

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione [REDACTED]

Custode Giudiziario [REDACTED]

C.T.U. esperto estimatore [REDACTED]

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 5/2024 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla
Società [REDACTED]
e per essa dalla Società [REDACTED], mandataria
rappresentata dalla Società [REDACTED] procuratrice speciale,
rappresentate, difese e domiciliate presso lo Studio Legale
dell' [REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED] debitori esecutati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DESCRITTIVA ED ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto dal [REDACTED] senza interruzione, [REDACTED]; altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, inizialmente iscritto in data [REDACTED] con il [REDACTED] cui, successivamente, sulla scorta della comprovata esperienza e della continuativa attività professionale, in adempimento all'aggiornamento obbligatorio previsto dalla riforma Cartabia, ha conseguito l'iscrizione all'Albo Unico dei C.T.U., istituito con D.M. n.109/2023, comunicata dal Ministero della Giustizia a mezzo P.E.C. [REDACTED].- Lo scrivente, che in piena facoltà di esercizio, svolge l'attività della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in [REDACTED]

[REDACTED] con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (giusta Verbale di causa del 18.09.2024) è stato nominato in sostituzione del rinunciatario CTU precedentemente nominato; inoltre, il G.E. disponendone la surroga, ha richiamato gli adempimenti disposti con il Decreto di nomina dell'esperto e del custode, ex art. 569 c.p.c., del 15/04/2024, rinviando all'udienza del 12 marzo 2025, ore 11:00 per l'audizione dei debitori, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti.-

Correlativamente, avendo prestato il giuramento di rito, previa compilazione e sottoscrizione con firma digitale del modello predisposto nel Decreto di nomina, lo scrivente ne ha effettuato il deposito in modalità PCT in data 23/09/2024, perfezionando con l'accettazione l'incarico conferitogli.-

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato Decreto del 15/04/2024 ha formulato i pertinenti quesiti progressivamente numerati, che lo scrivente ha riportato nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta. Il G.E. ha inoltre ordinato all'esperto di redigere la relazione di stima, in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c. da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 45 giorni prima dell'udienza del 12/03/2025, vale a dire entro il 26/01/2025.-

Ciò nonostante, lo scrivente, rappresentando, suo malgrado, gli inconvenienti di natura sanitaria incorsi, ha inoltrato l'opportuna istanza di proroga, depositata in modalità PCT il 24 gennaio 2025, chiedendo al Signor Giudice dell'Esecuzione il plausibile differimento di ulteriori 30 giorni del prefissato termine di deposito dell'elaborato peritale, vale a dire entro il 25 febbraio 2025 (All. 9).-

Con il provvedimento di nomina del 18/09/2024, correlato al Decreto del 15/04/2024, il G.E. ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente esperto, conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, ne dovrà trasmettere ai debitori una copia completa, corredata di allegati, tramite raccomandata A.R. (se non costituiti a mezzo di procuratore), da inoltrare contestualmente anche al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.-

Nondimeno, il Giudice dell'Esecuzione,

- concedeva termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;
- autorizzava le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza, note alla relazione, purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;

Lo scrivente esperto estimatore, in caso di osservazioni delle parti all'elaborato, prima dell'udienza depositerà una nota di chiarimento, ovvero una nota in cui manifesterà che non gli è pervenuta alcuna osservazione.-

All'occorrenza, interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere al Giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.-

Introduzione

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.5/2024 R.G.E.I., pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza, promossa dalla Società [REDACTED] e per essa dalla Società [REDACTED], mandataria, rappresentata dalla Società [REDACTED] procuratrice speciale, patrocinata ed elettivamente domiciliata presso lo Studio Legale dell' [REDACTED], nei confronti di [REDACTED], debitori esecutati.-

L'immobile in esame, situato in località Colle Ciuccio del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella posizione geolocalizzata dalle coordinate 39.282315 N, 16.679242 E, fa parte di un fabbricato di tipo bifamiliare composto da tre livelli di fabbrica (piano seminterrato, piano terra, piano primo), realizzati con una struttura in cemento armato formata da pilastri e travi incrociate, interposti orizzontamenti (solai) in latero cemento e soprastante copertura discontinua a falde inclinate, gravanti sul graticcio di fondazione, interamente edificato in un'area acclive del contesto territoriale delimitato a monte dalla Strada Comunale e a valle dalla Strada Provinciale SP208 (illustrato nella seguente Fig. 1, c).

In esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi (All. 5-8) sulla scorta del titolo abilitativo e di una parte degli annessi elaborati progettuali estratti in copia, è stato accertato che il fabbricato fu autorizzato con Licenza di Costruzione N.120/76, rilasciata dal Sindaco p. t. in data 17/09/1976 (All.9). La previa consultazione della Certificazione notarile sostitutiva (All.3) ha constatato che in data 30/07/1981, l'originaria comproprietà fu suddivisa in forza dell'atto a rogito del Notaio [REDACTED].

Dall'anzidetta suddivisione è risultato l'immobile in esame, composto da un'unità residenziale disposta ai piani terra e primo (2° fuori terra), con annessi locali accessori al piano seminterrato ed un'ampia superficie esterna di pertinenza esclusiva.-

Sulla scorta delle eseguite visure catastali (All.1), l'immobile risulta censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Foglio 55, Particella 297, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Località COLLE CIUCCIO n. SNC Piano S1-T-1, Superficie: Totale 169 m²; Totale escluse aree scoperte 135 m²; Rendita Euro 186,54, intestato a [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2 e a [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2, ciascuno per i propri diritti;

L'unità immobiliare pignorata, di cui trattasi, catastalmente riportata sul foglio di mappa 55, confina con la contigua particella 129, strada comunale, p.lla 177, p.lla 83 e strada provinciale SP208.

Figura 1 Ubicazione dell'unità immobiliare in esame – Località Colle Ciuccio San Giovanni in Fiore (CS)



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

La ricognizione dei luoghi ha evidenziato che in Località Colle Ciuccio, negli anni precorsi, sono state edificate residenze mono e bifamiliari da cui è conseguito un quartiere formato principalmente da seconde case o case di villeggiatura, anche se alcune sono regolarmente abitate tutto l'anno. Nel corso del tempo ha assunto la forma di un villaggio turistico costituito da ville, anche di grandi dimensioni, completamente immerse nel verde.

In esito all'eseguita ricognizione dei luoghi, all'effettuato rilievo architettonico-geometrico dell'unità immobiliare, dei pertinenti locali accessori ed all'esame visivo della contigua superficie esterna, anch'essa di proprietà esclusiva dei debitori, eseguite contestualmente al primo accesso effettuato dallo scrivente congiuntamente all'incaricato Custode giudiziario il 12/10/2024 (cfr. All. 6 -Verbale attività di natura tecnica), sono state restituite graficamente le piante dei distinti livelli di fabbrica, sinotticamente illustrati nella seguente Figura 2, altresì necessari per l'esecuzione del calcolo della Superficie Commerciale dell'unità immobiliare, equivalente alla consistenza vendibile (meglio specificata in All. 16).

Figura 2 – Restituzione grafica dello stato di fatto dell'unità immobiliare in esame (All.11)

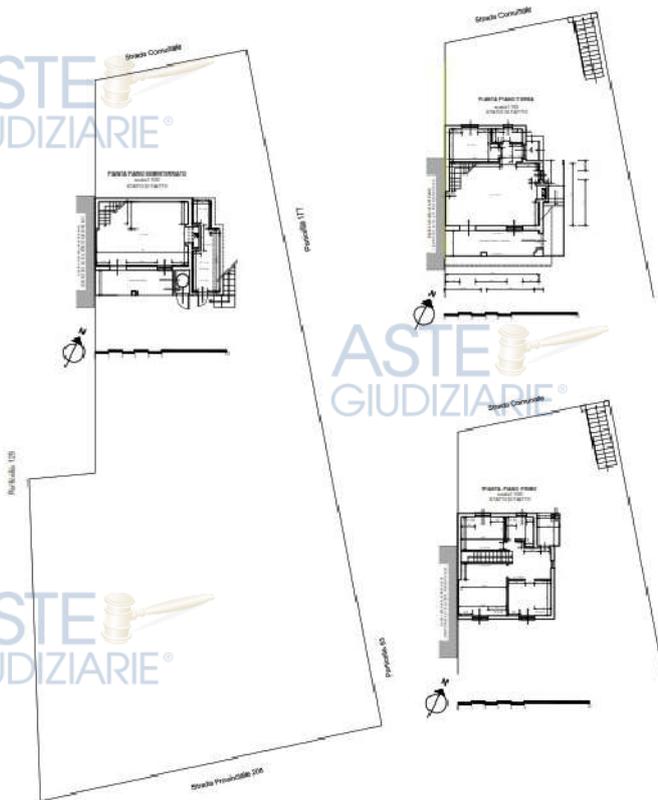
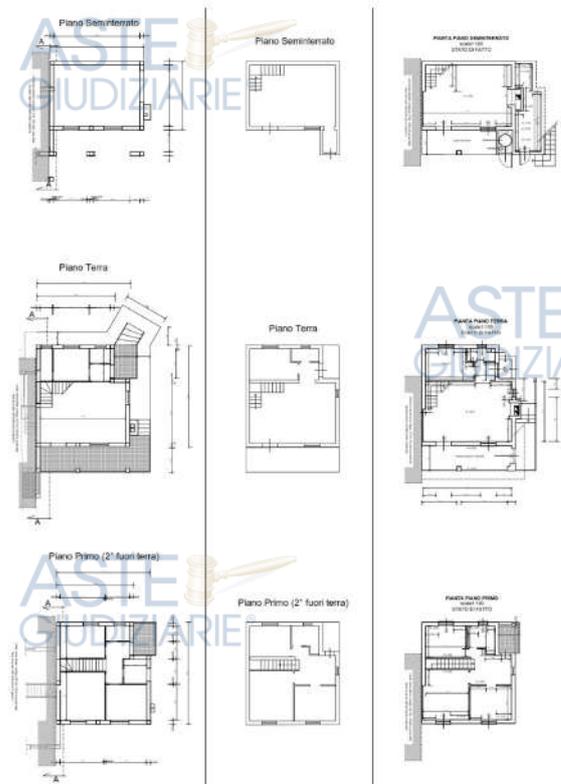


Figura 3 – Quadro sinottico di raffronto, estratto dall'All.12.

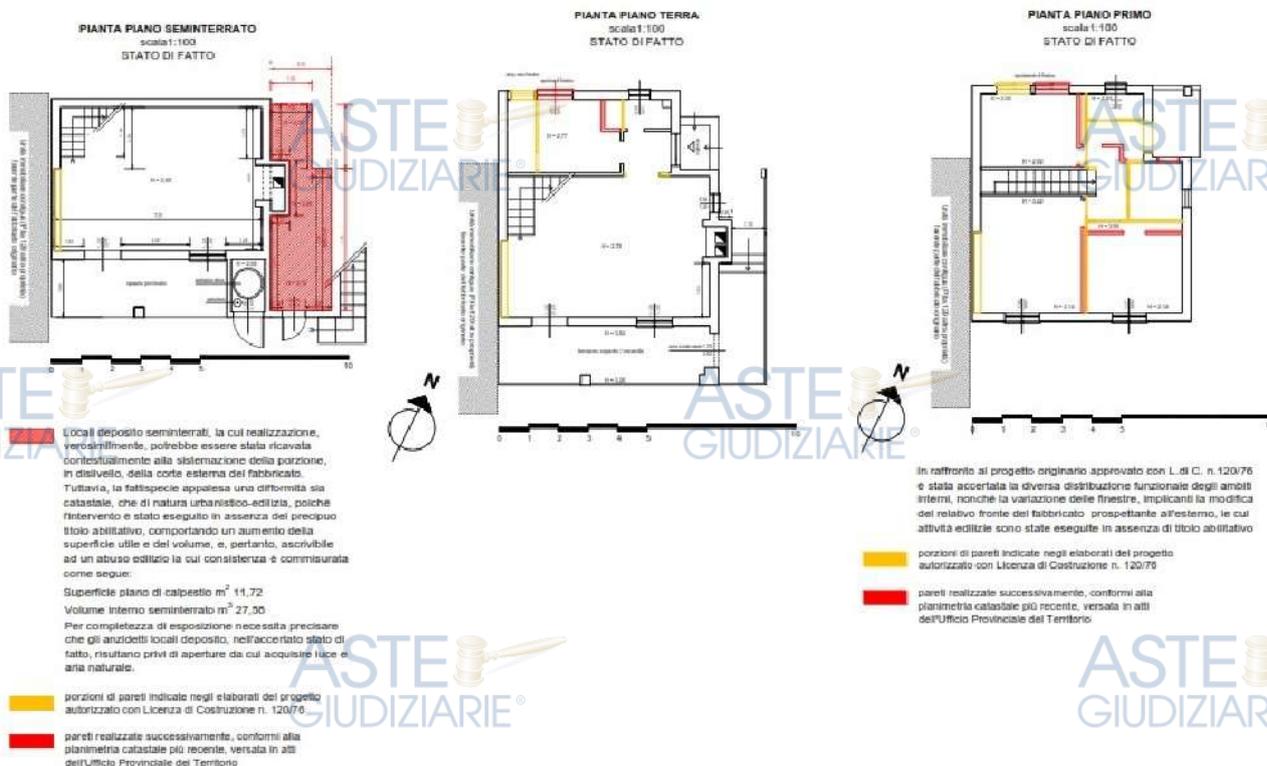
Progetto originario Planimetria catastale Stato di fatto



Sulla scorta della più recente planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, che, previa consultazione della relativa banca dati, è stata acquisita dallo scrivente (e inclusa in All.1) e degli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (Licenza di Costruzione N.120/76, rilasciata dal Sindaco p. t. in data 17/09/1976 -All.9-, acquisiti in copia in data 20 novembre 2024, in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi, inizialmente richiesto a mezzo p.e.c. dell'11 ottobre 2024 -All.5-, reiterato, stesso mezzo, in data 12 novembre 2024 -All. 8-), rappresentati graficamente in All.12, da cui sono stati estratti ed inclusi nella Figura 3 ai fini del sinottico raffronto tra l'accertato stato di fatto dell'unità immobiliare di cui trattasi, necessario al fine di appurarne la conformità non solo catastale, ma soprattutto di carattere urbanistico-edilizia.

In esito agli eseguiti raffronti sono emerse le difformità specificate e graficamente illustrate nella seguente Figura 4.

Figura 4 – Difformità dell'unità immobiliare nell'accertato stato di fatto (estratte dall'All.13), derivate da attività edilizie illecite, poiché effettuate in assenza del precupuo titolo abilitativo.



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 tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al

giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, c. p.c., ne ha accertato l'adeguata compiutezza.- Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile 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 dei richiamati allegati -

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 19/03/2013 - Registro Particolare 589 Registro Generale 6870
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 669 del 28/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 7798 Registro Generale 9998
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CROTONE Repertorio 118 del 01/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 12/01/2024 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 1292
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 4191 del 30/12/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
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 che precede), sulla scorta dei dati desunti dalle acquisite visure storiche per immobile (da cui risulta la storia degli intestatari), nonché dalle visure della più recente planimetria catastale presente 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 previo accesso agli atti amministrativi esercitato presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistico del Comune di San Giovanni in Fiore (All. 9). In esito agli eseguiti controlli incrociati non sono emerse discrasie, alla cui

stregua è conseguita l'essenziale cognizione, altresì necessaria per evidenziare le incoerenze catastali e le difformità di carattere urbanistico-edilizio, derivate dall'eseguito raffronto con l'accertato stato di fatto dell'unità immobiliare (All. 13) illustrate nella precedente Figura 4.

- 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;

Il primo accesso, consentito dai debitori esecutati, alla cui presenza continua sono state compiute le ricognizioni ed i necessari rilievi architettonico-geometrici, è stato eseguito in data 12 ottobre 2024 dallo scrivente esperto estimatore congiuntamente all'incaricato Custode.

L'immobile pignorato, composto da un'unità residenziale disposta ai piani terra e primo (2° fuori terra) del fabbricato, con annessi locali accessori al piano seminterrato ed un'ampia superficie esterna di pertinenza esclusiva, è situato in località Colle Ciuccio del Comune di San Giovanni in Fiore (CS), nella posizione geolocalizzata dalle coordinate 39.282315 N, 16.679242 E.

È censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Giovanni in Fiore (CS) al Foglio 55, Particella 297, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 7 vani, Località COLLE CIUCCIO n. SNC Piano S1-T-1, Superficie: Totale 169 m²; Totale escluse aree scoperte 135 m²; Rendita Euro 186,54, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per 1/2, ciascuno.

Originariamente facente parte di un fabbricato di tipo bifamiliare, confina con la contigua particella catastale 129, la strada comunale, la p.lla 177, la p.lla 83 e la strada provinciale SP208

La struttura dell'immobile, è formata da telai incrociati composti da travi e pilastri in c.a. interconnessi con solaio in laterocemento interposto in corrispondenza del livello di fabbrica del primo piano e soprastante copertura discontinua costituita da falde inclinate, nell'insieme gravanti sul sottostante graticcio di fondazione.

L'esame visivo evidenzia le caratteristiche identitarie e funzionali di un'unità abitativa di tipo economico, di un'architettura corrente costruita con materiali economici, in uno stato d'uso buono che, tuttavia, necessita delle ordinarie manutenzioni, come illustrato dalle immagini estratte dalla più completa Documentazione fotografica prodotta in separato All. 7.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

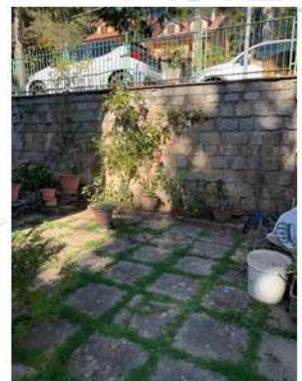


Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

L'effettuato esame visivo, non ha evidenziato 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 sugli elementi strutturali in vista, sulla superficie dei soffitti, (all'intradosso dei solai), delle tamponature perimetrali e delle pareti divisorie interne.-



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

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



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Gli infissi esterni sono in legno con persiane del tipo a battente le cui caratteristiche assolvono alla prioritaria funzione protettiva dagli agenti atmosferici; quelli interni sono anch'essi in legno.-

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



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

Al piano primo (2° fuori terra), cui si accede tramite una scala in legno autoportante, sono situate le stanze da letto e l'ulteriore bagno (oltre a quello di servizio al piano terra). Tali ambienti hanno un'altezza interna variabile in dipendenza dell'inclinazione delle soprastanti falde di copertura.



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

Dell'unità abitativa posta al piano terra e al piano primo (2° fuori terra) del fabbricato , ne costituiscono pertinenze esclusive gli annessi locali situai al piano seminterrato, non tutti direttamente comunicanti con i vani ad uso residenziale.



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



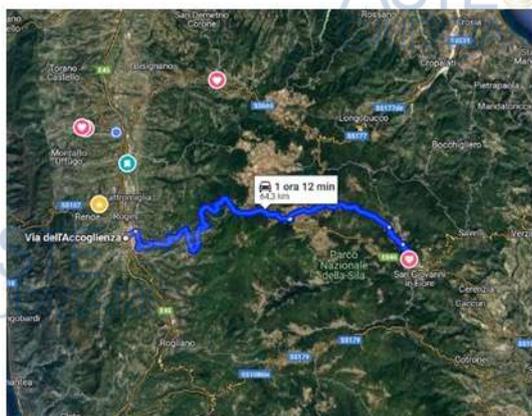
Foto 43



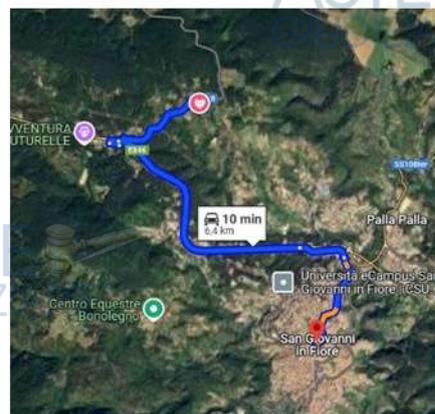
Foto 44

L'ambito urbano comprendente il quartiere situato in Località Colle Ciuccio è dotata di sufficienti infrastrutture di urbanizzazione primaria. Sono presenti 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 di San Giovanni in Fiore.-

Figura 5 - 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 64,3 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 e 12 minuti. La sede del Municipio di San Giovanni in Fiore dista circa 6,4 km e si può raggiungere impiegando circa 10 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 dell'unità immobiliare 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 e le difformità descritte nella parte che precede, altresì sinotticamente rappresentate nella Figura 4 (vedasi pag. 5), alla cui stregua nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario rientri nei termini utili per la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria, si renderà 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.-

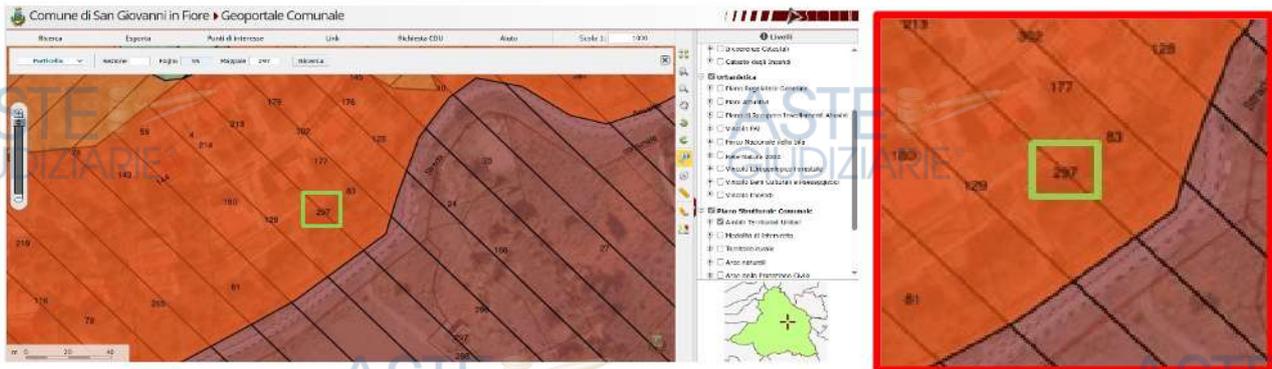
Quanto ai relativi costi, occorre precisare che, essendo stati già valutati, risultano calcolati nella determinazione delle spese occorrenti per l'eventuale sanatoria delle ulteriori difformità urbanistico-edilizie (meglio specificate in risposta al più pertinente quesito n.8 riportato nel seguito) mediante l'istanza del Permesso di Costruire in sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale tramite lo

Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE) e nell'ipotesi di diniego, comunque sufficienti per l'eventuale rimessione in pristino.

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

Mediante il Geoportale Comunale è stato possibile identificare il comparto urbano attinente al caso che ci occupa, che rientra nell'Ambito insediativo in via di consolidamento e ATU per la funzione agricola ed insediativa rurale ; più precisamente, riguarda una zona evolutasi nel corso degli anni 70-80-90 che, secondo la suddivisione in **Ambiti Territoriali Unitari**¹ introdotta dal 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 6 - 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

¹ **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. *Omissis*

- 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;*

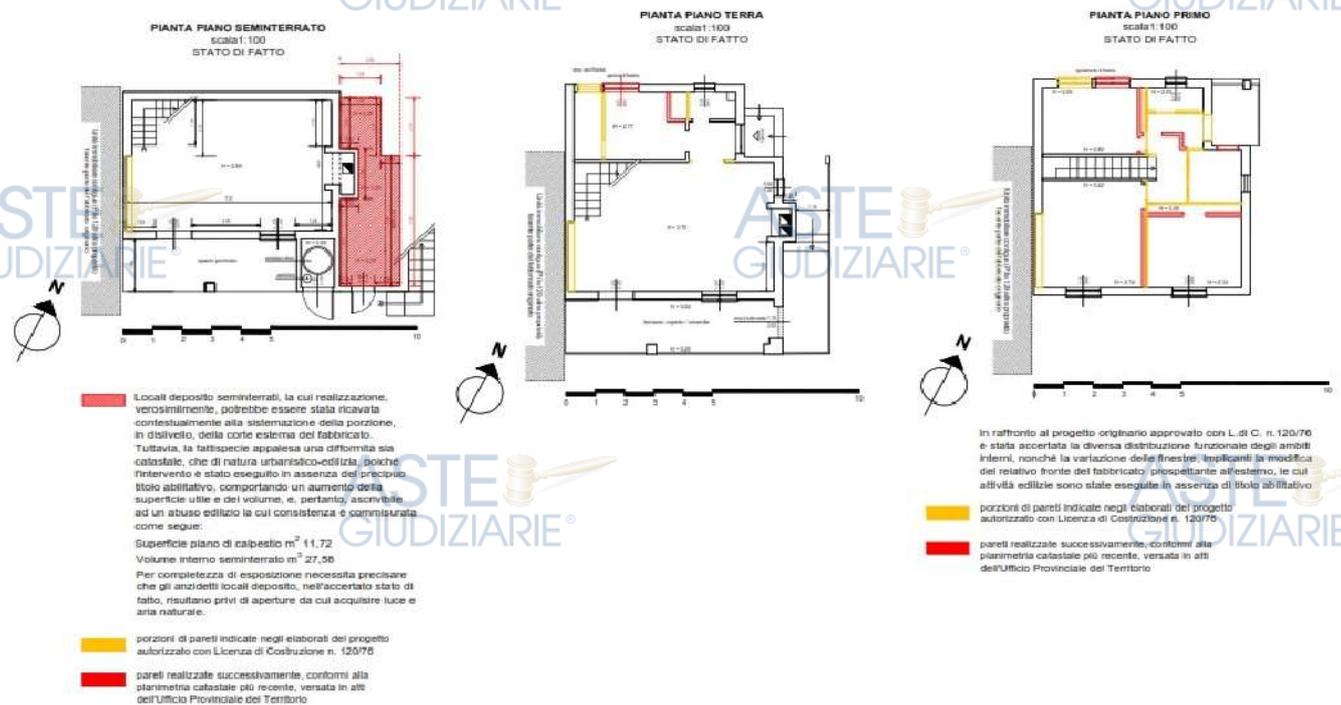
Per accertare la conformità urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare in esame, lo scrivente, a mezzo p.e.c. dell'11 ottobre 2024, reiterata stesso mezzo il 12 novembre 2024, ha inoltrato all'Ufficio Protocollo generale e all'Ufficio Tecnico-urbanistico del Comune di San Giovanni in Fiore la richiesta di accesso agli atti amministrativi, al fine di acquisire gli elaborati progettuali annessi al più recente titolo abilitativo conseguito. In riscontro alla formulata richiesta, a mezzo p.e.c. del 20 novembre 2024 sono stati acquisiti dallo scrivente gli atti estratti in copia digitale concernenti il titolo abilitativo (Licenza di Costruzione n.120/76 rilasciata dal Sindaco p.t. il 17/09/1976 (All. 9).

In esito al raffronto tra gli elaborati annessi al conseguito titolo abilitativo (Licenza di Costruzione n.120/76) e la restituzione grafica dell'accertato stato di fatto dell'immobile pignorato, è stata obiettivamente accertata una distribuzione funzionale interna differente dal progetto autorizzato. Inoltre, risultano modificate le dimensioni e l'originaria localizzazione di alcune finestre al piano terra e al piano primo implicanti la modifica del fronte del fabbricato prospiciente a Nord Ovest, prospiciente sul lato dell'ingresso dalla strada comunale.

Infine, ma non per importanza è stata rilevato un ampliamento dei locali magazzino situati nel seminterrato lato Nord Est, comprendente la zona più acclive che pone in comunicazione l'ingresso con l'area retrostante orientata sull'ampia superficie scoperta esposta a Sud Est, di pertinenza esclusiva. Tale spazio interrato, ha una superficie utile pari a m² 11,72 ed un volume interno pari a m³ 27,58. L'ampliamento risulta difforme dal progetto assentito, peraltro eseguito in assenza di alcun pertinente titolo abilitativo, risultando ascrivibile ad abuso edilizio.

La sanatoria, qualora plausibile 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, potrà essere conseguita mediante Permesso di Costruire in sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE), sottoposta al preliminare vaglio del preposto Dirigente/Responsabile, anche perché ricadente in Zona assoggettata a Vincolo Idrogeologico Forestale, ai sensi dell'art. 142, co. d) e g), del D. Lgs. 42/2004², altresì suscettibile di sanatoria condizionata, ovvero di sanzione demolitoria nell'ipotesi di rigetto della domanda di compatibilità paesaggistica. I relativi costi onnicomprensivi stimati dallo scrivente ascendono complessivamente a € 7.000,00 , sufficienti anche in ipotesi di rimessione in pristino, comunque detratti dal valore di stima.-

Figura 7 – Discordanze emerse dal raffronto tra la restituzione grafica dell'attuale stato di fatto dell'immobile e gli elaborati grafici del progetto approvato con Licenza di Costruire n. 120/76 (estratte dall'All.13), peraltro derivate da attività eseguite in assenza di titolo abilitativo – Si riproducono integralmente le rappresentazioni grafiche già illustrate nella **Figura 4** prodotta nell'introduzione alla pag. 5 che precede.



² Art. 142, Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004).

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);

- 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 eseguiti, sarà opportuno predisporre un UNICO LOTTO, poiché trattasi di un'unità abitativa di tipo economico e dei locali accessori di pertinenza esclusiva che nel complesso formano 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 ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

L'unità immobiliare è stata pignorata per intero. Nonostante la proprietà e la titolarità appartenga pro-quota indivisa di 1/2 a ciascuno dei coniugi [REDACTED] poiché nella procedura esecutiva di cui trattasi risultano entrambi debitori eseguiti, non si pone l'ipotesi della eventuale ripartizione pro-quota, analogamente alla valutazione di ciascuna quota indivisa.-

- 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 dai coniugi GRANDE Francesco e MANICA Elda, titolari e comproprietari. Durante la ricognizione effettuata contestualmente al primo accesso congiunto del Custode e dello scrivente esperto estimatore, non è stata accertata la presenza di alcun altro.-

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, 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;

In esito ai colloqui intercorsi con i Funzionari e con il Responsabile dell'U.T.C., è stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e la disconoscenza di censi, livelli o usi civici, poiché l'Ufficio non ha elementi atti a determinare tali specificità in quanto è in corso l'affidamento di un apposito incarico, stabilito dalla Legge Regionale N.18 del 21/08/2007 in materia di Usi Civici.

Infine, ma non per importanza, è stato accertato che l'area in cui ricade l'immobile è assoggettata al Vincolo Idrogeologico Forestale e al Vincolo disposto ai sensi dell'art.142, co. d) e co. g) del D. Lgs. 42/2004 Beni Culturali e Paesaggistici, meglio specificati nella seguente Figura 8..

Figura 8 – 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 d) e comma g), del D. Lgs. 42/2004 Beni Culturali e Paesaggistici in cui ricade l'edificio di cui fa parte la pignorata unità immobiliare



Comune di San Giovanni in Fiore



Destinazione Urbanistica

Comune di San Giovanni in Fiore (CS) Foglio 55 Mappale 297

Piano Regolatore Generale

Superficie	Descrizione	Dettagli
96,85 %	- C3 (Espansione Residenziale - Turistica) e AU (Limite dell'Area Urbana)	100 % - Zone Territoriali Omogenee del P.R.G. declassato a zone Agricole, ai sensi degli Artt.50 e 65 della L.U.R. 19/2002 e s.m.l.
3,15 %	- E1 (Agricola Vincolata) e AU (Limite dell'Area Urbana)	

Piano Strutturale Comunale

Superficie	Descrizione	Dettagli
100 %	* Ambito insediativo in via di consolidamento e ATTU per la funzione agricola ed insediativa rurale	100 % * Territorio Rurale E1 - Aree caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate

Vincoli Sovracomunali

Superficie	Descrizione	Dettagli
7,81 %	- Zona 1 del Vincolo Idrogeologico Forestale - Art.142d - Montagne del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici	
92,91 %	- Zona 1 del Vincolo Idrogeologico Forestale - Art.142g - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici	
59,29 %	- Zona 1 del Vincolo Idrogeologico Forestale	

Art. 142. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli [articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018](#));

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 i debitori esecutati hanno dichiarato che l'ammontare delle spese di gestione e manutenzione varia a seconda delle necessità e che non saprebbero riferirne l'esatto ammontare, che comunque grava interamente a proprio carico.

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;

"Secondo [redacted] capo economista di [redacted] (società indipendente che offre studi settoriali e territoriali, ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, advisory strategico e servizi di consulenza) i fondamentali economici dell'Italia sono promettenti. L'inflazione ha rallentato, ma i prezzi non sono tornati ai livelli pre-crisi, riducendo il potere d'acquisto degli italiani a causa di una crescita salariale inferiore rispetto all'inflazione. Nonostante le difficoltà di accesso al credito, il mercato immobiliare italiano rimane robusto. Le compravendite sono state in calo rispetto agli anni precedenti, ma superiori alla media dal 2008 in poi. La maggior parte delle compravendite è avvenuta senza il supporto di mutui, indicando che l'acquisto di case è ancora interessante per chi dispone di risorse economiche".

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.

Le previsioni per i prossimi anni parlano di un leggero calo delle compravendite.

D'altronde, per quanto concerne il potere di acquisto e l'inflazione nel mercato immobiliare, 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.

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.-

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 €/m² attinente alla specifica tipologia (All.17).-⁴

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.

³ [redacted] 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.

⁴ 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.-

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.**⁵

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.**⁶

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 dell'immobile pignorato.⁷

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. 16), i correnti prezzi indicatori del mercato 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'Agenda 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 riporta di seguito quella più saliente:

- "Immobiliare.it" indica che nel mese di Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 512 al metro quadro, con una diminuzione del 13,07% rispetto a Gennaio 2024 (589 €/m²). 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 Settembre 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 441 al metro quadro.

⁵ C. [redacted] Principi di economia ed estimo, Milano 1993

⁶ Il valore dipende dallo scopo della stima: attribuire un valore di mercato ad un bene economico significa prevedere il prezzo di costo, come d'altronde determinare un valore di trasformazione significa prevedere l'incidenza che sul prezzo del bene trasformato può avere il bene trasformabile; attribuire un valore complementare ad un bene A, congiungibile ad un bene B, significa prevedere l'incidenza che sul prezzo PA+B può avere il bene A. Infine, determinare il valore di surrogazione di un bene significa prevederne il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di un altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

⁷ **Valore di mercato – $V_m = f(D, O)$** – Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni *ultradimidium*, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali; ecc.

deducendo che, seppure con lievi flessioni, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale analogia 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 € 405,00/m² e un massimo € 590,00/m² evidenziato dal risultato dell'interrogazione eseguita il 28/01/2025 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All. 17). Tuttavia, il valore derivato dalla media aritmetica non potendo considerare l'eterogeneità e la complessità determinata dalle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, non potrà considerarsi sostitutivo della stima puntuale del più probabile valore del singolo immobile, desumibile più appropriatamente in considerazione delle correzioni proporzionali rappresentate dalle peculiari differenziazioni concernenti la singola unità immobiliare.

In estrema sintesi il Coefficiente unico riduttivo = 0.75 deriva (in diminuzione) dalla classificazione della precipua categoria catastale, dalla vetustà, dalla qualità della tipologia edilizia, dallo stato d'uso e di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare ed (in aumento) in considerazione dei coefficienti correttivi correlati alla zona ambientalmente ottimale e all'ampia estensione della superficie esterna di proprietà e ad uso esclusivo.

In ulteriore considerazione della media ponderale indicata in allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate⁸ ed in funzione dell'anzidetto Coefficiente unico di differenziazione⁹ è stato possibile dedurre, più ponderatamente, il più probabile valore di mercato per unità di superficie dell'immobile pignorato, secondo la seguente formula:

$$\text{Più probabile Valore unitario di mercato} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

$$\text{Val OMI}_{\text{MIN}} = \text{€ } 405,00/\text{m}^2$$

$$\text{Val OMI}_{\text{MAX}} = \text{€ } 590,00/\text{m}^2$$

$$\text{Coefficiente Unico di Differenziazione } K = 0,75$$

$$\text{€ } 405,00 + (\text{€ } 590,00 - \text{€ } 405,00) \times 0,75 = \text{€ } 442,50/\text{m}^2$$

(diconsi Euro **Quattrocentoquarantaduevirgolacinquanta** per ogni metro quadrato di superficie).-

Il conseguito valore unitario pari a € **442,50/m²** moltiplicato per i metri quadrati della **Superficie Commerciale, equivalente alla consistenza vendibile, pari a m² 171** (calcolata e specificata in separato All.16), consente di conseguire il seguente **valore di stima dell'immobile costituito da un LOTTO UNICO**

$$\text{€ } 442,50/\text{m}^2 \times \text{m}^2 171 = \text{€ } 75 667,50$$

(diconsi Euro **Settantacinquemilaseicentossessantasettevirgolacinquanta**)

cui, tuttavia, vanno dettratti 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 Permesso di Costruire in sanatoria**, i cui costi comprensivi di sanzioni, diritti di segreteria, onorari, spese ed accessori di legge, ascendono complessivamente a **€ 7 000,00**, peraltro sufficienti, nell'ipotesi di diniego al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, per la rimessione in pristino, comunque da porre in detrazione dal conseguito valore di stima, alla cui stregua risulta individuato il seguente **più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare:**

⁸ "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)";

⁹ k = 0.75, derivante (in diminuzione) dalla classificazione della precipua categoria catastale, dalla vetustà, dalla qualità della tipologia edilizia, dello stato d'uso e di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare ed (in aumento) in considerazione dei correlati coefficienti correttivi per la zona di ubicazione ambientalmente ottimale e per l'estensione della superficie esterna di proprietà e ad uso esclusivo dei debitori, ben superiore alla metà della pianta del fabbricato.

€ 75 667,50 - € 7 000,00 = € 68 667,50

(diconsi Euro Sessantottomilaseicentosessantasettevirgolacinquanta)

Infine, applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

€ 68 667,50 x 0,15 = € 10 300,13

restano :

€ 68 667,50 - € 10 300,13 = € 58 367,38

(diconsi Euro Cinquantottomilatrecentosessantasettevirgolatrentotto)

corrispondenti al **più probabile valore di mercato** della pignorata unità immobiliare, di proprietà pro quota indivisa dei debitori eseguiti, **al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario.**

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

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

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

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

CONCLUSIONI

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

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

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, 18 febbraio 2025

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 di residenza, estratto dall'atto di matrimonio dei debitori;

- All. 5 – Richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- All. 6 – Verbale del 12.10.2024 - Attività peritali di natura tecnica;
- All. 7 - Documentazione fotografica;
- All. 8 - Reiterata richiesta di accesso agli atti amministrativi;
- All. 9 - Titolo abilitativo ed annessi elaborati progettuali estratti in copia;
- All. 10 - Istanza di proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale;
- All. 11 – Restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici dell'immobile, riflettenti l'accertato stato di fatto;
- All. 12 - Quadro di raffronto tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e gli elaborati del progetto approvato;
- All. 13 - Ingrandimento grafico dell'accertata difformità;
- All. 14 - Calcolo mq commerciali D.P.R. 138/1998 - Allegato C;
- All. 15 – Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
- All. 16 - Superficie Commerciale dell'esaminata unità immobiliare;
- All. 17 - Agenzia Entrate - Banca dati OMI - quotazioni immobiliari Aree periferiche;