

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione

Custode Giudiziario

C.T.U. Esperto Stimatore

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla
Società
e per essa dalla Società quale mandataria
rappresentata e difesa dall' del Foro di
ed elettivamente domiciliata presso l' del Foro
nei confronti di e di debitori esecutati
e dei fideiussori

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

Premessa

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED] iscritto dal [REDACTED] senza interruzione, [REDACTED]

[REDACTED] altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, inizialmente iscritta 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 del C.T.U., istituito con D.M. n.109/2023, comunicata dal Ministero della Giustizia a mezzo P.E.C. da [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 del 01.10.2024, giusta DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DEL CUSTODE CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.), notificata dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari a mezzo PEC del 02/10/2024, è stato nominato esperto stimatore del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n.81/2024 R.G.E.I, di cui trattasi. -

Avendo prontamente prestato il giuramento di rito, compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto nel Decreto di nomina, contestualmente depositato in modalità PCT in data 02/10/2024, con l'accettazione, lo scrivente ha così perfezionato l'incarico conferitogli. -

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato DECRETO DI NOMINA del 01/10/2024, avendo fissato alle ore 10:30 del 8/01/2025 l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato allo scrivente c.t.u. i pertinenti quesiti che, progressivamente numerati, sono riportati nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta. -

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, ha disposto che l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c., rispondendo ai quesiti all'uopo formulati, da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 45 giorni prima dell'udienza del 08 gennaio 2025, vale a dire entro il 01 settembre 2024. -

Ciò nonostante, rappresentando gli inconvenienti incorsi, non dipendenti dalla propria volontà, lo scrivente ha inoltrato l'opportuna istanza di proroga autorizzata il 26/11/2024, (All. 9.1). Successivamente si è reso necessario richiedere al Signor Giudice dell'Esecuzione l'ulteriore differimento del termine di deposito dell'elaborato peritale, fino al 23/01/2025 (All.9.1). -

Inoltre, con il provvedimento di nomina del 01/10/2024 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;

disponendo infine, che il perito stimatore entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta e nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al Giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. -

Introduzione

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.817/2024 R.G.E.I. promossa dalla [redacted] e per essa dalla Società [redacted], quale sua mandataria, rappresentata e difesa dal [redacted] ed elettivamente domiciliata presso [redacted] nei confronti di [redacted] debitori esecutati e di [redacted] costituiti fideiussori.-

Il compendio dei pignorati beni in esame è composto da due unità immobiliari: la prima costituita da un'abitazione di tipo economica, con annesse pertinenze accessorie ad uso esclusivo; la seconda costituita da un'abitazione di tipo popolare, con annesse pertinenze accessorie ad uso esclusivo. Entrambe formano ambiti funzionalmente perequati al precipuo uso abitativo di un medio nucleo familiare. Dall'eventuale frazionamento di ciascuna, risulterebbe una sconveniente ripartizione in esigui quozienti, ricadenti anche a scapito della suscettività e dell'aperibilità economica nel libero mercato. Sulla scorta di tali evidenze, anche al fine di facilitarne la descrizione si è ritenuto opportuno preordinare la formazione di n. 2 LOTTI distinti:

LOTTO 1) U.Lu. situata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Particella 489, Subalterno 2. Rendita Euro 361,52, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, VIA GREGORIA n.16 Piano T-1, Superficie totale 184 m² escluse aree scoperte 163 m². Intestata a [redacted] con Diritto di Proprietà per 1/1;

LOTTO 2) U.Lu. situata nel Comune di San Fili (CS) censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 10 Particella 587, Subalterno 3, Rendita Euro 192,12, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, VIA SANT'ANTONIO ABATE n. 13 Piano S1-T-1-2-3- Superficie totale 123 m² escluse aree scoperte 121 m². Intestata a [redacted] con Diritto di Proprietà per 1000/1000.

LOTTO 1

Sulla scorta delle pertinenti documentazioni catastali (All. 1), delle documenti estratti in copia (All. 4) in esito alla previa richiesta di accesso agli atti amministrativi (All. 3), delle certificazioni anagrafiche, di residenza e di stato civile del sig. [redacted], debitore esecutato (All.15), nonché dei risultati conseguiti dalla previa ricerca eseguita con l'ausilio del Geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate, è stato identificato l'immobile pignorato e l'esatta ubicazione, meglio evidenziata nella seguente Fig. 1.

Figura 1 - Il LOTTO 1 comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare ubicata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), (Frazione Gesuli), C.da Gregoria, alla Via Pietro Nenni, n.16, censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Mappate 489, la cui posizione è georeferenziata con le seguenti coordinate: N 39°21'27,287" E 16°8'6,804".



Planimetrie estratte dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Estratto dal Foglio di Mappa 14



Estratto da VisualTAF



Foto aerea estratta da Google Maps



Vista estratta dal Geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate.



Via Pietro Nenni vista da Nord Ovest



Via Pietro Nenni ingressi pedonale e corribile posti a Sud Est

La consultazione dei documenti estratti in copia (All. 4) in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi (All.3) ha evidenziato che l'originaria costruzione del fabbricato con struttura in muratura ad un piano fuori terra, fu realizzata in un contesto territoriale in dislivello e autorizzata con Concessione Edilizia n.6 del 9 aprile 1980, previo "benestare" del Genio Civile di Cosenza rilasciato con Prot. n.25660 del 28/01/1980, che, ai fini dell'edificazione, ne condizionava la costruzione al rispetto delle correzioni in rosso apportate dallo stesso Ufficio sugli elaborati progettuali (All. 4), prescrivendo l'adeguato ridimensionamento delle aperture praticate nei muri portanti.

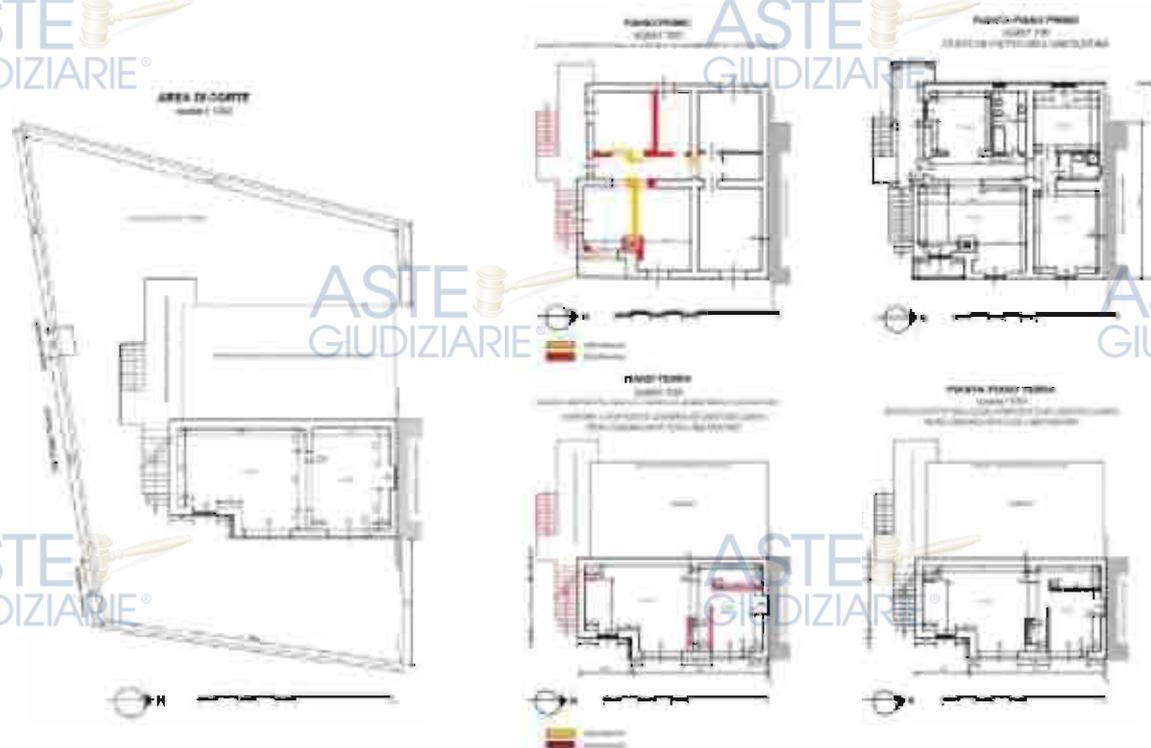
Con istanza del 16/07/1990 i proprietari dell'epoca, manifestavano la volontà di ampliare il fabbricato ottenendo il rilascio della Concessione Edilizia n.15 del 04.02.1991, previo Nulla Osta n.4547 del 09.04.1991 dell'Assessorato Regionale ai LL.PP. - Ufficio del Genio Civile di Cosenza; di conseguenza è stato realizzato un corpo di fabbrica contiguo, distaccato dal preesistente fabbricato mediante un giunto tecnico antibattimento, quindi strutturalmente e funzionalmente autonomo anche dal preesistente piano di cui fa parte la pignorata porzione immobiliare ad uso abitativo e dai locali accessori, di pertinenza esclusiva, posti al sottostante piano seminterrato.

Successivamente, in considerazione delle esecuzioni eseguite in difformità dalla Concessione Edilizia n.15 del 04.05.1991, è stata richiesta e ottenuta la Concessione in sanatoria n.07/02, rilasciata dal Responsabile del Servizio con Prot. 1860 del 20/05/2002, ai sensi dell'art. 39, Legge 724/1994, notificata dal Messo comunale in data 22.05.2002 (All. 4).

Sulla scorta delle misurazioni, del rilievo architettonico-geometrico dell'immobile e dei locali accessori di pertinenza esclusiva, nonché dell'area di corte esterna, eseguite contestualmente alle visite di sopralluogo del 30/11/2024, 01/12/2024 e congiuntamente all'incaricato Custode giudiziario il 07/12/2024 (cfr. All. 6 -Verbali di sopralluogo), sono state restituite graficamente la planimetria e le piante dei distinti livelli di fabbrica, calcolando, altresì la Superficie Commerciale (All. 17 e All. 18);

Tuttavia, gli elaborati progettuali dell'intervento di ampliamento indicando soltanto l'ingombro del fabbricato preesistente, lasciano presupporre che le ulteriori attività di trasformazione, eseguite in assenza di titolo abilitativo, siano le demolizioni e le ricostruzioni indicate nella seguente Figura 2, desunte dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale (All.1), alla cui stregua si auspica che l'aggiudicatario possa rientrare nei termini per inoltrare la SCIA in sanatoria, condizionata dall'accertamento dell'attuale idoneità statica dell'immobile nell'accertato stato di fatto.-

Figura 2 – Quadro di raffronto riflettente le attività di trasformazione eseguite in assenza di titolo abilitativo.



LOTTO 2

Figura 3 - Il LOTTO 2 comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare in esame, ubicato nel Centro Storico del Comune di San Fili (CS), alla Via Sant'Antonio Abate n.13, censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetta Comune al Foglio 10, Mappale 587, la cui posizione è georeferenziata con le seguenti coordinate: N 39°20'17.562" E 16°8'30.287"



Planimetrie estratte dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate

Estratto dal Foglio di Mappa 10 P.lla 587

Estratto da Visual3A

Foto aerea estratta da Google Maps



Foto aerea estratta da Google Street

Foto del fronte laterale e del lato d'ingresso da cui si accede all'abitazione

L'edificio di cui fa parte la pignorata unità immobiliare, è ubicato nel Nucleo di antica formazione del contesto urbano del Comune di San Fili (Centro Storico).

Si compone di quattro piani fuori terra, realizzati con struttura portante in muratura, la cui originaria costruzione risale ad epoca remota.

È altresì, dotato di locali accessori di pertinenza esclusiva, anche non direttamente comunicanti con la superficie principale dell'abitazione.

Non è soggetta a particolari vincoli di natura storico-artistica o monumentale; fatte salve le prescrizioni e la disciplina disposta dalle N.T.A. del Piano di Recupero del Centro Storico, previsto dal vigente strumento urbanistico (All. 22).

Pertanto, l'unità immobiliare non è soggetta a procedimenti di espropriazione per pubblica utilità, né risultano procedimenti sanzionatori derivanti da difformità, superfetazioni e/o abusi edilizi accertati dagli Organi preposti dell'Ente Locale.

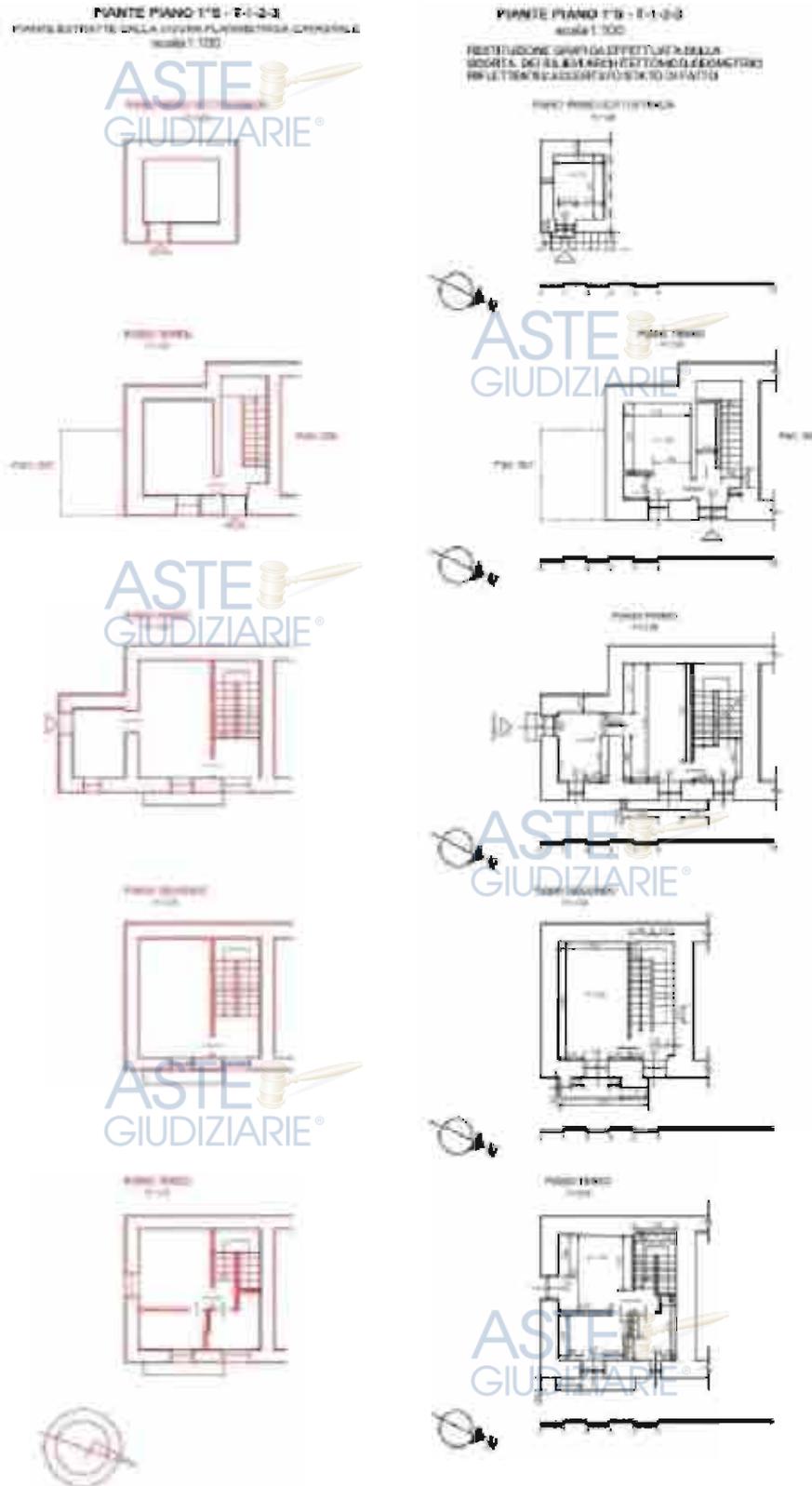
L'iniziale richiesta di accesso agli atti amministrativi è stata inoltrata dallo scrivente al Comune di San Fili a mezzo PEC del 26 ottobre 2024 ed acquisita con Prot. n. 12988/2024.

Verificata dalla persistente inerzia dell'Ente Locale, a seguito di ripetuti solleciti telefonici intercorsi con il Dirigente dell'Ufficio Urbanistico, si è reso necessario reiterare la richiesta a mezzo PEC del 09 dicembre 2024, acquisita con Prot. n. 14545 del 10/12/2024.

In riscontro ai ripetuti solleciti, stesso mezzo, è pervenuta allo scrivente la nota a firma congiunta del R.U.P. e del Responsabile dell'Area Urbanistica - U.T.C., segnalando che presso l'immobile di cui trattasi sono stati effettuate le attività edilizie e le installazioni finalizzate all'efficientamento energetico meglio descritte nella CILA-S del 13 aprile 2022 - Prot. n. 3422 - Pratica edilizia n.29/2022 (All.10) e successiva integrazione (All.11). Il Tecnico progettista, avendo acquisito e prodotto negli elaborati grafici annessi all'anzidetta Certificazione di Inizio Lavori ha di fatto asseverato lo stato di fatto dell'immobile in conformità alla più recente visura planimetrica catastale allegata.

In esito al raffronto illustrato nella seguente Figura 4, si evidenzia la sostanziale corrispondenza, nonostante le esigue difformità alla cui stregua sarebbe opportuno depositare presso l'Ufficio Provinciale del Territorio l'esatta rappresentazione grafica mediante nuova Docfa.

Figura 4 – Quadra di raffronto fra le piante dei distinti piani dell'abitazione e degli annessi locali accessori estratte dalla più recente planimetria catastale allegata alla CILA-3 e la restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici prodotta dallo scrivente CTU sulla scorta delle eseguite ricognizioni in situ.



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

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, c. p.c., ne ha accertato l'adeguata completezza. 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 del compendio immobiliare oggetto dell'odilema procedura esecutiva, che per comodità di consultazione è stata acquisita in copia prodotta in All.12.-

- 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.11), incrociato con quanto attestato nella certificazione notarile sostitutiva (All.12) e con i risultati dell'ispezione ipotecaria eseguita telematicamente dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.13 e All.14), in estrema sintesi, è stato conseguito quanto segue. Per eventuali approfondimenti, si suggerisce la consultazione degli allegati indicati -

Elenco sintetico delle formalità

Immobile ubicato nel Comune di SAN VINCENZO LA COSTA (CS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00489 Subalterno 0002

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 16577 Registro Generale 23976

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3555/2591 del 06/08/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/08/2009 - Registro Particolare 4526 Registro Generale 23977

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3556/2591 del 06/08/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 17/01/2012 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 1669

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6011/4384 del 13/01/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 12699 Registro Generale 15454
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1008/2015 del 29/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 02/07/2024 - Registro Particolare 16613 Registro Generale 20122
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1447 del 19/04/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Immobile ubicato nel Comune di SAN FILI (CS) Catasto Fabbricati
Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00587 Subalterno 0003

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 12699 Registro Generale 15545
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1008/2015 del 29/05/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 02/07/2024 - Registro Particolare 16613 Registro Generale 20122
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1447 del 19/04/2024
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 fra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Le distinte identificazioni e le diversificate localizzazioni delle unità costituenti il pignorato compendio immobiliare, inizialmente rilevate dalle visure catastali per immobile prodotte in copia in separati Allegati 1 e 2, in un secondo tempo sono state compiute tramite il Geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate e mediante la consultazione delle mappe catastali sovrapposte alle ortofoto satellitari, sinotticamente descritte ed illustrate nell'introduzione della presente relazione (cfr. Figura 1 e Figura 3, prodotte alle precedenti pagine 3 e 5).

Sulla scorta dei dati desunti dalle acquisite visure storiche eseguite per ciascun immobile (da cui risulta la storia delle intercorse variazioni catastali e degli intestatari, che per l'unità immobiliare sito nel Comune di San Fili si è reso necessario approfondire in evidenza della precedente soppressione e ricostituzione del subalterno), dell'estratto dai relativi fogli di mappa, nonché delle visure delle più recenti planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Ufficio del Territorio; eseguendo il controllo incrociato con i risultati delle distinte ispezioni ipotecarie (All.13 e All.14), altresì posto in raffronto agli atti ed agli elaborati progettuali estratti in copia e integrati, previo accesso agli atti amministrativi esercitato presso gli Uffici Tecnici Comunali di San Vincenzo La Costa e di San Fili (All.f. 3, 4, 8, 10 e 11); in esito agli eseguiti controlli incrociati è stata 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 di ciascuna unità immobiliare (cfr. Figura 2 a pag. 4, Figura 4 a pag. 4 e All.f. 17, 18, 19).-

- 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 di*

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;

LOTTO 1

Il primo accesso congiunto del custode e dell'esperto stimatore presso la pignorata unità immobiliare situata in c.da Gregoria (in Località Gesuiti) del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), al civico n. 16 della Via Pietro Nenni, censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Particella 489, Subalterno 2, Rendita Euro 361,52, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, VIA GREGORIA n.SN Piana 1-1, Superficie totale 184 m2 escluse aree scoperte 163 m2. Intestata a [REDACTED] con diritto di proprietà per l'intero (1/1), prefissato per il giorno 16/11/2024 e precedentemente comunicato con nota di preavviso trasmessa dal custode al debitore esecutato. In considerazione degli incorsi inconvenienti è stata rinviata al giorno 30/11/2024 con inizio alle ore 10:30 (All.7). Nonostante l'assenza del custode, per motivi di natura personale, lo scrivente, nel giorno ed all'orario prestabiliti si è recato presso l'immobile.

L'accesso alla pignorata unità abitativa ed agli annessi accessori ad uso esclusivo, è stata consentita dal sig. [REDACTED] debitore esecutato, identificato a mezzo [REDACTED] rilasciata dal Comune di San Vincenzo La Costa in data [REDACTED] con scadenza [REDACTED]

Sulla scorta delle documentazioni catastali (All. 1) e delle documentazioni estratte in copia (All. 4) previo accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di San Vincenzo La Costa (All. 3) è stato appurato che all'attualità l'u.l.u. consiste in una porzione di un fabbricato originariamente unifamiliare, successivamente ampliato da un configno corpo di fabbrica in conglomerato cementizio armato, strutturalmente e funzionalmente autonomo, poiché distanziato dalla porzione immobiliare preesistente mediante un apposito giunto tecnico antibattimento, in conformità al relativo progetto approvato con Concessione Edilizia n. 15 del 04/05/1991 ed annessa Autorizzazione a costruire rilasciata con Prot. n. 4547 del 09/04/1991 dall'Ufficio del Genio Civile di Caserta (All.4).

La pignorata u.l.u. enfiteusica all'annessa corte di pertinenza esclusiva (in catasto al foglio 14, p.lla 489), confina con il configno corpo di fabbrica realizzato in ampliamento, con la Via Pietro Nenni e con la limitrofa proprietà privata identificata dalle p.lle catastali graffate 87.881,868.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

L'abitazione presenta uno stato d'uso ottimale, ma nonostante completamente arredata e dotata dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile collegato alla rete comunale di adduzione, dell'impianto elettrico allacciato alla rete ENEL, dell'impianto idrosanitario e di un termocamino per il riscaldamento, tutti funzionanti, non è abitata, né detenuta o occupata da alcuno o qualsiasi titolo. I sottostanti piano terra, ad uso di ambiti accessori di pertinenza esclusiva non direttamente comunicanti con i vani dell'abitazione, con accessi autonomi dall'esterno, presentano l'ordinario stato di locali similmente destinati al peculiare e promiscuo uso di deposito, legnaia e/o autorimessa.



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19

La superficie scoperta della corte esterna, anch'essa di pertinenza esclusiva, è delimitata da una recinzione metallica soprastante ad una base muraria costituita da blocchi semipieni di calcestruzzo. Tramite due cancelli metallici è consentito il distinto accesso pedonale e carrabile (cfr. Foto 2 -3).

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in alluminio con interposto vetrocamera e persiane a battente, le porte interne ad anta e/o a scomparsa del tipo a scrigno, sono in legno tamburato.



Foto 20



Foto 21



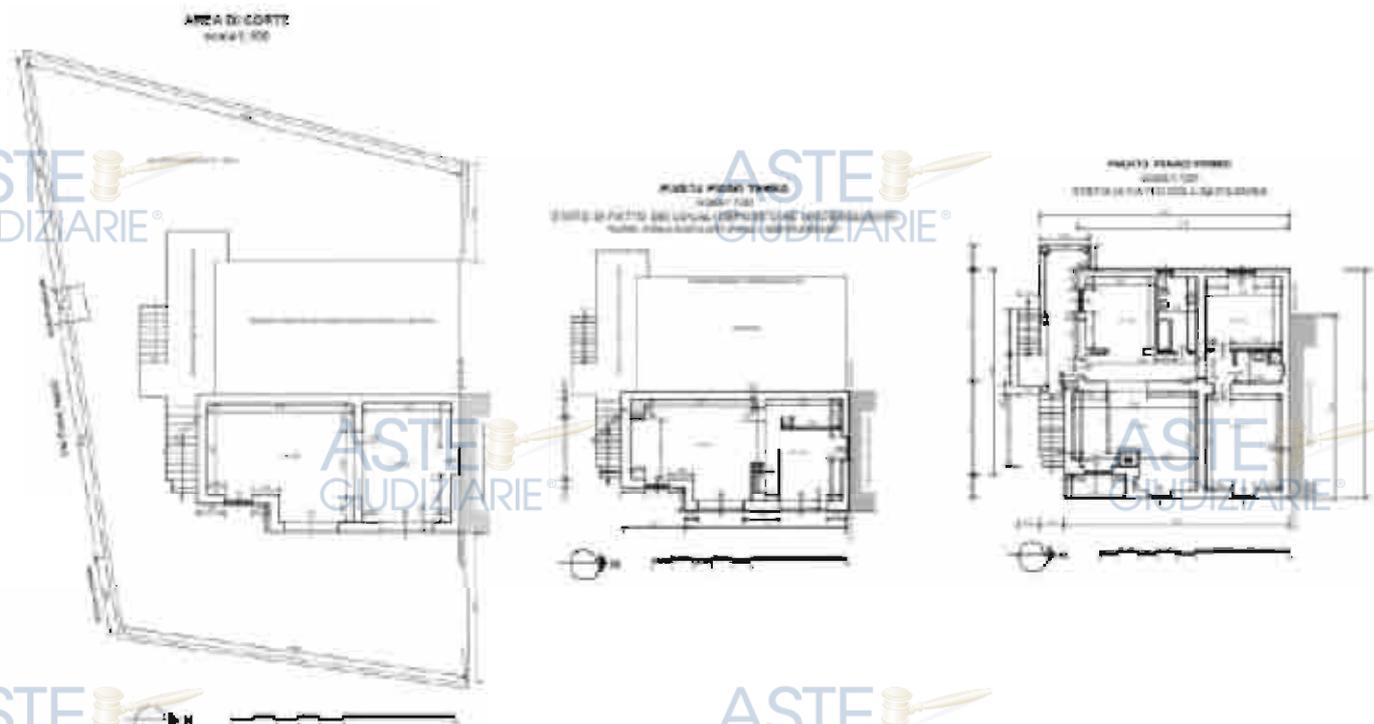
Foto 22



Foto 23

Contestualmente alle ripetute ricognizioni dell'unità immobiliare in esame sono state eseguite le necessarie misurazioni, altresì finalizzate al compiuto rilievo architettonico-geometrico dell'immobile, la cui restituzione grafica è illustrata nella seguente Figura 5.

Figura 5 – Restituzione grafica dell'accertato stato di fatto dell'esaminata u.i.u., concernente la planimetria della corte esterna di pertinenza esclusiva, la pianta dei locali accessori al piano terra, anch'essi di pertinenza esclusiva e la pianta del piano primo ad uso di abitazione. Tali elaborati grafici sono estratti dal quadro sinottico di raffronto tra la planimetria catastale e l'accertato stato di fatto dell'immobile altresì indicata LOTTO N. 1 (AN. 17). Sulla scorta degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici è stata calcolata Superficie Commerciale (A1/18), risultata pari a m² 179, equivalente alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare e relativi accessori di pertinenza esclusiva.



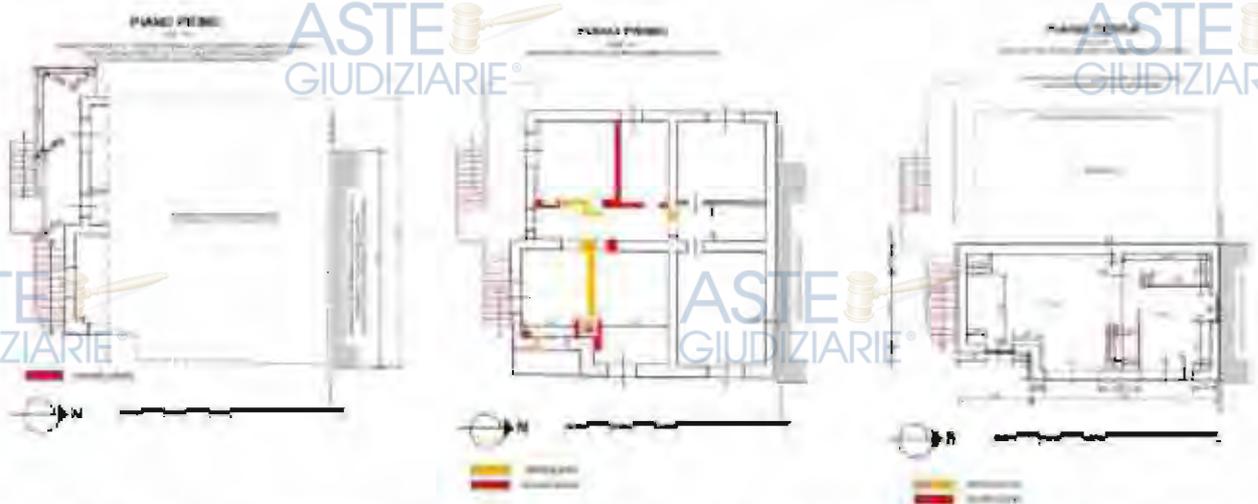
La struttura del fabbricato in muratura portante ed interposti solai in laterocemento, risale all'originaria costruzione autorizzata con Concessione Edilizia n.6 del 09/4/1980, cui, verosimilmente in occasione dell'eseguito ampliamento, risulta annessa, SENZA TITOLO ABILITATIVO, la veranda/porticato al primo piano realizzata con struttura in conglomerato cementizio armato.

Dalle documentazioni disaminate ed acquisite in copia in esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso gli Uffici Tecnico-urbanistici del Comune di San Vincenzo La Costa (Al.4), non è stata accertata la precedente distribuzione funzionale interna dell'abitazione.

Infatti, gli elaborati del progetto di ampliamento annesso all'originario Concessione Edilizia n.15 del 05/05/1991 la cui realizzazione in riscontro alle opere realizzate in difformità è stata successivamente condonata, ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94, mediante la Concessione Edilizia in sanatoria n.07/92 rilasciata in data 20/05/2002, riportano la restituzione grafica del solo ingombro esterno del preesistente fabbricato, con la sola indicazione grafica della veranda porticata realizzata con struttura in c.a. in ampliamento del primo piano del preesistente originario fabbricato in muratura. Nel contesto dell'anzidetto titolo abilitativo in sanatoria, non si fa menzione del predetto ampliamento accostato sul fronte del fabbricato originario prospiciente a Sud; peraltro, in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi non sono stati evidenziati pertinenti elaborati progettuali.

In evidenza delle attività edilizie eseguite in difformità ovvero in assenza di titolo abilitativo, mancando gli elementi sulla cui scorta effettuare il raffronto con l'attuale stato di fatto accertato dallo scrivente, si è ritenuto plausibile eseguire l'accostamento con la rappresentazione grafica dell'immobile evidenziata dalla planimetria catastale (inclusa nelle documentazioni prodotte in Al.1).

Figura 6 – Indicazione della veranda – porticata il cui corpo di fabbrica, con struttura in c.a., è stato realizzato senza titolo abilitativo in ampliamento al preesistente fabbricato in muratura e delle difformità emerse dal raffronto tra la distribuzione funzionale dell'abitazione, rappresentata graficamente dalla planimetria catastale e l'attuale stato di fatto dell'immobile.



Sul rilievo della rappresentazione grafica illustrata nella Figura 6 che precede, prioritariamente si evidenzia che sul fronte del fabbricato prospiciente a Sud (prospiciente sull'ingresso) è stata rilevato un manufatto realizzato con struttura in c.a. incoerente con l'originario sistema strutturale in muratura portante del preesistente fabbricato assentito con C.E. n.6 del 09/4/1980.

Inoltre, sono state accertate le opere derivanti dalle attività edilizie di demolizione e ricostruzione di porzioni o di intere pareti divisorie, da cui si evince una distribuzione funzionale interna differente dal progetto originario.

Ciò che maggiormente risalta è la variazione delle aperture su un muro portante interno, presumibilmente integrate con la creazione o modifica dell'arco a sesto ribassato che pone in comunicazione il corridoio d'ingresso con il soggiorno.

Lo spostamento o la demolizione di frangenti con rigidità e resistenza non trascurabili per una specifica struttura potrebbero alterare la configurazione del fabbricato.

Tuttavia, in esito all'accurato esame visivo, non si sono evidenziati i segni e le tracce riflettenti uno stato di precaria stabilità o di incipienti fenomeni di instabilità, 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, delle pareti divisorie interne e sul piano di calpestio, privo di alcuna sconnessione.

Seppure in assenza degli essenziali approfondimenti cognitivi, non si può escludere l'ipotesi secondo cui tali attività possano avere indebolito sensibilmente i singoli elementi strutturali, facilitando l'innescio di meccanismi locali, fino a compromettere la stabilità e la solidità dell'intero fabbricato.

Proseguendo nella risposta al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. si evidenzia che le infrastrutture inerenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti nella zona sono sufficienti.

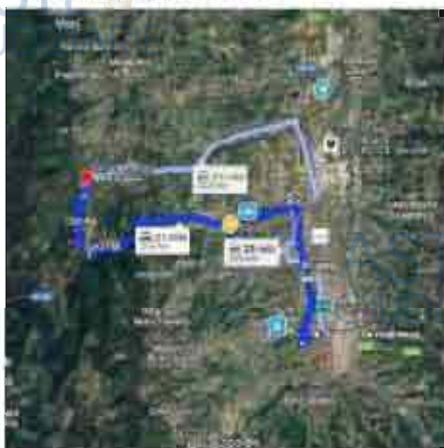
Figura 7 – informazioni generati sulla Frazione di Gesuli – Comune di San Vincenzo La Costa (CS)



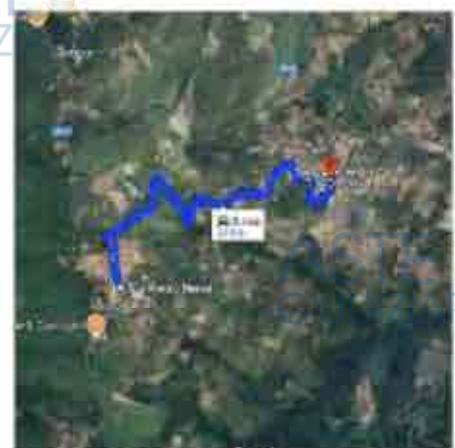
La Frazione di Gesuli fa parte del Comune di San Vincenzo La Costa. È un piccolo borgo del Medio Crati, situato lungo il crinale del Monte Luto a 580 metri di quota s.l.m. in una verde campagna di ulivi e castagni. Vi risiedono 370 abitanti, di cui 13 maschi e 177 femmine. A Gesuli risiedono 16 cittadini stranieri o apoliti, 4 dei quali sono maschi e 12 sono femmine. Sul totale di 16 stranieri 11 provengono dall'Europa, 5 dall'Africa. L'edificazione si compone di 156 edifici, di cui 154 abitati a edilizia residenziale, 2 destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 154 edifici abitati ad uso residenziale 124 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 30 in cemento armato. Nel complesso 10 sono in ottimo stato, 97 sono in buono stato e 47 sono in uno stato mediocre. Nella frazione di Gesuli non sono presenti banche, non vi sono farmacie, né parrocchie.

Indicazione della unità immobiliare pignorata.

Figura 8 - Indicazione delle principali infrastrutture viarie di collegamento verso l'esterno e all'interno del Comune di San Vincenzo La Costa.



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 Vincenzo La Costa.



L'unità immobiliare in esame dista 20,3 km dallo svincolo di Cosenza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicato tragitto si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 25 minuti. La sede del Municipio di San Vincenzo La Costa dista circa 2,8 km e si può raggiungere impiegando circa 5 minuti.

LOTTO 2

Il primo accesso congiunto del custode e dell'esperto stimatore presso la pignorata unità immobiliare ubicata nel Nucleo di antica formazione (Centro Storico) del Comune di San Fili (CS) alla Via Sant'Antonio Abate n.13, censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 10 Particella 587, Subalterno 3, Rendita Euro 192.12, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, VIA SANT'ANTONIO ABATE n. 13 Piano S1-T-1-2-3- Superficie totale 123 m2 escluse aree scoperte 121 m2, intestata a [REDACTED] con Diritto di Proprietà per 1000/1000 in conformità a quanto precisato in All. 7, è stato eseguito in data 23/11/2024.

A consentire l'accesso è stata la [REDACTED] identificata a mezzo [REDACTED] in corso di validità, che ha dichiarato di occupare l'immobile unitamente al proprio coniuge sig. [REDACTED] condebitore esecutato, entrambi fideiussori di [REDACTED], debitore esecutato nella procedura esecutiva di cui trattasi.

Sulla scorta delle documentazioni catastali (All. 2) della comunicazione a firma del R.U.P. e del Responsabile U.T.C. - Area Urbanistica (All. 9) e delle documentazioni estratte in copia previo accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di San Fili (Alli 10 e 11) è stato appurato che all'attualità l'u.l.u. consiste in una porzione di un vetusto fabbricato in muratura portante e si articolata su quattro distinti livelli di fabbrica (n.4 piani fuori terra) e relativi locali accessori di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare, funzionalmente autonoma, non fa parte di alcun condominio.

Situata nell'area interna del Centro Storico, in un impervio contesto urbano caratterizzato da vicoli e scalinate fatiscenti e faticosi da percorrere, che denotano la perdita di attrattività che induce disaffezione e, spesso, apre la strada all'abbandono.

D'altro canto, la storicità e la memoria collettiva dei luoghi non sempre dissipano il senso di appartenenza che, spesso, stimola l'attuazione di interventi di riqualificazione, analoghi all'efficientamento energetico eseguito presso l'unità immobiliare in esame,



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35

L'abitazione presenta uno stato d'uso ordinario, altresì illustrata dalle seguenti immagini estratte dalla documentazione fotografica (All. 20).



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51

L'unità immobiliare è altresì dotata di ambienti e locali accessori di pertinenza esclusiva: al piano terra è situata la cantina, illustrata dalle seguenti immagini con accesso autonomo dall'esterno e direttamente comunicante con i soprastanti piani ad uso di abitazione.



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55

In un ulteriore locale originariamente adibito ad uso di legnaia, situato in prossimità dell'unità immobiliare ma non direttamente comunicante con i locali ad uso abitativo, è attualmente situata la centrale termica allestita in esito all'intervento di efficientamento energetico eseguito ai sensi dell'art. 119 del D.L. n.34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n.77 del 2021 mediante CILA-Superbonus (All.10) e successiva integrazione (All.11)



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59

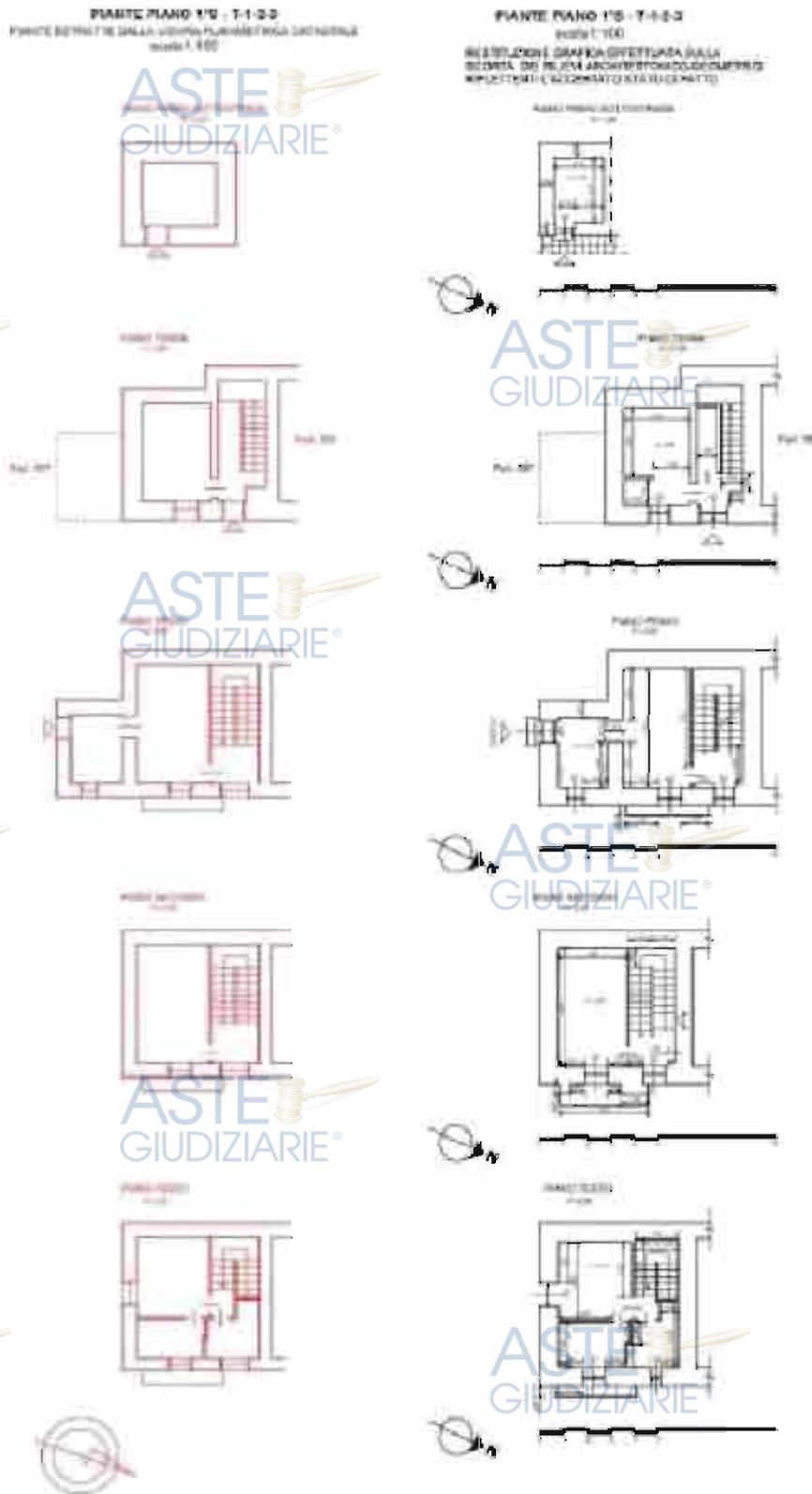
La struttura del fabbricato in muratura portante ed interposti solai in laterocemento, risale alla remota epoca dell'originaria costruzione.

L'accurato esame visivo della superficie delle murature perimetrali, delle pareti divisorie interne e del piano di calpestio, privo di sconessioni non sono stati evidenziati segni o tracce indicanti la precaria stabilità o incipienti fenomeni di instabilità, denotando l'assenza di fessurazioni, significative lesioni o soluzioni di continuità anche sulla superficie dei soffitti, all'intradasso dei solai.

Contestualmente alla ricognizione dell'unità immobiliare in esame sono state eseguite le necessarie misurazioni, altresì finalizzate al compimento rilievo architettonico-geometrico dell'immobile, la cui restituzione grafica è illustrata nella seguente Figura 9.

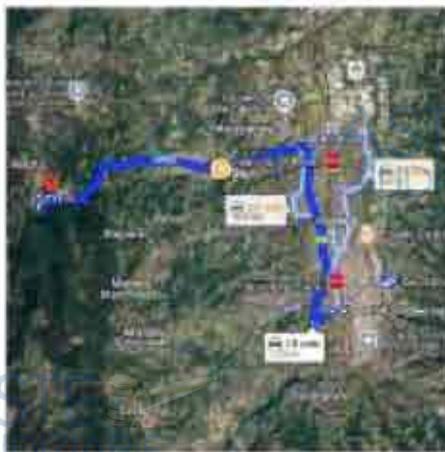
Dal illustrato raffronto che evidenzia la sostanziale conformità, tuttavia risaltano esigue difformità alla cui stregua, sotto lecite del G.E., sarebbe opportuno redigere una nuova Docfa comprendente l'esatta rappresentazione grafica da depositare presso l'Ufficio Provinciale del Territorio.

Figura 9 - Quadro di raffronto tra la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame (prodotta in Al.2) e la restituzione grafica degli eseguiti livelli architettonico geometrici dell'esaminata u.l.u., estratti dall'Al.19 in cui dell'accertato stato di fatto dell'immobile pignorato, altresì indicato LOTTO 2 è stata calcolata la relativa Superficie Commerciale, risultata pari a m² 122, equivalente alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare e relativi accessori di pertinenza esclusiva.



Proseguendo nella risposta al quesito formulato dall'Ill.mo G.E. si evidenzia che le infrastrutture concernenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria presenti nella zona sono sufficienti.

Figura 10 - Indicazione delle principali collegamenti verso l'esterno e all'interno del Comune di San Fil.



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 Fil.



L'unità immobiliare in esame dista 17,3 km dalla svincolo di Cosenza dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicata tragitta si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 18 minuti. La sede del Municipio di San Vincenzo La Costa dista circa 6,38 km e si può raggiungere impiegando circa 9 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 consentano 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 delle unità abitative e relativi accessori, costituenti il compendio immobiliare pignorato corrispondano ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Le visure e le planimetrie catastali successivamente acquisite telematicamente dallo scrivente (All.1 e All.2), confermano l'univoca identificazione delle porzioni immobiliari costituenti i cespiti pignorati.-

- 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 l'unità abitative ed annessi accessori, costituenti il compendio immobiliare pignorato, peraltro specificati nella dichiarazione notarile sostituita versata in atti (e per comodità di consultazione acquisita in copia prodotta in All. 12), altresì confermati dal successivo controllo incrociato con i dati acquisiti mediante le visure eseguite dallo scrivente (All.1 e All.2).-

Tuttavia, le planimetrie catastali dell'unità immobiliare sita nel Comune di San Fil, anche definita LOTTO 2, precedentemente acquisite (All.2) poste in raffronto alla restituzione grafica del rilevato stato di fatto, hanno accertato le imprecisioni sinotticamente rappresentate nella precedente Fig. 9 (gli illustrate nell'analoga Fig.4 rappresentata alla precedente pag. 6), alla cui stregua sarà necessaria la redazione della Docfa ed annessa esatta rappresentazione grafica 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. I relativi costi potranno ascendere a circa € 500,00.

Quanto all'ulteriore u.i.u. sita nel comune di San Vincenzo La Costa, anche definita LOTTO 1, occorre precisare che gli onorari professionali per la redazione della planimetria catastale, gli oneri amministrativi e gli ulteriori costi risultano calcolati nella determinazione delle spese occorrenti per

la sanatoria delle incongruenze di natura strutturale e difformità urbanistico-edilizia (meglio specificate nel seguito, in risposta al seguente quesito n.8, più pertinente) mediante S.C.I.A. edilizia in sanatoria con contestuale richiesta di autorizzazione sismica relativa alle accertate anomalie di natura strutturale da inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE).-

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

Per quanto interessa il LOTTO 1, che comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare ubicata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS) - (Frazione Gesuli), C.da Gregoria, alla Via Pietro Nenni, n.16, vigente P. di F. Identifica l'area in cui ricade il fabbricato come Zona B di completamento illustrato nella seguente Figura 11, disciplinato secondo gli indicati parametri edilizi.

Figura 11 – Estratto dal Programma di Fabbricazione vigente nel Comune di San Vincenzo La Costa (fraz. Gesuli)



PARAMETRI EDILIZI

- Indice di fabbricabilità territoriale: ===
- Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,4 mq/mq
- Rapporto di copertura: 0,4 mq/mq
- Altezza massima dei fabbricati: 10,50 m e di norma non superiori alle altezze delle costruzioni circostanti;
- Numero dei piani fuori terra: 3 (mq)
- Distanza dai fili stradali: la posizione del fabbricato dovrà formare un allineamento coerente con la situazione di fatto preesistente, lungo l'intera strada di collegamento S. Vincenzo -Selfino e lungo la strada provinciale Appenninica
- Dove non esistono allineamenti la distanza dai fili stradali non deve essere inferiore a 5,00 m
- Distanza minima dai confini: 5,00 m
- È consentita la costruzione sul confine previo accordo con l'altro proprietario mediante convenzione scritta.
- Distanze tra edifici: per costruzioni antistanti vie pubbliche o con pareti finestrate la distanza minima non deve essere inferiore a 10,00 m
- Quando esiste già un allineamento, è consentita la costruzione sul prolungamento, purché la sezione visibile e l'intervallo di isolamento interposto non siano inferiori a 6,00 m.

Per quanto attiene al LOTTO 2, che comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare ubicata nel Comune di San Fili, all'interno del Centro Storico, si rimanda alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione del relativo Piano di Recupero (All. 22) la cui disciplina normativa va contemperata con le più recenti disposizioni di legge (non esclusa la Legge 105/2024).

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 ablazioni 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, altresì definita LOTTO 1, sita nel Comune di San Vincenzo La Costa, c.da Gregoria (frazione Gesuiti) Via Pietro Nenni, lo scrivente, a mezzo PEC del 26 ottobre 2024, ha inoltrato all'Ufficio Protocollo e ai Servizi Generale del Comune di San Vincenzo La Costa la richiesta di accesso agli atti amministrativi, al fine di acquisire gli elaborati progettuali annessi ai conseguiti titoli abilitativi.

Sulla scorta delle pertinenti documentazioni catastali (Al. 1), delle documenti estratti in copia in esito all'esercitato accesso agli atti (Al. 4) previa raffronto con la rappresentazione grafica dell'accertato stato di fatto ((Al.17), sul fronte del fabbricato prospiciente a Sua (prospiciente sull'ingresso) in aderenza alla parete perimetrale del fabbricato, è stata accertata la presenza di un manufatto ad uso di veranda/porticato, realizzato con struttura in c.a., in ampliamento al preesistente fabbricato in muratura senza titolo abilitativo, con ogni evidenza, incoerente con il sistema strutturale in muratura portante del preesistente fabbricato, la cui costruzione fu autorizzata con C.E. n.6 del 09/4/1980.

Inoltre, è stato accertato l'esito delle attività edilizie di demolizione e ricostruzione di porzioni o di intere pareti divisorie, eseguite in assenza di titolo abilitativo, da cui si evince una distribuzione funzionale interna differente dal progetto originario.

Ciò che ulteriormente risalta è la variazione delle aperture su un muro portante interno, presumibilmente integrate con la creazione o modifica dell'arco a sesto ribassato che pone in comunicazione il corridoio d'ingresso con il soggiorno, soprattutto considerando che lo spostamento o la demolizione di tramezzature con rigidità e resistenza non trascurabili per una specifica struttura potrebbero alterare la configurazione del fabbricato (cfr. Figura 6 illustrata alla precedente pag. 12).

Ciò nonostante, 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. edilizia in sanatoria con contestuale richiesta di autorizzazione sismica relativa alle accertate difformità di natura strutturale.

(S.C.I.A. edilizia 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).

I relativi costi stimati sommariamente nella misura di € 10.000,00 (dieci Euro Diecimilavirgolazerzero) che saranno detratti dal valore di stima, comprendono, oltre agli onorari professionali e alle spese amministrative, anche i costi derivanti dalle necessarie prove sui materiali.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultima caso, alla loro formazione; il frazionamento ai 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 delle pignorate unità immobiliari, di proprietà di ciascuno dei debitori esecutati, sarà opportuno predisporre n. 2 distinti LOTTI. Poiché trattasi di un'unità abitativo di tipo economica e delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo, che nell'intero

di ciascuna formano ambiti funzionalmente perequati al precipuo uso abitativo di un medio nucleo familiare; l'eventuale ripartizione risulterebbe 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'intera, 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 c.p.c., 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;

Il compendio pignorato è costituito da 2 distinte unità immobiliari situate in Comune diversi, ciascuna delle quali è altresì dotata di locali accessori di pertinenza esclusiva; per comodità di esposizione definite LOTTO 1 e LOTTO 2 fin dall'introduzione della presente relazione.

Ciascuna unità risulta pignorata per l'intero, così come intestata a [redacted] debitori esecutati, con rispettivo diritto di proprietà per 1/1.

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;

Il LOTTO 1, che comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare ubicata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), [Frazione Gesuiti], C.da Gregoria, alla Via Pietro Nenni, n.16, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Mappale 489, all'attualità non risulta abitato da alcuno, nonostante vi sia residente il sig. [redacted], debitore esecutato (cfr. Al. 15)..

Il LOTTO 2, che comprende la porzione di fabbricato concernente la pignorata unità immobiliare ubicata nel Centro Storico del Comune di San Filii (CS), alla Via Sant'Antonio Abate n.13, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 10, Mappale 587, è occupato dai signori [redacted], coniugi conviventi (cfr. Al. 16).

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;

Sul rilievo delle conversazioni intercorse con i rispettivi Responsabili degli Uffici Tecnici del Comune di San Vincenzo La Costa e del Comune di San Fili è stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali, di superficie o servitù pubbliche, nonché di censi, livelli o usi civici, in entrambe le aree in cui ricadono gli immobili di cui trattasi. Ciò nonostante, sulla scorta della nota a firma del R.U.P. e del Responsabile U.T.C. – Area Urbanistica- del Comune di San Fili (All. 9) si evince che l'unità immobiliare altresì indicata LOTTO 2, ricadendo nel Centro Storico, è soggetta alle prescrizioni previste dalle N.T.A. del vigente Piano di Recupero (Al.22).

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 pignorata, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Entrambe le unità immobiliari pignorate non fanno parte di costituiti condomini.

Per le rispettive spese di gestione provvedano in autonomia e qualora ne ricorra l'eventualità, di comune e bonaria intesa con i proprietari limitrofi.

14) *determini il valore dell'immobile con espressa e completa 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:*

“A seguito del processo di repricing¹, oggi il mercato immobiliare appare attrattivo, in particolare per coloro che puntano su strategie multi-asset e che vogliono ribilanciare il loro portafoglio. L'interesse degli investitori si estende su ampio range di soluzioni, tanto che anche segmenti considerati di nicchia – come data center, accoglienza e sanità – si trovano spesso in cima alla lista degli asset che si intende acquistare. Per quanto riguarda invece i settori più mainstream, ad oggi la logistica domina in termini di volumi di investimento; un primato che si dovrebbe affermare anche nel 2025 e che dovrebbe rendere questo comparto uno dei più performanti dei prossimi cinque anni.

In generale, si nota un crescente ottimismo dei mercati: l'inflazione in calo e i conseguenti tagli dei tassi d'interesse apportati dalla Banca Centrale Europea hanno ridotto il costo dell'indebitamento, hanno generato una maggiore liquidità e hanno reso più solidi i rendimenti primari del settore, diffondendo una maggiore fiducia.

Tuttavia, ciò nonostante, la ripresa appare ancora fragile e gli investitori istituzionali stanno prendendo tempo per decidere se tornare attivamente a investire. L'andamento del mercato del lavoro e le pipeline future saranno cruciali per capire quando e come i vari settori si riprenderanno; inoltre, persistono dei rischi che potrebbero ritardare il ritorno della liquidità e dei rendimenti solidi. In ogni caso, ora che i prezzi si stanno stabilizzando e che la liquidità sta lentamente tornando, si stanno creando finestre di opportunità per gli investitori in cerca di rendimenti attrattivi, soprattutto in quei megatrend che sostengono la domanda”.

¹ Il repricing immobiliare è una strategia che aggiorna dinamicamente e automaticamente i prezzi basandosi su informazioni di mercato, concorrenza e proprio eCommerce. L'obiettivo è mantenere e aumentare la competitività dell'azienda rispetto ai competitor e ottimizzare il volume delle vendite.

Attraverso ulteriori analoghe fonti, 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 al 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 si 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.-

Considerando la tipologia degli alloggi di tipo economico e di tipo popolare, 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 Centro Storico del Comune di San Fili, in cui ricade l'immobile in esame, un intervallo minimo/massimo per unità di superficie in €/m² attinente alla specifica tipologia (All.21).-²

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

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

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

All'atto del trasferimento di un bene in cambio di una determinata quantità di denaro si verifica un prezzo, **il prezzo è, dunque, un dato storico che si constata, diversamente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**³

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.**⁴

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.**

² 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 confronto alle valutazioni registrate dalle società di intermediazione immobiliare e/o dagli operatori locali, l'aggiornamento delle Quotazioni dell'OMI, è maggiormente accreditato, poiché fondato su diversificate fonti di indagini, tra cui il numero delle accertate transazioni e, in particolare, dai prezzi di compravendita desunti dai rogiti notarili.-

³ [REDACTED] Principi di economia ed stima, Milano 1993

⁴ 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 una altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

Il criterio di stima utilizzato nel caso che ci occupa concerne il valore di mercato dei beni immobili pignorati.³

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 fra 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 di ciascun 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 e distintamente calcolata per ciascuno degli immobili costituenti il compendio pignorato - cfr. All. 18 e All.19), i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di San Vincenzo La Costa (frazione Gesuli) e nel Comune di San Fili, altresì modulati 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:

COMUNE DI SAN VINCENZO LA COSTA - QUOTAZIONI IMMOBILIARI -

A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 504 al metro quadro, con un aumento del 43,18% rispetto a Dicembre 2023 (352 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Vincenzo la Costa ha raggiunto il suo massimo nel mese di Dicembre 2024, con un valore di € 504 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2024; per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 351 al metro quadro.

Fonte: [REDACTED]

COMUNE DI SAN FILI - QUOTAZIONI IMMOBILIARI -

A Dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 500 al metro quadro, con una diminuzione del 2,91% rispetto a Dicembre 2023 (515 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di San Fili ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2023, con un valore di € 610 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Novembre 2024; per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 446 al metro quadro.

Fonte: [REDACTED]

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

³ Valore di mercato - $V_m = f(D, O)$ - Stime caulzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni - ultradividuum, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali ecc.

ritiene possa corrispondere mediamente a quello interposto tra un minimo e un massimo evidenziato dal risultato dell'interrogazione eseguita tra il 22/12/2024 e il 21/01/2025 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All. 21), che ha consentito di dedurre mediamente i più probabili valori di mercato, per unità di superficie di ciascuna unità immobiliare:

LOTTO 1) U.I.U. situata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Particella 489, Subalterno 2, Rendita Euro 361,52, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, VIA GREGORIA n.5N Piano T-1, Superficie totale 184 m² escluse aree scoperte 163 m². Intestata a [REDACTED] con Diritto di Proprietà per 1/1.

Abitazioni di tipo economico Valore di mercato Min. € 470/m² - Max € 670/m² - Medio € 570/m² (dicansi Euro Cinquecentasettanta per ogni metro quadrato di superficie).

LOTTO 2) U.I.U. situata nel Comune di San Fili (CS) censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 10 Particella 587, Subalterno 3, Rendita Euro 192,12, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6 vani, VIA SANT'ANTONIO ABATE n. 13 Piano 51-T-1-2-3- Superficie totale 123 m² escluse aree scoperte 121 m². Intestata a [REDACTED] con Diritto di Proprietà per 1000/1000.

Abitazioni di tipo economico - popolare Valore Min. € 560/m² - Max € 690/m² - Medio € 625/m² (dicansi Euro Seicentoventicinque 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, gli indicati valori non potranno considerarsi sostitutivi della stima puntuale del più probabile valore di mercato di ogni singolo immobile.

LOTTO 1

La considerazione delle correzioni proporzionali rappresentate dalla differenziazione dell'unità immobiliare situata nel Comune di San Vincenzo La Costa (CS), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 14, Particella 489, Subalterno 2, intestata a [REDACTED] con Diritto di Proprietà per 1/1, in estrema sintesi ha individuato nella misura pari a 0,85 il coefficiente unico riduttivo applicabile al valore per unità di superficie, sulla cui scorta poter rimodulare il più probabile valore di mercato dell'anzidetta unità immobiliare;

coeff unico riduttivo = 0,85 derivante dalla precipua destinazione d'uso, dal piano, dalla vetustà, dalla qualità e dallo stato di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare

$$\text{€ } 570,00 \times 0,85 \text{ (coeff unico riduttivo)} = \text{€ } 484,50$$

Il conseguito valore unitario pari a € 484,50/m² moltiplicato per i metri quadrati della Superficie Commerciale, equivalente alla consistenza vendibile, pari a m² 179, specificata nell'All.18, consente di conseguire il seguente **valore di stima del LOTTO 1**

$$\text{€ } 484,50 \times \text{m}^2 179 = \text{€ } 86 725,50$$

cui, **tuttavia, vanno detratti i costi per la S.C.I.A. edilizia in sanatoria** con contestuale richiesta di autorizzazione sismica relativa alle accertate difformità di natura strutturale, 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 dall'originario titolo abilitativo rilasciato dal Comune di San Vincenzo La Costa, **mediante S.C.I.A. in sanatoria**, i cui costi comprensivi della sanzione, dei diritti di segreteria, degli onorari, delle spese ed accessori di legge, nonché dei costi derivanti dalle necessarie prove sui materiali, ascendono complessivamente a € 10 000,00, alla cui stregua risulta individuato il seguente **più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare:**

$$\text{€ } 86 725,50 - \text{€ } 10 000,00 = \text{€ } 76 725,50$$

(dicansi Euro Settantaseimilasettecentoventicinquevirgolacinquanta)

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

$$€ 76 725,50 \times 0,15 = € 11 508,82$$

restano :

$$€ 76 725,50 - € 11 508,82 = € 65 216,68$$

(diconsi Euro Sessantacinquemiladuecentosedicivirgolasesantotto)

corrispondenti al **più probabile valore di mercato** della porzione immobiliare costituente la pignorata unità abitativa ed annessa pertinenze accessorie ad uso esclusivo, di proprietà per l'intero di STORINO Salvatore debitore esecutato, **al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario.**

LOTTO 2

La considerazione delle correzioni proporzionali rappresentate dalla differenziazione dell'unità immobiliare situata nel Comune di San Fili (CS), censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al Foglio 10 Particella 587, Subalterno 3, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] con Diritto di Proprietà per 1000/1000, in estrema sintesi (anche in considerazione dell'eseguito efficientamento energetico illustrato in All.10 e All.11) ha individuato nella misura pari a 0,90 il coefficiente unico riduttivo applicabile al valore per unità di superficie, sulla cui scorta poter rimodulare il più probabile valore di mercato dell'anzidetta unità immobiliare;

coeff. unico riduttivo = 0,90 derivante dalla precipua destinazione d'uso, dal piano, dalla vetustà, dalla qualità e dallo stato di manutenzione dell'esaminata unità immobiliare

$$€ 625,00 \times 0,90 \text{ (coeff. unico riduttivo)} = € 562,50$$

Il conseguito valore unitario pari a € 562,50/m² moltiplicato per i metri quadrati della Superficie Commerciale, equivalente alla consistenza vendibile, pari a m² 122, specificata nell'All.19, consente di conseguire il seguente **valore di stima del LOTTO 2**

$$€ 562,50 \times m^2 122 = € 68 625,00$$

alla cui stregua risulta individuato il seguente **più probabile valore di mercato dell'intera unità immobiliare:**

$$€ 68 625,00$$

(diconsi Euro Sessantottomilaseicentoventicinquevirgolazerozero)

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

$$€ 68 625,00 \times 0,15 = € 10 293,75$$

restano :

$$€ 68 625,00 - € 10 293,75 = € 58 331,25$$

(diconsi Euro Cinquantottomilatrecentotrentunovirgolaventicinque)

corrispondenti al **più probabile valore di mercato** della porzione immobiliare costituente la pignorata unità abitativa ed annessa pertinenze accessorie ad uso esclusivo, di proprietà per l'intero di STORINO Francesco condebitore esecutato in quanto costituito fideiussore, **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 quesiti 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.l.u., costituita da due porzioni immobiliari, predisponendo n. 2 LOTTI distinti (LOTTO 1 e LOTTO 2), scongiurando che l'eventuale frazionamento di ciascun 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 attemperato 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 gennaio 2025

In fede

l'esperto stimatore incaricato

-arch. Angelo Tropea-



Allegati:

- All. 1 - Documenti catastali inerenti all'unità immobiliare sita nel Comune di San Vincenzo La Costa;
- All. 2 - Documenti catastali inerenti all'unità immobiliare sita nel Comune di San Fili;
- All. 3 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di San Vincenzo La Costa;
- All. 4 - Atti estratti in copia [redacted] in esito all'accesso agli atti esercitato presso il Comune di San Vincenzo La Costa;
- All. 5 - Verbale primo accesso congiunto presso l'immobile sito in San Fili;
- All. 6 - Verbali di accesso e di sopralluogo presso l'immobile sito in San Vincenzo La Costa;
- All. 7 - Differimento 1° accesso immobile sito in San Fili;
- All. 8 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata al Comune di San Fili;
- All. 9 - Nota a firma del R.U.P. e del Responsabile U.T.C. di San Fili;
- All. 9.1 - Autorizzazioni del G.E. relative alle richieste di proroga del termine di deposito
- All. 10 - CILA-S.;
- All. 11 - INTEGRAZIONE CILA-S.;
- All. 12 - Certificazione notarile sostitutivo ex Art. 567 ;
- All. 13 - Ispezione ipotecaria telematica Immobile in San Vincenzo La Costa;
- All. 14 - Ispezione ipotecaria telematica Immobile in San Fili;
- All. 15 - Certificazioni anagrafiche, di stato civile [redacted] (San Vincenzo La Costa);
- All. 16 - Certificazioni anagrafiche, di stato civile [redacted] (San Fili);
- All. 17 - LOTTO 1 pag.1 di 2;
- All. 18 - LOTTO 1 pag.2 di 2;
- All. 19 - LOTTO 2;
- All. 20 - Documentazione fotografica;

