

TRIBUNALE DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 74/2015

Promosso da [REDACTED]

contro
[REDACTED]

Giudice **Dr.ssa Antico Stefania**

RELAZIONE

Tecnico Incaricato: Ing. Michela De Pietro

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 6020

Iscritto all'Albo del Tribunale di Cosenza al n. 1788

C.F. DPTMHL87T52D086X

con studio in Rende Piazza della Libertà, 24

cellulare: 3209405895

email: michela.depietro@gmail.com pec: michela.depietro@ingpec.eu

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 74/2015 R.G.E. PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED] CONTRO [REDACTED]**

La presente consulenza tecnica d'ufficio si compone di:

n° 19 pagine dattiloscritte, n° 12 allegati di seguito specificati.

Elenco allegati:

- Allegato 1 – Convocazione sopralluogo;
- Allegato 2 – Verbale d'ispezione;
- Allegato 3 – Documentazione catastale;
- Allegato 4 – Documentazione titoli abilitativi;
- Allegato 5 – Documentazione urbanistica;
- Allegato 6 – Richiesta Dichiarazione di Agibilità immobili;
- Allegato 7 – Ispezioni ipotecarie;
- Allegato 8 – Contratti di locazione;
- Allegato 9 – Documentazione condominiale;
- Allegato 10 – Valori OMI;
- Allegato 11 – Documentazione fotografica;
- Allegato 12 – Foglio Riassuntivo (quesito n°15).

**Procedura esecutiva immobiliare n° 74/2015 r.g.espr. promossa da: [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]**

▪ **PREMESSA**

Con ordinanza in data 07.03.2017 la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Michela De Pietro residente in Rende (CS), Piazza della Libertà n° 24, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare n° 74/2015 r.g.espr. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

In data 15.05.2017 la sottoscritta accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano formulati 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

- 2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 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;*
- 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;*
 - 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*
 - 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
 - 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

- 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 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. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico considererà 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 di pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*
- 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).

▪ **Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Le operazioni sono iniziate in data 09.06.2017 quando acquisivo la visura catastale degli immobili oggetto di perizie e il relativo estratto di mappa (*Allegato 3*).

In data 26.06.2017 alle ore 09:30, previo avviso notificato alle parti (*Allegato 1*), mi recavo presso gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Mendicino, località Pasquali, dove incontravo il Sig. ██████████ che consentiva di eseguire il sopralluogo, i rilievi metrici e fotografici; a fine di tali operazioni è stato redatto il verbale di sopralluogo firmato dalle parti (*Allegato 2*).

In data 27.06.2017, richiedevo a mezzo PEC i titoli abilitativi relativi al fabbricato oggetto di perizia (*Allegato 3*).

In data 07.07.2017 mi recavo presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia dell'Entrate dove effettuavo l'ispezione ipotecaria dell'immobile oggetto di perizia (*Allegato 7*).

Successivamente, in data 25.07.2017 tale richiesta veniva protocollata con n° 8363 al Comune sopracitato ed in data 26.07.2017 ritiravo la documentazione urbanistica inerente al sopracitato fabbricato (*Allegato 4*).

▪ **RISPOSTA AI QUESITI:**

- 1. Verifichi, prima di ogni 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della prescrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardanti tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

In data 15.05.2017, la sottoscritta CTU prestava giuramento di rito e, prima di dare inizio a qualsivoglia operazione peritale, verificava la completezza della documentazione presente nel fascicolo ai sensi dell'art. 567, 2° comma del C.P.C. riscontrando la corrispondenza a tale articolo e, quindi, dando inizio alle operazioni peritali e di consulenza al fine di redigere la perizia di stima come da incarico del G.E.

2. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

In data 04.02.2015 il soggetto creditore ([REDACTED] rappresentato dall'Avv. Noto Francesco) effettuava la notifica di precetto con iscrizione a Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari per la causa di Pignoramento contro [REDACTED] con notifica di pignoramento in data 17.03.2017. In data 01.04.2015 è stata redatta una Nota di Trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza.

Il giorno 24.03.2014 è stato stipulato il contratto di mutuo tra i soggetti in causa di importo pari a Euro 600.000,00. Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado sugli immobili siti in ex Via Pasquali (attuale Via della Concordia) – Mendicino (CS) per una durata di 10 anni. L'ipoteca è concessa per la somma di Euro 900.000,00.

Dall'ispezione ipotecaria redatta dalla sottoscritta presso dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza - Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano le seguenti formalità sugli immobili oggetto di pignoramento (*Allegato 7*).

In particolare, per l'immobile censito al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 239 sub 22 sono presenti:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con iscrizione del 24.03.2004 al numero 1059 Registro Particolare e 8646 Registro Generale;

- Annotazione a iscrizione - Frazionamento in quota con annotazione del 26.03.2007 al n 1354 del Registro Particolare e 12138 del Registro Generale;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con iscrizione del 29.06.2011 al numero 3379 del Registro Particolare e 18243 del Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo con iscrizione del 07.02.2014 al numero 205 del Registro Particolare e 3789 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 01.04.2015 al numero 5964 del Registro Particolare e 7198 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 01.04.2015 al numero 11242 del Registro Particolare e 13686 del Registro Generale;

Al contrario per ciò che riguarda l'immobile censito al N.C.E.U. Foglio 8 Particella 239 sub 26 sono presenti:

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario con iscrizione del 24.03.2004 al numero 3379 Registro Particolare e 18243 Registro Generale;
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo con iscrizione del 07.02.2014 al numero 205 del Registro Particolare e 3789 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 01.04.2015 al numero 5964 del Registro Particolare e 7198 del Registro Generale;
- Atto esecutivo o cautelare con verbale di pignoramento immobili con trascrizione del 01.04.2015 al numero 11242 del Registro Particolare e 13686 del Registro Generale;

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;

In data 09.06.2017 eseguivo tramite il portale delle Agenzie delle Entrate le visure degli immobili oggetto di pignoramento e le relative mappe censuarie presenti in archivio (*Allegato 3*).

In data 27.07.2017, previa comunicazione a mezzo pec, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino dove venivano rilasciati i certificati di destinazione urbanistica dei terreni ospitanti gli immobili, che risultano conformi alla destinazione indicata dal P.R.G. vigente, ovvero Z.T.O. "B20" (*Allegato 5*).

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;

Gli immobili, oggetto della presente perizia, fanno parte di un fabbricato a n° 4 piani fuori terra sito in Mendicino – viale della Concordia n° 68-72-74 e 80-82-84 e consistono in due locali posti a Piano Terra, censiti al N.C.E.U. del medesimo comune, al Foglio di Mappa n° 8, particella n° 239 sub 22 - categoria A10, classe U, vani 8 - e sub 26 - categoria C1, classe 3, consistenza 64 m².

Le due unità immobiliari, oggetto di procedimento, sono parte integrante di uno stabile in cemento armato con tamponature in laterizio e solaio in latero-cemento; esternamente lo stabile risulta essere rifinito ad intonaco di tipo fine civile dipinto con tinteggiatura per esterni.

Gli impianti igienico-sanitario ed elettrico in entrambi i locali risultano essere perfettamente funzionanti e del tipo sotto traccia; in particolare, l'impianto idrico sanitario è del tipo sotto traccia con pezzi igienici in vetro china e l'impianto termico è costituito da condizionatori a parete e da scaldacqua elettrico ad accumulo.

I subalterni ai livelli superiori risultano essere adibiti a civile abitazione.

Gli immobili sono adiacenti alla strada urbana principale, situata davanti l'immobile, denominata Viale della Concordia, che collega il Comune di Mendicino al centro del comune di Cosenza ed inoltre sono presenti, a pochi passi, una fermata autobus e tutti i servizi necessari (Bar, Tabacchi, etc.).

Il primo immobile individuato in catasto con il subalterno n° 22 si sviluppa a piano terra ed è confinante con corte esterna di proprietà esclusiva ed altri subalterni; presenta un ingresso al livello del piano strada e all'interno si compone diversi locali adibiti a palestra, spogliatoi e WC, per una superficie totale di circa 170 m².

La consistenza interna è la seguente:

- Superficie locale 1: 58,70 m²
- Superficie ingresso e sala adibita a palestra: 73,82 m²
- Superficie WC 1: 2,17 m²
- Superficie WC 2: 2,70 m²
- Superficie locale di sgombero: 7,20 m²
- Superficie Spogliatoio compresi di docce: 24,47 m²

L'altezza media interna risulta essere di 3,35 m.

Il secondo immobile, individuato in catasto con il subalterno n° 26, si sviluppa al piano terra, vicino a quello sopra indicato, ed è confinante con corte esterna di proprietà esclusiva ed altri subalterni; ha un ingresso al livello del piano strada e all'interno si compone di un locale adibito a centro estetico, un antibagno e WC; per una superficie totale di circa 88 m².

La consistenza interna è la seguente:

- Superficie ingresso 1: 19,17 m²
- Superficie locale adibito a centro estetico: 51,97m²
- Superficie antibagno: 14,87 m²
- Superficie WC: 2,15 m²

L'altezza media interna risulta essere di 3,45 m.

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;

A seguito dei diversi sopralluoghi effettuati dalla sottoscritta in contraddittorio con le parti ed autonomamente, si è riscontrato che i dati indicati nel pignoramento, in particolare i

numeri civici e la via dove si trovano i suddetti immobili, non corrispondono a quelli attuali, seppure hanno consentito l'individuazione dell'immobile.

In precedenza, gli immobili erano censiti in Via Pasquali ai numeri: 60-62-64 e 68-70-72, mentre, attualmente, risultano essere individuati all'attuale Via della Concordia con i seguenti numeri civici: 68-72-74 e 80-82-84.

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;

In fase di sopralluogo è stata rilevata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente in archivio per entrambi gli immobili. A seguito di tale difformità rilevata la sottoscritta in data 27.06.2017 richiedeva a mezzo pec al G.E. l'autorizzazione all'ausilio di un collaboratore esterno specializzato in accatastamento; in data 11.08.2017 la sottoscritta CTU veniva convocata dall'Ill.mo Giudice il quale mi invitava a quantificare le spese di accatastamento contestualmente al deposito della seguente relazione. Ciò detto su entrambi gli immobili sarà necessario effettuare:

- Un rilievo geometrico;
- Presentazione di variazione catastale con procedura DOCFA per ogni singolo immobile.

Il compenso per tali pratiche ammonta a circa € 600,00, comprensive di spese vive di invio telematico di € 100,00 ed oltre gli oneri finanziari dovuti, C.N.P.A.I.A. ed I.V.A., nella misura di Legge al momento della fatturazione.

7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In data 25.07.2017 la sottoscritta CTU richiedeva a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino una dichiarazione sulla destinazione urbanistica (*Allegato 5*).

In data 27.07.2017 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino attestava che il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione ricade nella Z.T.O "B20" - zona di ristrutturazione completamento - del P.R.G. vigente del suddetto Comune (*Allegato 5*).

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 d'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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

In data 27.06.2017, la sottoscritta richiedeva all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino a mezzo PEC (*Allegato 4*) la visione e l'acquisizione dei titoli abilitativi degli immobili oggetto di causa. Tale richiesta veniva presa in carico con protocollo n° 8363 del 25.07.2017; quindi venivo convocata per l'acquisizione di tutta la documentazione inerente tali immobili e, contestualmente acquisivo la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n° 49 del 02.12.1976 in testa al Sig. XXXXXXXXXX
- Variante n°20/78 del 30.12.1978
- D.I.A. protocollo n° 7246 del 21.07.2006

Dopo aver acquisito tale documentazione, riscontravo che, nelle varie pratiche edilizie presenti, non vi era mai stata rilasciata dichiarazione di agibilità per le destinazioni d'uso ad oggi conferite; per tale ragione ricontattavo l'ufficio tecnico del comune il quale nella persona dell'Ing. Roberto Greco, in qualità di responsabile dell'area tecnica, mi forniva dichiarazione attestante l'agibilità dei locali con certificato n° 18/2006 ed attestava, inoltre, che, per le difformità di destinazione catastali riscontrate tra le visure rilasciate nell'anno 2006 e quelle di oggi, non si può escludere che, a seguito di numerosi spostamenti dell'archivio urbanistico, qualche pratica ad oggi può risultare non digitalizzata e che, nell'eventualità in cui le ricerche avviate non dovessero riscontrare

atti autorizzativi giustificanti tali variazioni, saranno adottati i provvedimenti di legge previsti dalla normativa vigente in materia dagli uffici tecnici comunali (*Allegato 6*).

- 9. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione, dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti catastalmente in due subalterni distinti e separati (sub 22 e sub 26), i quali presentano diversa destinazione urbanistica e categoria catastale e, per tale ragione, una prima divisione in lotti già esistenti può essere effettuata distinguendo la vendita per i due diversi subalterni, come riportati nel punto successivo dove viene richiesta la stima degli immobili.

- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

Gli immobili oggetto della seguente relazione di stima risultano interamente pignorati.

- 11. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha 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 difetto il titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

In sede di sopralluogo, la sottoscritta ha rilevato che entrambi gli immobili risultano occupati da un centro estetico (sub 26) e da una attività adibita a palestra (sub 22).

In data 07.07.2017, mi recavo agli uffici dell'Agenzia delle Entrate dove richiedo, in qualità di Consulente Tecnico d'ufficio, la presenza di contratti di locazione debitamente registrati sugli immobili oggetto di causa (*Allegato 8*).

A seguito di tale richiesta, mi veniva certificato con protocollo n° 70697/1 che entrambi gli immobili presentano regolare contratto di locazione riportati nel dettaglio di seguito:

- Contratto di locazione stipulato in data 21.12.2010 - durata dal 01.01.2011 al 31.12.2017 - canone annuo € 4.800,00 - avente causa [REDACTED] - Immobile situato nel Comune di Mendicino Identificativi catastali Foglio 8 Particella 239 Sub 26;
- Contratto di locazione stipulato in data 01.04.2014 - durata dal 01.04.2014 al 31.03.2020 - canone annuo € 4.200,00 - avente causa [REDACTED] - Immobile situato nel Comune di Mendicino Identificativi catastali Foglio 8 Particella 239 Sub 26;
- Contratto di locazione stipulato in data 01.01.2015 - durata dal 01.01.2015 al 02.01.2021 - canone annuo € 9.000,00 - avente causa [REDACTED] con sede in Mendicino Via Pasquali - Immobile situato nel Comune di Mendicino Identificativi catastali Foglio 8 Particella 239 Sub 22;

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'immobile risulta debitamente affittato, mediante regolare contratto di locazione, come indicato al punto precedente, per tale ragione non risulta occupato da ex coniuge o coniuge separato.

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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In data 25.07.2017 la sottoscritta CTU richiedeva a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino una dichiarazione sulla destinazione urbanistica (*Allegato 5*).

In data 27.07.2017 l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino attestava che il fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di esecuzione non risulta interessato da vincoli artistici e/o storici (*Allegato 5*).

In data 05.09.2017 la sottoscritta si recava presso lo studio Amministratori Condominiali di [REDACTED] al quale richiedeva la posizione dell'esecutato nei confronti del condominio. Successivamente, mandava tramite PEC (*Allegato 9*) richiesta ufficiale al Dott. [REDACTED] il quale trasmetteva il prospetto allegato, nel quale risulta che il Sig. [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] ha contratto, ad oggi, un debito di 269,52 € nei confronti del condominio (*Allegato 9*).

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. In particolare nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (pari questo all'abbattimento forfettario del 15% del valore), e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (v. dopo), nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Nello specifico considererà 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). Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione dell'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle finiture, considerata la zona urbana ove sono situati ed il loro grado di appetibilità, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili o similmente ubicati, acquisendo elementi documentali di riscontro quali pubblicazioni di agenzie immobiliari e valori O.M.I. (banca dati valutazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di beni con caratteristiche analoghe), eseguiti i conteggi delle superfici, ricercati i più probabili redditi che gli immobili sono suscettibili di produrre in rapporto alla loro destinazione ed ubicazione, si è proceduto alla stima degli immobili utilizzando il criterio di seguito indicato effettuato distintamente per i due locali:

STIMA SINTETICA IMMOBILE CENSITO AL SUBALTERNO 22

Per una stima adeguata del bene in oggetto sono stati assunti a base del calcolo i valori O.M.I. del 2° semestre 2016 (*Allegato 10*); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

Non essendoci valori specifici della destinazione A10, ovvero uffici, per la determinazione del valore di mercato sono stati presi in considerazione i valori indicati per la categoria abitazioni residenziali che presentano un minimo di €/m² 770,00 ed un massimo di €/m² 1150,00 considerando uno stato "normale" di conservazione del bene.

In analogia con i prezzi di mercato correnti nella zona in esame, considerato:

- l'esposizione;
- le buone condizioni di conservazione del bene;
- l'accesso indipendente all'immobile;
- la corte adiacente al fabbricato;
- l'adiacenza alle arterie di collegamento ai centri di attrazione;

per quanto sopra, come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata (*Allegato 11*), è stato assunto un valore di €/m² 1000,00 ovvero un valore poco più alto del valore medio tra i due sopracitati valori.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative con indicazione, per ciascun vano, della superficie lorda (comprensiva delle pareti perimetrali esterne e dei tramezzi) e della stima complessiva dell'immobile.

Comune di Mendicino – Foglio 8 – Particella 239 – sub 22		
Destinazione d'uso	m²	Superficie (lorda)
Ingresso e sala adibita a palestra	m ²	83,63
Locale di sgombero	m ²	8,67
Sala palestra	m ²	61,53
WC 1	m ²	3,87
WC 2	m ²	4,09
Locale palestra 2	m ²	63,48
Spogliatoi	m ²	27,75
TOTALE	m²	253,02

STIMA		
Superficie lorda	m ²	235,02
Valore	€/m ²	1000,00
TOTALE	€	235.020,00
TOTALE in c.t.	€	235.000,00

STIMA SINTETICA IMMOBILE CENSITO AL SUBALTERNO 26

Per una stima adeguata del bene in oggetto sono stati assunti a base del calcolo i valori O.M.I. del 2° semestre 2016 (*Allegato 10*); tali valori indicano il costo per unità di superficie e fanno riferimento ad immobili con caratteristiche simili nella zona in esame.

I valori specifici della destinazione C1 ovvero negozio, presentano un massimo di €/m² 1200,00 e un minimo di €/m² 770,00 tenendo conto di uno stato di conservazione "normale" del bene.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nella zona in esame, considerato:

- l'esposizione;

- le buone condizioni di conservazione del bene;
- l'accesso indipendente all'immobile;
- l'adiacenza alle arterie di collegamento ai centri di attrazione;

Pertanto, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata (*Allegato 11*), viene preso in considerazione un valore medio tra i due sopra citati pari a €/m² 985,00.

Di seguito si riportano le tabelle riepilogative con indicazione, per ciascun vano, della superficie lorda (comprensiva delle pareti perimetrali esterne e dei tramezzi) e della stima complessiva dell'immobile.

Comune di Mendicino – Foglio 8 – Particella 239 – sub 22		
Destinazione d'uso	m²	Superficie (lorda)
Ingresso	m ²	22,86
Locale adibito a centro estetico	m ²	59,94
Antibagno	m ²	15,86
Ripostiglio	m ²	3,18
WC	m ²	3,35
TOTALE	m²	105,19

STIMA		
Superficie lorda	m ²	105,19
Valore	€/m ²	985,00
TOTALE	€	103.513,65
TOTALE in c.t.	€	105.000,00

Concludendo, i valori degli immobili, nello stato in cui si trovano, ammontano ad **€.** **235.000,00** in c.t., per il subalterno 22 e di **€.** **105.000,00** in c.t., per il subalterno 26, quindi risulta avere un valore totale di trecentoquarantamila/00 euro (340.000,00 €).

A tale valore vanno decurtate le pendenze condominiali maturate dall'esecutato nei confronti del condominio che risultano meglio esplicitate nel punto precedente, va sottolineato, però, che essendo un valore del tutto esiguo nei confronti del valore definito del bene è stato ritenuto trascurabile.

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.

Per la risposta al seguente quesito si rimanda all'Allegato 12 dove, come richiesto esplicitamente, viene riportato in un foglio riassuntivo a parte i dati principali.

Rende, 21/09/2017

Il C.T.U
Ing. Michela De Pietro