenza vendibile dell'alloggio e della esclusiva pertinenza accessoria.-

**Superficie commerciale LOTTO UNICO = ..... m<sup>2</sup> 118**

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 2,69** circa

L'altezza è stata misurata dal piano di calpestio di ciascun ambiente 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 dell'esaminata unità immobiliare, pignorata pro-quota indivisa dei debitori esegutati, sarà opportuno predisporre un UNICO LOTTO, poiché trattasi di un'unità abitativa di tipo economico e del pertinente locale garage 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 anche 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 ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

L'unità immobiliare, costituita da distinte porzioni immobiliari (alloggio al P. 2° dell'edificio condominiale ed annesso locale garage di pertinenza esclusiva, al P. Terra.) risulta pignorata per intero. La proprietà e la titolarità appartiene pro-quota indivisa ai signori [REDACTED] debitori esegutati.-

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

L'unità immobiliare in esame risulta occupata dal comproprietario, contitolare sig. [REDACTED] (All. 4), sotto lecita dei restanti comproprietari e contitolari, dai quali risulta delegato anche al fine di consentire l'accesso a ciascuna porzione immobiliare costituente l'u.i. in esame (All.10).-

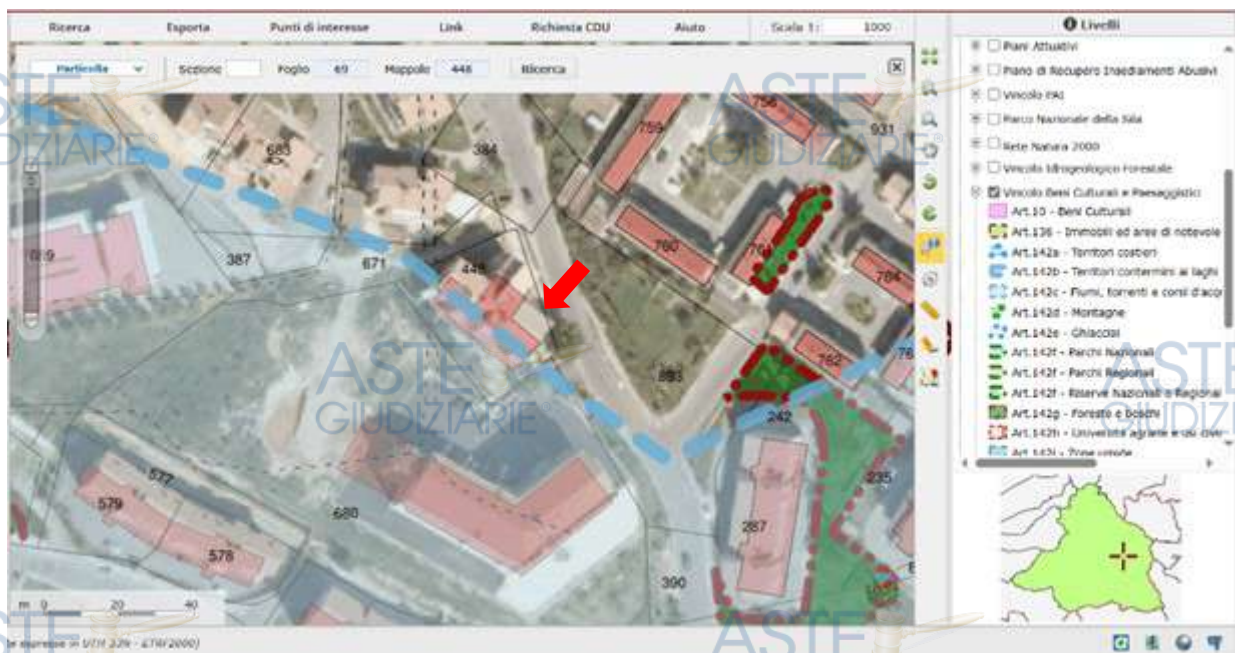
12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'eventualità indicata nel quesito non ricorre nella fattispecie in esame,-

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;

Sul rilievo della dichiarazione del Responsabile dell'U.T.C. (All. 12), nonostante l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e la disconoscenza di censi, livelli o usi civici, l'area in cui ricade l'immobile è assoggettata interamente al Vincolo Idrogeologico Forestale e parzialmente al Vincolo disposto ai sensi dell'art.142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 Beni Culturali e Paesaggistici.

**Figura 6** – Individuazione sinottica delle informazioni acquisite previa consultazione del Geoportale Comunale riflettenti l'Area assoggettata a Vincolo Idrogeologico Forestale e a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 Beni Culturali e Paesaggistici in cui ricade l'edificio di cui fa parte la pignorata unità immobiliare



L'unità immobiliare pignorata è ubicata in un contesto territoriale assoggettato al Vincolo Idrogeologico Forestale, nonché al Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma c), del D. Lgs. 42/2004 (Codice Urbani), secondo il quale sono assoggettati per legge a vincolo paesaggistico "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Comune di San Giovanni in Fiore

Contesto di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 89 Mappale 448

Definizione Urbanistica

Piano Regolatore Generale

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- FE (Aree Pubbliche Urbane) e AU (Aree dell'Area Urbana)	

Piano Strutturale Comunale

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	- Aree in cui il territorio è destinato a Presente e futuro sviluppo urbano	- Aree di Interesse: Zone a pianificazione urbana (ZOU)

Vincoli Paesaggistici

Superficie	Descrizione	Dettagli
15,25 %	- Zona 1 del Vincolo Idrogeologico Forestale	
54,75 %	- Zona 142a - Piani comuni ai sensi dell'art.142, comma c) del D. Lgs. 42/2004 Beni Culturali e Paesaggistici	
	- Zona 1 del Vincolo Idrogeologico Forestale	

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;

Durante il primo accesso all'immobile eseguito in data 27/08/2024, il condebitore occupante sig. [REDACTED] ha dichiarato che "gli oneri condominiali da corrispondersi con cadenza mensile sono pari a € 23,00 circa" (All. 10, sub 4), indicando il nome e i recapiti dell' [REDACTED] Amministratore condominiale p.t. cui rivolgersi per le ulteriori informazioni necessarie.

Sulla scorta delle ricevute indicazioni, lo scrivente a mezzo PEC del 20/09/2024 ha inoltrato all'Amministratore condominiale e p.t. al Custode giudiziario la richiesta delle informazioni richieste dal quesito formulato dal Signor Giudice dell'Esecuzione (All. 14).-

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;

"Negli ultimi 18 mesi il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di appannamento con una flessione della domanda di acquisto che si è tradotta in una riduzione tendenziale del numero di compravendite di poco inferiore all'8%" -

È quanto emerge dal 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2024 di Nomisma<sup>3</sup>, società indipendente che offre studi settoriali e territoriali, ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, advisory giuridico e servizi di consulenza.-

Attraverso la medesima fonte, si apprende come il calo delle compravendite registrato fin dallo scorso anno, sia imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato in quanto dipendente dal credito bancario.-

D'altronde, i riflessi sull'attività transattiva non nascono da un cambiamento delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie, ma dalla drastica riduzione del loro potere d'acquisto, cui si uniscono le politiche restrittive di erogazione da parte degli istituti di credito, con una contrazione del plafond destinato ai mutui. L'elevato costo del denaro, inoltre, ha fatto sì che la copertura finanziaria delle compravendite sostenute da un mutuo si sia ridotta dal 51,9% del primo trimestre 2022 al 38,6% del primo trimestre del 2024. Nel complesso Nomisma stima in 300.000 il numero di famiglie che nonostante fossero intenzionate ad acquistare casa con mutuo, non siano riuscite a concretizzare il proposito.-

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

<sup>3</sup> Nomisma, che ispira il suo operato al significato del nome greco: "il valore reale delle cose", è oggi uno dei protagonisti del mercato degli studi economici e della consulenza sui temi dell'economia reale. Inoltre, nel corso degli anni è diventata un vero e proprio punto di riferimento in alcuni settori chiave attraverso l'implementazione di Osservatori tematici che fotografano con costanza i trend e le opportunità di alcuni segmenti di mercato.

Considerando la tipologia degli alloggi di tipo economico, più pertinenti al caso che ci occupa, 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 San Giovanni in Fiore, in cui ricade l'immobile in esame, un intervallo minimo/massimo per unità di superficie in €/m<sup>2</sup> attinente alla specifica tipologia (All.18).- <sup>4</sup>

#### 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, differentemente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**<sup>5</sup>

**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.**<sup>6</sup>

**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.**<sup>7</sup>

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> [REDACTED] Principi di economia ed esimo, Milano 1993

<sup>6</sup> Il valore dipende dallo scopo della stima; attribuire un valore di mercato ad un bene economica 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 prevedere il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di una altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

<sup>7</sup> **Valore di mercato - V<sub>m</sub> = f (D, O)** - Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni - ultradimidium, per compravendite, per riparta delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali; ecc.

immobiliare nel Comune di San Giovanni in Fiore, 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:

- [REDACTED] indica che nel mese di agosto 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 505 al metro quadro, con una diminuzione del 16,39% rispetto a Agosto 2023 (604 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Giovanni in Fiore ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2024, con un valore di € 629 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 448 al metro quadro.

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 € 415,00/m<sup>2</sup> e un massimo € 600,00/m<sup>2</sup> evidenziato dal risultato dell'interrogazione eseguita il 20/08/2024 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All. 18), che ha consentito di dedurre mediamente il più probabile valore di mercato per unità di superficie pari a **€ 507,50/m<sup>2</sup>** (Euro Cinquecentosette e cinquanta centesimi per ogni metro quadrato di superficie).-

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 considerazione delle correzioni proporzionali rappresentate dalla differenziazione dell'esaminata unità immobiliare, in estrema sintesi ha individuato nella misura pari a 0,9 il coefficiente unico riduttivo applicabile al valore per unità di superficie, sulla cui scorta poter determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame.

coeff. unico riduttivo = 0,9 derivante dalla precipua destinazione d'uso, dal piano, dalla vetustà, dalla qualità e dallo stato di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare

$$\mathbf{€ 507,50 \times 0,9 \text{ (coeff unico riduttivo)} = € 456,75}$$

Il conseguito valore unitario pari a **€ 456,75/m<sup>2</sup>** moltiplicato per i metri quadrati della Superficie Commerciale, equivalente alla consistenza vendibile, pari a m<sup>2</sup> 118 (All.15), altresì specificata alla pag.16 che precede, consente di conseguire il seguente **valore di stima del LOTTO UNICO**

$$\mathbf{€ 456,75 \times m^2 118 = € 53 896,50}$$

**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 San Giovanni in Fiore, **mediante S.C.L.A. onerosa in sanatoria condizionata**, i cui costi comprensivi della sanzione, dei diritti di segreteria, degli onorari, delle spese ed accessori di legge, ascendono complessivamente a € 5.000,00, alla cui stregua risulta individuato il seguente **più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare:**

$$\mathbf{€ 53 896,50 - € 5 000,00 = € 48 896,50}$$

(diconsi Euro Quarantottomilaottocentonovantaseivirgolacinquanta)

Infine, applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :  
 $€ 48.896,50 \times 0,15 = € 7.334,48$

restano :

$€ 48.700,10 - € 7.334,48 = € 41.365,62$

(diconsi Euro Quarantunomilacinquecentosessantaduevirgolazerotre)

corrispondenti al **più probabile valore di mercato** dell'insieme delle porzioni immobiliari costituenti la pignorata unità immobiliare, di proprietà pro quota indivisa dei debitori esegutati, **al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario.**

Per completezza di esposizione si precisa infine, che l'unità immobiliare è di proprietà, pro quota indivisa, dei debitori esegutati secondo la seguente distribuzione:

Cognome	Nome	nata a	Prov.	nata il	codice fiscale	proprietà

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'esaminata u.i.u., costituita da due porzioni immobiliari, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificare sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito del più probabile valore di mercato. -

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

Montalto Uffugo, 21 settembre 2024

In fede  
 l'esperto stimatore incaricato



Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
- All. 2 - Ispezione ipotecaria telematica;
- All. 3 - Certificazione notarile sostitutiva ex Art. 567;
- All. 4 - Certificati storici residenza debitori;
- All. 5 - Accesso agli atti amministrativi doc. estratti in copia;
- All. 6 - Integrazione doc. estratti in copia;
- All. 7 - Giuste intese 1° accesso congiunto Custode e c.t.u;
- All. 8 - Comunicazione 1° accesso congiunto;
- All. 9 - Istanza di proroga CTU;
- All. 10 - Verbale 1° accesso 27-08-2024 e succ.16-09-2024;
- All. 11 - Documentazione fotografica;
- All. 12 - Dichiarazione Responsabile Ufficio Tecnico Comunale;
- All. 13 - Certificato di abitabilità o agibilità;
- All. 14 - Richiesta spese condominiali insolute;
- All. 15 - Lotto Unico-stato di fatto-Sup. Commerciale;
- All. 16 - Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
- All. 17 - Calcolo mq commerciali dpr-138-1998-allegato-c;
- All. 18 - OMI quotazioni immobiliari - Zone periferiche;

