



TRIBUNALE ORDINARIO
DI COSENZA



- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 109/2024 R.G.E.I.

ISEO SPV S.r.l. c/



Rende, 22 gennaio 2025



IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente



Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a -RENDE

Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956

Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com

pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu



Con decreto del 19.11.2024 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Assunta Gioia, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento Esecuzione Immobiliare n° 109/2024 R.G.E.I. ponendo i seguenti quesiti:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e

depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15. **riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.
16. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 10.12.2024 alle ore 12:00 mi sono recato, accompagnato dal Custode nominato, dott. Pierluigi Pisani presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di Castrolibero alla via Papa Giovanni XXIII, n. 13.

Era presente il debitore esecutato, sig. [REDACTED] che ha consentito l’accesso ai luoghi per cui ho potuto effettuare il rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di esecuzione (All. 1).

In data 11.12.2024 ho richiesto, tramite pec (All. 2), ai competenti uffici Comune di Castrolibero i documenti amministrativi relativi alla costruzione dell’immobile oggetto di esecuzione e il relativo certificato di agibilità.

In data 20.12.2024 mi sono recato presso l’Ufficio Urbanistica del comune di Castrolibero per l’esame dei documenti agli atti del fascicolo e richiedere copia di quanto d’interesse.

In data 10.01.2024 mi sono nuovamente recato presso l’Ufficio Urbanistica del comune di Castrolibero per il ritiro delle copie della documentazione agli atti già selezionata.

In date diverse ho acquisito telematicamente attraverso il sistema Sister dell’Agenzia del Territorio le planimetrie catastali, l’elaborato planimetrico (all. 3) e le visure catastali (all. 4) dei fabbricati pignorati.

In data 16.01.2025 ho effettuato, tramite collegamento telematico, le visure ipocatastali per soggetto e per immobile (all. 5).

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Quesito n. 1.

L'esperto estimatore *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);*

Il creditore precedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma della dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia.

Il pignoramento immobiliare è stato notificato in data 07.06.2024 ai sigg.ri [REDACTED] a mezzo del servizio postale (raccomandate n. 78537708-143.1 e n. 78537708-142.0) e trascritto in data 22/07/2024 ai nn. 22428 R.G. e 18565 R.P. a favore di ISEO SPV S.r.l., contro [REDACTED] odierni esecutati.

3.02 Quesito n° 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;

Sugli immobili oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE nn. 10511 del 21.12.2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 14.12.2006 rep. 79594 notaio Pietro Pisano **a favore** di B@NCA 24-7 SPA con sede in Bergamo C.F. 02805490162 **contro** [REDACTED] C e [REDACTED] a Cosenza.
- TRASCRIZIONE nn. 18565 R.P. – 22428 R.G. del 22.07.2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.12.2023 rep. 2236 del 11.06.2024 emesso da UNEP TRIBUNALE sede Cosenza **a favore** di ISEO SPV S.r.l. con sede in Conegliano C.F. 05045600268, [REDACTED] [REDACTED] 06.03.1970 a Cosenza (CS) C.F. e [REDACTED].

3.03 Quesito n° 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;

Sono state acquisite le planimetrie catastali (all. 3) e le visure catastali dei beni (all. 4) oltre all'estratto di mappa.

Le ispezioni ipocatastali per soggetto e per immobile (all. 5) non hanno evidenziato discrasie rispetto a quanto riportato nella certificazione notarile (all. 5).

Oggetto di pignoramento sono gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al Foglio 9 particella 1638 sub 2 – appartamento e 1636 sub. 4 corte esclusiva della particella 1638 sub 2.

Detti beni sono stati acquistati con atto notarile pubblico – notar Pisano Pietro del 14.12.2006 rep. 79593/26147. Dalla nota di trascrizione di detto atto (all. 5) si evince l'acquisto delle particelle su indicate e inoltre che l'acquirente e i suoi aventi causa hanno diritto a due posti auto scoperti "la cui ubicazione sarà individuata dalla società venditrice al momento della redazione del regolamento di condominio".

Si evidenzia però che al momento del sopralluogo è emerso che il condominio non è mai stato costituito né è stato possibile verificare se il costruttore abbia effettivamente redatto il relativo regolamento. Non è quindi possibile individuare l'ubicazione dei due posti auto scoperti di cui all'atto di acquisto.

Si evidenzia ancora che la particella Fg. 9 p.lla 1636 sub. 4 non è più riportata al catasto con identificativo autonomo ma è stata accorpata alla visura catastale dell'appartamento – Fg. 9 P.lla 1638 sub. 2 come corte esclusiva di quest'ultimo.

3.04 Quesito n° 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;

Identificativi catastali:

- Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero Foglio 9, Particella 1638 sub. 2 con corte esclusiva Particella 1636 sub 4 – cat. A/2 cl. 2 Consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51 – superficie totale 108 mq – Superficie totale escluse le aree scoperte 102 mq.
 - Proprietà per ½ di [REDACTED];
 - Proprietà per ½ di [REDACTED];

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato composto da un piano seminterrato e un piano terra oggi collegati attraverso una scala interna. È sito in comune di Castrolibero, località Andreotta alla via Papa Giovanni XXIII n. 13.

Al piano seminterrato, di altezza interna pari a 2,40 m è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un WC e un ripostiglio sottoscala. Al piano terra, di altezza interna pari a 2,70 m, sono presenti un WC e due camere da letto e un ripostiglio. Al piano terra è presente un terrazzo dal quale è possibile accedere a una

corte esterna di proprietà esclusiva già identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al Fig. 9 P.lla 1636 sub. 4 ma oggi catastalmente riunita alla particella Fig. 9 n. 1638 sub 2.

La corte è parzialmente pavimentata con mattonelle in cemento.

Al piano seminterrato i pavimenti sono in ceramica tipo grés, le pareti sono in parte a pittura lavabile in parte a stucco, è presente un impianto di condizionamento caldo/freddo. Gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia.

Per l'impianto elettrico è presente dichiarazione di conformità a norma dell'art. 7 legge n. 46/90 rilasciata in data 26.06.2006 dalla ditta "Impianti Hi-Tech" con sede in Montalto Uffugo.

Per gli impianti termici e idrosanitari è presente dichiarazione di conformità a norma dell'art. 7 legge n. 46/90 rilasciate in data 26.06.2006 e in data 31,07,2006 dalla ditta "Fer.Cur s.n.c." con sede in Casole Bruzio.

Le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti del WC sono rivestite con piastrelle ceramiche. Il piano seminterrato è accessibile da un portoncino blindato, l'aeroilluminazione è garantita da un ampio infisso portetto da una grata metallica apribile. Sulle pareti perimetrali sono presenti tracce di umidità.

Al piano terra il pavimento delle camere da letto è in parquet, i restanti in ceramica tipo grés, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera protetti da grate metalliche. Le pareti sono in parte a pittura lavabile in parte a stucco. Il riscaldamento è autonomo a metano.

Confini: l'appartamento confina a NE con p.lla Fig. 9 n. 1636 sub 9, a SE con particella Fig. 9 n. 1636 sub 8, a SE con strada comunale Via Papa Giovanni XXIII, a NW con p.lla Fig. 9 n. 1636 sub 10.

Descrizione della zona: l'immobile è collocato nella contrada Andreotta di Castrolibero, zona di recente espansione del Comune. La zona è ben dotata di servizi, di attività commerciali e di centri per attività sportive. Andreotta di Castrolibero è di fatto una conurbazione della città di Cosenza. La zona in cui è collocato l'immobile dista 4,5 Km da piazza Bilotti a Cosenza che può essere considerato il centro della città.

3.05 Quesito n° 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;

Oggetto di pignoramento sono gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al Foglio 9 particella 1638 sub 2 – appartamento e 1636 sub. 4 corte esclusiva della particella 1638 sub 2.

Si evidenzia ancora che la particella Fg. 9 p.IIIa 1636 sub. 4 non è più riportata al catasto con identificativo autonomo ma è riportata nella visura catastale dell'appartamento – Fg. 9 P.IIIa 1638 sub. 2 come corte esclusiva di quest'ultimo (cfr. all. 4).

3.06 Quesito n° 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;

La planimetria catastale non è rappresentativa dello stato attuale dei luoghi.

A piano seminterrato la planimetria catastale riporta una destinazione d'uso "garage" mentre in realtà il piano è adibito a soggiorno cucina oltre servizi. Il locale indicato in planimetria come lavanderia è oggi un WC inoltre non è riportato il portoncino d'ingresso e la porta d'accesso alla scala di collegamento al piano terra .

La scala di accesso al piano terra è riportata nella planimetria catastale come vano aperto mentre in realtà è un vano di collegamento chiuso tra il piano seminterrato e il piano terra ce si configura oggi come scala interna.

Al piano terra è riscontrabile una diversa distribuzione interna.

Come vedremo le difformità catastali derivano da modifiche effettuate alla configurazione di progetto dell'immobile realizzate in assenza di titolo edilizio, per poter allineare la planimetria catastale alla situazione attuale è necessario prima procedere alla sanatoria dell'immobile per come dettagliatamente descritto al paragrafo 3.08 della presente relazione.

3.07 Quesito n° 7.

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il terreno su cui è stato edificato il fabbricato al momento della sua costruzione ricadeva, nel Piano Regolatore generale del Comune di Castrolibero in *zona di completamento residenziale B3*.

3.08 Quesito n° 8.

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive,

il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito del rilascio di Permesso di Costruire prot. 5155 del 13.05.2004 – Pratica di Costruzione Edile n. 1368 rilasciata alla società Centro Servizi Finanziari G.M.P. (all. 6)

Per l'edificio è stato rilasciato in data 05.10.2006 Certificato di Agibilità prot. 10383 (all. 7).

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero stato rinvenuta l'attestazione di deposito del progetto alla Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici – settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza in data 05.05.2004 prot. 3224 pratica 10041516 classe A (all. 8).

Il collaudo statico a firma del collaudatore arch. Gianfranco Greca, datato 08.06.2006 è stato trasmesso alla Regione Calabria, Assessorato ai Lavori Pubblici – settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza in data 23.06.2006 prot. 5261 pratica n. 041516 (all. 9) .

Per l'immobile è stata inoltre presentata in data 29.03.2006 prot. 3859 una DIA per "l'esecuzione di opere interne corpo "A" e corpo "B" – frazionamento di unità abitative corpo "B"" con conseguente Dichiarazione di Fine Lavori e Collaudo di Conformità del 28.06.2006 prot. 7118 a firma dell'arch. Umile Marano.

La DIA del 29.03.2006 è l'ultimo titolo edilizio presentato al Comune di Castrolibero. In tale elaborato (All. ...) la situazione distributiva dell'immobile oggetto di esecuzione non risulta essere conforma allo stato attuale sia per quanto riguarda gli aspetti distributivi interni sia per quanto riguarda la destinazione d'uso.

Il piano seminterrato è stato ampliato inglobando una porzione che da progetto doveva essere intercapedine, inoltre tale piano è oggi adibito a uso abitativo con la realizzazione di un soggiorno con angolo

cottura e un WC mentre da progetto e successiva DIA la destinazione d'uso è di tale porzione immobiliare è *garage* con annessi due locali lavanderia.

Negli elaborati di progetto allegati alla DIA del 29.03.2006 non vi è collegamento tra piano seminterrato e piano terra e quest'ultimo è accessibile da una scala esterna attraverso un terrazzo.

Oggi la scala esterna è stata annessa all'immobile delimitandola da pareti insieme al terrazzo in cui è stato realizzato in ripostiglio. In sintesi al momento del il piano seminterrato è stato unito al piano terra inglobando nell'immobile sia la scala esterna che il terrazzo realizzando un aumento di volumetria non autorizzato.

Inoltre, sui due piani, rispetto alla DIA è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

In sintesi gli abusi riscontrati sono i seguenti: aumento di volumetria per aver annesso all'immobile parte dell'intercapedine del piano seminterrato, la scala esterna e parte del terrazzo, diversa distribuzione interna sui due piani e cambio di destinazione d'uso del piano terra.

Possibilità di sanatoria.

Per come è emerso anche dal confronto con il tecnico comunale nella zona, oggi satura, non è più presente volumetria sfruttabile per la sanatoria del volume aggiunto dall'annessione all'immobile della intercapedine, della scala e del terrazzo per cui è necessario procedere al ripristino dello stato di progetto (e di DIA) demolendo le pareti esterne del vano scala e ricostruendo le pareti interne del piano seminterrato secondo la configurazione di progetto. Una volta demolite le pareti esterne del vano scala viene meno il collegamento tra il piano seminterrato e il piano terra per cui il piano seminterrato torna ad assumere la caratteristiche di locale accessorio.

Non si ritiene quindi utile valutare la possibilità di ottenere il cambio di destinazione d'uso della porzione di edificio al piano seminterrato e di valutarne i relativi costi. Ai fini del presente lavori il piano seminterrato verrà valutato con la destinazione d'uso attuale.

Per quanto riguarda la sanatoria dei volumi abusivamente annessi al volume abitabile si valutano i costi di realizzazione delle pareti interne per riportare l'edificio alla originaria configurazione e i costi di demolizione delle pareti esterne della scala e del terrazzo oltre ai i costi di smaltimento del materiale di risulta e le spese tecniche necessarie per la pratica edilizia. Tali costi verranno detratti dal valore stimato dell'immobile.

Si precisa che i costi stimati sono quelli strettamente necessari alla rimozione degli abusi e non anche quelli di ripristino delle finiture delle unità immobiliari.

Utilizzando il vigente prezzario della regione Calabria si ottiene una stima sommaria dei costi di cui sopra:

- demolizione pareti vano scala e ripostiglio:

- CAL24_02.A03.001.004: Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano o profondità esclusivamente a mano situata fuori terra €/mc 117,29

volume stimato: 4,38 mc $4,38 \text{ mc} \times 117,29 \text{ €/mc} = 513,93 \text{ €}$

- nuova muratura piano seminterrato:

- CAL24_PRCAM.P04.062.014 (CAM): Blocchi piani in calcestruzzo areato autoclavato, per muratura di tamponamento ... spessore 15 cm a incastro €/mq = 34,32

superficie stimata: 10,56 mq $10,56 \text{ mq} \times 34,32 \text{ €/mq} = 364,41 \text{ €}$

- trasporto a rifiuto degli inerti da demolizione e oneri di scarica:

- CAL24_04.A07.002.002: Carico movimentazione e scarico di materiali terrosi, sciolti o simili di qualsiasi natura e provenienza giacenti in cantiere eseguito con mezzi meccanici per il trasporto a impianti di smaltimento €/mc 17,70

quantità stimata: 4,38 mc $4,38 \text{ mc} \times 17,70 \text{ €/mc} = 77,53 \text{ €}$

- CAL24_PPREC.P17.009.001: oneri scarica rifiuti derivanti da attività di demolizione
€ 35,10 €/t

quantità stimata: 5,7 t $5,7 \text{ t} \times 35,10 \text{ €/t} = 200,07 \text{ €}$

- spese tecniche e oneri: € 3.000,00 comprensivi di IVA e oneri

Stima totale dei costi necessari alla sanatoria tramite eliminazione degli abusi:

per opere edili: 1.155,94 oltre IVA 10% = 1.271,00 € IVA compresa

per oneri e spese tecniche: = 3.000,00 IVA e oneri compresi

TOTALE: =4.471,00 IVA e oneri compresi.

3.09 Quesito n. 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;

L'immobile è vendibile in un unico lotto.

LOTTO 1: Piena proprietà di un appartamento con annesso locale garage e corte esclusiva allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero al Foglio 9, Particella 1638 sub. 2 con corte esclusiva Particella 1636 sub 4 – cat. A/2 cl. 2 Consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51 – superficie totale 108 mq – Superficie totale escluse le aree scoperte 102 mq.

3.10 Quesito n. 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;

Non sussistono le condizioni di cui al quesito.

1.11 Quesito n. 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'immobile è occupato dagli esecutati [REDACTED] e dalle di loro figlie [REDACTED]

[REDACTED] entrambe maggiorenni.

3.12 Quesito n. 12.

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

Gli immobili sono occupati dai debitori eseguiti e dalla due figlie maggiorenni.

3.13 Quesito n. 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;

Sugli immobili oggetto di esecuzione non sono presenti vincoli di cui al quesito.

Sull'immobile non è costituito condominio.

3.14 Quesito n. 13 bis.

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese 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;

Nell'edificio in cui sono collocati gli immobili non è costituito condominio.

3.15 Quesito n. 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;

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Per la determinazione dei costi immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it), sono stati inoltre presi in considerazione i valori riportati nelle offerte di vendita delle primarie agenzie immobiliari operanti in zona e sono stati consultati i valori immobiliari dichiarati in atti di vendita di immobili simili ubicati nella stessa zona di quelli da stimare.

I valori rinvenuti sono i seguenti (all. 12):

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Castrolibero – suburbana - Andreotta – anno 2024 primo semestre

Abitazioni civili – stato conservativo normale: min 760 €/mq max 1000 €/mq

Box – stato conservativo normale: min 380 €/mq max 510 €/mq

Borsino Immobiliare:

Comune di Castrolibero – zona Andreotta – valori riferiti all'attualità.

Abitazioni in stabili di fascia media:

valore minimo 643 €/mq - valore massimo 1,027 €/mq;

Box auto:

valore minimo 429 €/mq - valore massimo 576 €/mq.

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

Presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona sono state reperite le seguenti offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione siti in prossimità degli stessi:

- appartamento in via Monte Cocuzzo superficie 304 mq prezzo richiesto 330.000 € pari a 529 €/mq;
- appartamento in via Monte Curcio superficie 165 mq prezzo richiesto 169,000 € pari a 1.024 €/mq;
- appartamento in via Monte Curcio superficie 328 mq prezzo richiesto 220.000 € pari a 670 €/mq;

- appartamento in via Monte Scuro superficie 290 mq prezzo richiesto 225.000 € pari a 775 €/mq;

Bisogna tener conto che i valori desumibili dalle offerte di vendita delle agenzie immobiliari sono valori attesi, ossia il prezzo che il venditore si aspetta di raggiungere nella vendita. Il valore di vendita, che si concretizza solitamente dopo una trattativa tra le parti, è mediamente più basso del valore atteso.

Valori immobiliari dichiarati.

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell'Agenzia del Territorio sono stati reperiti i seguenti valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita di immobili simili siti nel raggio di 0,5 Km dai beni oggetto di esecuzione disponibili per il periodo gennaio 2022 – marzo 2023.

I dati sono riportati nella tabella seguente.

Data atto	categoria	superficie [mq]	superficie commerciale [mq]	valore di vendita	Valore unitario [€/mq]
Gennaio 2022	C2	16	194,2	€ 200.000,00	€ 1.029,87
	A3	191			
Febbraio 2022	C6	16	215	€ 225.000,00	€ 1.046,51
	A7	207			
	C2	27	179,4	€ 100.000,00	€ 557,41
	A3	174			
	A3	163			
Marzo 2022	A7	165	165	€ 185.000,00	€ 1.121,21
Aprile 2022	A3	59	59	€ 38.000,00	€ 644,07
	A3	40	40	€ 25.000,00	€ 625,00
Maggio 2022	C2	18	210,6	€ 290.000,00	€ 1.377,02
	A7	207			
	C2	18	210,6	€ 300.000,00	€ 1.424,50
	A7	207			
Luglio 2022	A3	153	153	€ 65.000,00	€ 424,84
Settembre 2022	C6	26	116	€ 78.000,00	€ 672,41
	A2	103			
	C6	20	171	€ 165.000,00	€ 964,91
	A3	161			
Ottobre 2022	A2	177	177	€ 135.000,00	€ 762,71
Dicembre 2022	C2	14	130,8	€ 100.000,00	€ 764,53
	A3	128			
	C6	28	147	€ 110.000,00	€ 748,30
	A2	133			
Gennaio 2023	A3	114	114	€ 51.000,00	€ 447,37
Febbraio 2023	A7	179	179	€ 250.000,00	€ 1.396,65
	A3	72	72	€ 60.000,00	€ 833,33
	A2	337	337	€ 200.000,00	€ 593,47
Marzo 2023	A3	135	135	€ 110.000,00	€ 814,81
Aprile 2023	C2	35	139	€ 97.000,00	€ 697,84
	A3	132			
Settembre 2023	A3	140	140	€ 110.000,00	€ 785,71
Ottobre 2023	A3	105	105	€ 45.000,00	€ 428,57
Dicembre 2023	A3	101	101	€ 40.300,00	€ 399,01
Febbraio 2024	C6	31	145,5	€ 178.000,00	€ 1.223,37
	A2	130			
Marzo 2024	A3	98	98	€ 57.000,00	€ 581,63
	A3	180	180	€ 135.000,00	€ 750,00
	C2	32	121,4	€ 68.000,00	€ 560,13
	A3	115			
Maggio 2024	A3	139	139	€ 91.000,00	€ 654,68

Tabella 1: Valori immobiliari dichiarati.

L'analisi ragionata dei dati raccolti consente di definire il più probabile valore unitario di beni simili compravenduti in zona tenuto in conto lo stato d'uso e il livello di finitura degli immobili oggetto di stima.

Per l'appartamento si ritiene congruo il valore di 750 €/mq mentre per la porzione d'immobile che ha destinazione d'uso garage si ritiene congruo il valore di 500 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale (cfr. all. 13):

Per il calcolo della superficie commerciale, attesa la non sanabilità delle superfici ricavate da ampliamento abusivo, si considerano le sole superfici autorizzate con titolo edilizio abilitativo.

Porzione a destinazione abitativa piano terra:

- superficie coperta regolare : 45,74mq;
- superficie terrazzi: 16,37 mq;
- superficie corte di uso esclusivo (stima da elaborato planimetrico): 100 mq

introducendo i coefficienti di omogeneizzazione delle superfici si calcola la superficie commerciale:

$$S_c = 45,74 \text{ mq} + 16,37 \text{ mq} \times 0,35 + [0,15 \times 25 \text{ mq} + 0,05 \times (100-25)] = 58,97 \text{ mq}$$

Porzione a destinazione garage piano seminterrato:

$$S_c = 51,19 \text{ mq}$$

Stima del valore del bene:

$$V = 58,97 \text{ mq} \times 750 \text{ €/mq} + 51,19 \times 500 \text{ €/mq} = 69.822,50 \text{ €}$$

Da tale valore bisogna detrarre i costi stimati per la eliminazione delle opere abusive stimati in € 4.471,00 IVA e oneri compresi, si ha:

$$V = 69.822,50 \text{ €} - 4.471,00 \text{ €} = 65.351,50 \text{ €}$$

applicando l'abbattimento forfettario del 15 % per tener conto del fatto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi occulti e che gli oneri tributari vengono calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali si ha che il **prezzo a base d'asta** è pari a:

$$V = 65.351,50 \text{ €} - 0.15 \times 65.351,50 \text{ €} = 55.548,77$$

che in c.t. diventano V=55.550,00 €

Nell'edificio in cui sono ubicati non è costituito condominio per cui non vi sono spese condominiali insolute.

L'immobile oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato composto da un piano seminterrato e un piano terra oggi collegati attraverso una scala interna. Al piano seminterrato, di altezza interna pari a 2,40 m è presente un soggiorno/pranzo con angolo cottura, un WC e un ripostiglio sottoscala. Al piano terra, di altezza interna pari a 2,70 m, sono presenti un WC e due camere da letto e un ripostiglio.

Annessa all'immobile è una corte di proprietà esclusiva un tempo identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero al Fg. 9 P.IIa 1636 sub. 4 oggi catastalmente annessa all'immobile principale.

L'immobile presenta ampliamenti abusivi per l'annessione al piano terra di una parte di intercapedine, per l'annessione di una scala esterna e di una porzione di terrazzo e per il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da garage ad abitazione.

L'immobile è vendibile in un unico lotto:

LOTTO 1: Piena proprietà di un appartamento con annesso locale garage e corte esclusiva allibrato al Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero al Foglio 9, Particella 1638 sub. 2 con corte esclusiva Particella 1636 sub 4 – cat. A/2 cl. 2 Consistenza 5,5 vani – rendita € 596,51 – superficie totale 108 mq – Superficie totale escluse le aree scoperte 102 mq.

PREZZO A BASE D'ASTA € 55.550,00 (diconsi euro cinquantacinquemilacinquecento/00)

Rende, 22 gennaio 2025

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

Allegato 1: Verbale di sopralluogo.

Allegato 2: Accesso atti al comune di Castrolibero

Allegato 3: Planimetrie catastali.

Allegato 4: Visure catastali ed estratto di mappa.

Allegato 5: Visure Ipocatastali.

Allegato 6: Permesso a costruire.

Allegato 7: Certificato di Agibilità.

Allegato 8: Attestazione deposito ex Genio Civile

Allegato 9: Certificato di collaudo statico strutture in c.a.

Allegato 10: Tavola 5b di progetto – Piante

Allegato 11: Dia prot. 3859 del 29.03.2006

Allegato 12: Indagini di mercato.

Allegato 13: Planimetrie di rilievo.

Allegato 14: Fotografie.

Sommario

1.0 Premessa.....	1
2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	5
3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.....	6
3.01 Quesito n. 1.....	6
3.02 Quesito n° 2.....	6
3.03 Quesito n° 3.....	7
3.04 Quesito n° 4.....	8
3.05 Quesito n° 5.....	9
3.06 Quesito n° 6.....	10
3.07 Quesito n° 7.....	10
3.08 Quesito n° 8.....	10
3.09 Quesito n. 9.....	13
3.10 Quesito n. 10.....	14
3.11 Quesito n. 11.....	14
3.12 Quesito n. 12.....	14
3.13 Quesito n. 13.....	15
3.14 Quesito n. 13 bis.....	15
3.15 Quesito n. 14.....	15
4.0 Conclusioni.....	20
Elenco allegati:.....	21