

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Custode Giudiziario

C.T.U. Esperto Stimatore

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 180/2022 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa dalla  
Società [REDACTED] creditrice procedente e per essa, nella sua qualità  
di mandataria, dalla [REDACTED]  
rappresentate e difese [REDACTED], elettivamente domiciliati  
presso il codifensore [REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED] debitrice esecutata

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Identificazione, descrizione e stima dell'immobile pignorato

## PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], p. IVA [REDACTED], iscritto dal [REDACTED], senza interruzione, all'Ordine degli [REDACTED], al n. [REDACTED] della Sezione [REDACTED], altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, iscritto con il n. [REDACTED], in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in [REDACTED], telefono [REDACTED], fax [REDACTED], mobile [REDACTED], e-mail: [REDACTED], P.E.C.: [REDACTED] in data 02/02/2023 con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (giusta Decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. e di nomina del perito e del custode, contestualmente notificato a mezzo PEC dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari) è stato nominato quale esperto stimatore dell'immobile staggiato nella procedura esecutiva rubricata al n.180/2022 R.G.E.I. di cui trattasi. –

Lo scrivente ha prontamente prestato il giuramento di rito compilando e sottoscrivendo con firma digitale il modello predisposto nel Decreto di nomina, che in pari data ha depositato in modalità PCT tramite la cd "busta telematica", perfezionando con l'accettazione l'incarico conferitogli.-

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato Decreto del 02/02/2023, ex art. 569 c.p.c., avendo fissato l'udienza del 26/09/2023, ore 09:30, 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 disponeva inoltre che la conseguente relazione peritale, fosse redatta secondo lo schema già in uso presso il Tribunale Ordinario di Cosenza con i precedenti G.E., da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno trenta giorni prima dell'udienza prefissata, vale a dire entro il 27 agosto 2023. –

Inoltre, con il provvedimento di nomina del 02/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente esperto, concluso l'elaborato peritale, contestualmente al rituale deposito della cd "busta telematica", ne dovrà trasmettere una copia completa, sia al debitore, tramite raccomandata e avviso di ricevimento (se non costituito a mezzo di procuratore), sia 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 G. E. disponeva che *"a partire dal deposito dell'elaborato peritale"*:

- il debitore esecutato avrà tempo fino a 20 giorni prima dell'udienza per eventuali osservazioni;
- la creditrice procedente avrà tempo fino a 10 giorni prima dell'udienza per esprimere le proprie osservazioni, eventualmente anche in replica al debitore;
- al perito è concesso termine fino a 5 giorni prima dell'udienza per precisazioni e repliche alle osservazioni svolte al proprio elaborato peritale;

disponendo infine, che il perito stimatore e il custode compaiano all'udienza del 26/09/2023, ore 09:30, disposta ex art. 569 c.p.c.-

## RELAZIONE

Il caso che ci occupa attiene alla procedura esecutiva di espropriazione immobiliare rubricata al n.180/2022 R.G.E.I. promossa nei confronti della debitrice [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) dalla Società [REDACTED] e per essa, nella qualità di mandataria, dalla [REDACTED] rappresentata e difesa [REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED] nello studio e presso la persona del codifensore [REDACTED].-

La necessaria cognizione delle fattispecie è stata conseguita mediante:

- a) la preliminare disamina delle documentazioni depositate nel fascicolo d'Ufficio;
- b) l'identificazione desunta sulla scorta delle visure catastali (attuali e storiche) dell'immobile pignorato, acquisite unitamente all'estratto dal foglio di mappa n.9, all'elaborato planimetrico ed alla più recente planimetria della pignorata u.i.u. di cui trattasi (All. 1);
- c) la consultazione del titolo di proprietà e di possesso conseguito rispettivamente dalla [REDACTED] e dal [REDACTED], all'epoca coniugi in regime di separazione dei beni (All.7), per atto in data 18/10/2004 a rogito del [REDACTED] rep.64598-racc.20487 (All.2);
- d) le ispezioni ipotecarie (All.3) i cui dati più salienti confermano la sussistenza dei limiti e delle formalità pregiudizievoli affermati nella Certificazione notarile sostitutiva depositata dal costituito Procuratore della Società creditrice procedente (All 4);
- e) il primo accesso all'immobile pignorato, eseguito il 19/04/2023 dall'incaricato custode giudiziario congiuntamente allo scrivente c.t.u. accompagnati da [REDACTED], alla cui continua presenza si è avuto modo di compiere la ricognizione dell'unità immobiliare, di acquisire l'adeguata documentazione fotografica dell'attuale stato d'uso ed inoltre, di effettuare le misurazioni necessarie per la verifica della conformità catastale, nonché i rilievi architettonico geometrici essenziali per accertare la conformità urbanistico edilizia dello stato di fatto in raffronto agli elaborati dell'autorizzato progetto annesso ai titoli abilitativi ed infine, ma non per importanza, per calcolare la superficie commerciale, equivalente all'effettiva consistenza vendibile (All. 11), secondo i criteri di misurazione e di calcolo codificati nell'All.12. Al termine delle attività è stato redatto il relativo verbale, adeguatamente sottoscritto (All. 8). I precedenti tentativi, nonostante reiterati, sono risultati tutti inefficaci (All. 9) incluso quello tentato il 10 marzo 2023 in presenza della [REDACTED], debitrice esecutata che ha espressamente dichiarato (All. 10) di essere sprovvista delle chiavi; per completezza di esposizione giova ricordare la reintegrazione del compossesso ordinata dal Giudice in accoglimento al ricorso (N.R.G. 1280/2019-All. 13) inoltrato dalla medesima [REDACTED] odierna debitrice esecutata.-

L'immobile pignorato è un'unità abitativa di tipo economico, censita in catasto fabbricati del **Comune di San Benedetto Ullano (CS) al Foglio 9, Particella 214, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 258,23, Via Scascio,n.6, Interno 3, Piano T, Dati di superficie: Totale 93 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>** (Cfr. All. 1) intestata all'odierna debitrice esecutata [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nata a [REDACTED], con diritto di proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni, cui tale bene è pervenuto in data 18-10-2004 per atto a rogito del [REDACTED] rep.64598-racc.20487 (All. 2); nota di trascrizione R.G. n.29238, R.P. n.20796, Presentazione n.60 del 22/10/2004 (Cfr. All. 3);

la parte sostanziale del precitato atto di compravendita evidenzia che l'impresa edile "[REDACTED]", ha venduto alla [REDACTED] la proprietà della predetta abitazione ed al [REDACTED] il diritto di abitazione, sua vita natural durante, presso il medesimo immobile (cfr. Allegati 2 e 3);

nel menzionato atto di compravendita si indica altresì che "la parte venditrice, nel garantire l'assoluta disponibilità e libertà di quanto sopra venduto e la sua immunità da ipoteche e da altri vincoli pregiudizievoli, **ad eccezione dell'ipoteca iscritta in favore della Banca Carime a garanzia di un contratto di mutuo stipulato dal solo** [REDACTED], assume le garanzie di legge per tutti i casi di evizione e vizi." (cfr. All. 2).-

Sulla scorta degli atti depositati nel fascicolo d'Ufficio (cfr. Atto di precetto con contestuale avvertimento e notifica del titolo esecutivo al terzo proprietario ex art. 603 c.p.c.; Atto di pignoramento immobiliare; Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998 - depositata dal costituito Procuratore della Società creditrice procedente (All. 4)), nonché in esito alla consultazione del titolo di proprietà della [REDACTED] e di comproprietà del [REDACTED] (cfr. compravendita in data 18/10/2004 a rogito del [REDACTED] rep.64598-racc.20487 -All.2 ed alle successive ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente (All.3), sono state accertate le **formalità pregiudizievoli che gravano sull'immobile pignorato** ubicato in San Benedetto Ullano (CS), censito in catasto fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio 9, P.lla 214, Sub.3 che, in estrema sintesi, sono indicate di seguito:

1. ISCRIZIONE del 07/10/2004 - Registro Particolare 5156 Registro Generale 27421  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64521/20448 del 06/10/2004

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

2. TRASCRIZIONE del 22/10/2004 - Registro Particolare 20796 Registro Generale 29238  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64598/20487 del 18/10/2004

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2022 - Registro Particolare 32446 Registro Generale 39294  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3799 del 30/11/2022

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Al fine di acquisire l'ulteriore conoscenza dell'immobile in esame adeguata alla fattispecie, lo scrivente, a mezzo p.e.c. del 10/03/2023 ha inoltrato presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano la richiesta di accesso agli atti amministrativi, reiterata, stesso mezzo, in data 09/06/2023.-

In esito all'intercorsa conversazione telefonica, la consultazione degli atti e degli elaborati progettuali concernenti l'intervento edilizio attinente all'immobile pignorato è stata effettuata il successivo 26/06/2023 (All.5).-

La disamina degli atti mostrati dal Responsabile dell'U.T.C. ha accertato che l'intero intervento di trasformazione urbanistico-edilizia è stato autorizzato mediante la Concessione Edilizia n.12/94 rilasciata dal Sindaco il 18/03/1994 e dalla Concessione Edilizia di Variante n.3/95, rilasciata successivamente il 26/03/1997, anche sulla scorta del previo N. O. dell'Ufficio del Genio Civile; inoltre, gli immobili facenti parte dell'edificio (abitazioni e magazzini) sono stati dichiarati agibili in data 14/04/2005 mediante il relativo certificato rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. (All. 6). -

L'unità immobiliare in esame:

- 1) fa parte del corpo di fabbrica "B" di un gruppo di tre edifici ad uso prevalentemente residenziale (convenzionalmente distinti con le lettere "A", "B", e "C"), prospicienti sulla Via Scascio, nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), edificati su terreni di proprietà dell'impresa costruttrice "[REDACTED]" (già "[REDACTED]");
- 2) è situata al PIANO TERRA del fabbricato "B" che, essendo stato realizzato su un terreno in pendio, sul fronte principale prospettante a Nord-Ovest la individua in corrispondenza del PIANO PRIMO;
- 3) confina con il vano scala, con l'appartamento distinto con sub. 2, indicato con l'interno n.2 e con la corte comune per i restanti lati;

- 4) comprende le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive, nonché le quote di comproprietà sulle parti comuni, in particolare sulle scale e sull'area del fabbricato, individuate nell'elaborato planimetrico con le p.lla 214, sub. 11 e sub. 12 (cfr. All 1);
- 5) a carico dell'area di corte esterna dell'edificio in parola ed in favore delle unità immobiliari del fabbricato denominato convenzionalmente "C", è costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi su una striscia di terreno che partendo dalla strada comunale attraversa la predetta area di corte e raggiunge l'area di corte del fabbricato denominato "C";

Sulla scorta delle ricognizioni eseguite in occasione del primo accesso (All. 8) è stato accertato lo stato d'uso della pignorata unità abitativa, altresì illustrato con la sequenza fotografica prodotta nel seguito della presente relazione. Contestualmente sono stati eseguiti i rilievi architettonico geometrici, la cui restituzione grafica in pianta (All.11) è risultata fondamentale per le verifiche di conformità catastale e urbanistico-edilizia dell'immobile<sup>1</sup>. Il raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale precedentemente acquisita (All.1) seppure sommariamente corrispondente, ha evidenziato le difformità derivanti dall'apertura praticata nella parete divisoria interposta tra la cucina e il soggiorno-pranzo, nonché la mancata indicazione del caminetto realizzato nel soggiorno, da cui, ai fini della precippua conformità catastale, necessiterà inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate l'apposita istanza di correzione, riflettente l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile.-

Inoltre, la restituzione grafica in pianta dell'accertato stato di fatto dell'unità abitativa, in raffronto alla pianta estratta in copia dagli elaborati grafici annessi al più recente titolo abilitativo (All.6), evidenzia la diversa distribuzione funzionale dell'abitazione realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo, i cui lavori, eseguiti abusivamente, determinano l'evidente difformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, tale fattispecie, non avendo incluso superfici, né formato volumi in eccedenza da quelli autorizzati, potrà essere oggetto di sanatoria.-

Infatti, nelle vendite immobiliari derivanti dalle procedure esecutive non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia ed in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, D.P.R. n.380 del 2001 e 40, comma 6, della Legge n.47 del 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria da depositare entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (ai sensi del D.L. 23.04.1985, n.16 s.m.i. che ha lasciato invariato tale termine). -

Ne consegue che, sotto lecite del Giudice dell'Esecuzione, l'aggiudicatario potrà presentare una C.I.L.A. in sanatoria per gli interventi subordinati a comunicazione, concernenti la distribuzione funzionale interna diversa da quella rappresentata dai grafici progettuali annessi ai conseguiti titoli abilitativi, comprendente la documentazione per la variazione catastale da inoltrare tempestivamente all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate.-

La procedura mediante C.I.L.A. in sanatoria implica i costi complessivamente ascendenti a circa €2.500,00, necessari per la regolarizzazione in sanatoria dello stato legittimo dell'immobile:

- C.I.L.A. in sanatoria ex Art.6 bis, comma 5 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs n.222 del 2016);
- Sanzione pecuniaria;
- Onorari e spese dovuti al Professionista asseverante;

---

<sup>1</sup> Riguardo alla conformità catastale e urbanistico-edilizia giova ricordare che tali concetti, nell'accezione più diffusa erroneamente intesi e utilizzati come sinonimi, viceversa hanno significati e funzioni differenti:

- con la conformità catastale si intende indicare uno stato di fatto pienamente coincidente con i dati e le planimetrie depositate in Catasto. In assenza dell'anzidetta corrispondenza occorrerà denunciare la variazione presso l'Ufficio provinciale del Territorio, mediante l'apposita richiesta di correzione nella banca dati del Catasto;
- diversamente, la conformità urbanistico-edilizia attesta la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile all'insieme degli elaborati progettuali annessi ai titoli abilitativi rilasciati, identificando lo stato legittimo dell'immobile.

Nel caso che ci occupa, similmente alla generalità delle analoghe fattispecie, tali conformità sono essenziali e, peraltro, funzionali, ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.-

L'anzidetto importo omnicomprensivo sarà posto in detrazione al più probabile valore di mercato conseguito in esito alla stima dell'immobile di cui trattasi.-

Nel prosieguo, lo scrivente ha inteso dare compiuta risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione con il Decreto di nomina del 02/02/2023, ai fini della relazione di stima del bene pignorato, di seguito progressivamente esposti.

*Q0) Controllo preliminare - "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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 dell'immobile sito nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), Via Scascio, n.6, oggetto dell'odierna procedura esecutiva (versata in atti che, per comodità di consultazione, si allega in copia - All. 4), da cui sono estratte le seguenti formalità pregiudizievoli, peraltro accertate dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente, recanti altresì, le ulteriori informazioni (Cfr. All.3 - Sezione D - Ulteriori informazioni) cui si rimanda per l'eventuale approfondimento.-

**ISCRIZIONE NN. 27421/5156 del 07/10/2004** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/10/2004 Numero di repertorio 64521/20448

Sede [redacted]  
A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]  
(Domicilio ipotecario eletto [redacted]),

contro [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] quale debitore non

datore di ipoteca

capitale € 40.000,00 Totale € 60.000,00 Durata 15 anni

Grava su [redacted] Foglio 9 Particella 214 Sub.3

**TRASCRIZIONE NN. 39294/32446 del 30/12/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2022 Numero di repertorio 3799 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Sede COSENZA

A favore di [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] (Richiedente [redacted]),

contro [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

Grava su [redacted] Foglio 9 Particella 214 Sub.3

La certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato 2.- Inoltre, lo scrivente ha acquisito i certificati di stato civile e di residenza sia dell'esecutata (proprietaria dell'immobile pignorato), sia del compossessore dello stesso. È stato altresì acquisito l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine (All.7).-

In esito al precedente controllo preliminare sub Q0) il Giudice dell'Esecuzione, formulando gli ulteriori e specifici quesiti che seguono, ha inoltre disposto che lo scrivente esperto provveda:

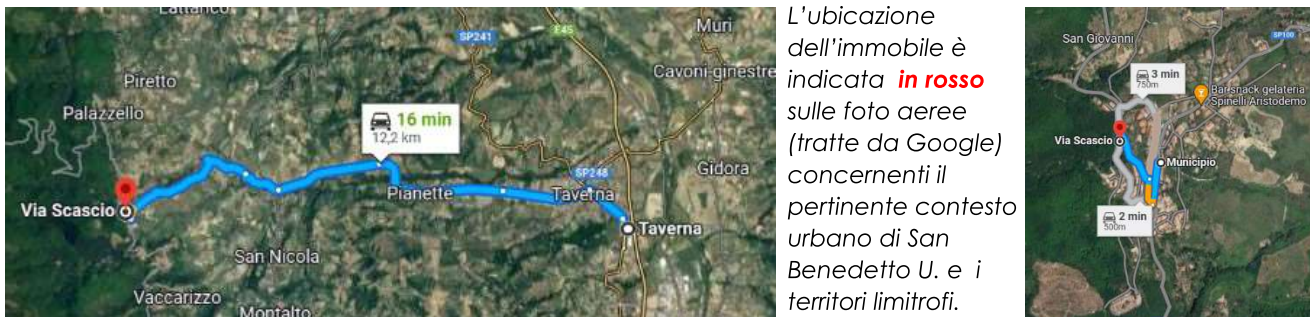
Q1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

L'immobile pignorato è un'unità abitativa di tipo economico, facente parte del corpo di fabbrica "B" di un gruppo di tre edifici ad uso prevalentemente residenziale. È censita al piano terra e confina con il vano scala, con l'appartamento distinto con il sub. 2, indicato con l'interno n.2 e con la corte comune per i restanti lati. È censita in catasto fabbricati del **Comune di San Benedetto Ullano (CS) al Foglio 9, Particella 214, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 258,23, Via Scascio, n.6, Interno 3, Piano T, Dati di superficie: Totale 93 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>** (Cfr. All. 1) intestata all'odierna debitrice esecutata [redacted] (c.f. [redacted]), nata a [redacted] il [redacted], con diritto di proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni, cui tale bene è pervenuto per atto in data 18-10-2004, a rogito del [redacted] rep.64598-racc.20487 (All. 2); nota di trascrizione del 22/10/2004 R.G. n.29238, R.P. n.20796 (Cfr. All. 3). -

<sup>2</sup> L'originario secondo comma all'art. 567 del Codice di Procedura Civile è stato sostituito dagli attuali 2°, 3° e 4° co., ex art.1, Legge 3 agosto 1998, n. 302 - Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai. -

Sarà opportuno trasferire la proprietà dell'immobile pignorato predisponendo un UNICO LOTTO, poiché tale unità abitativa, di limitata consistenza, ma dotata delle caratteristiche compatibili con l'attuale destinazione d'uso, non presenta le dimensioni e le caratteristiche plausibili per un'eventuale frazionamento che, peraltro, potrebbe ricadere a scapito dell'integrità funzionale.-

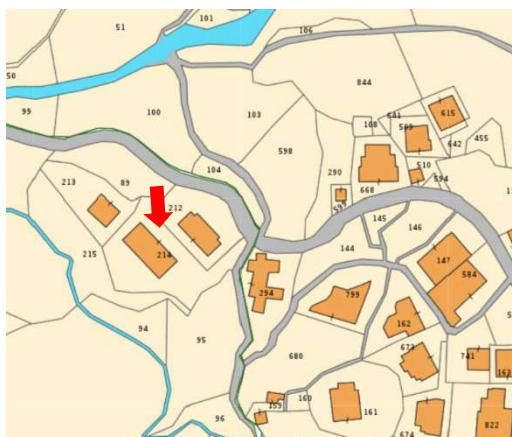
**Figura 1** Indicazione dei principali collegamenti verso l'esterno e all'interno del Comune di San Benedetto Ullano.



Nelle illustrazioni sono indicati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre (Tramite la SP 100 16 min 12,2 km) tra l'immobile pignorato e l'innesto con la più importante arteria di comunicazione locale (Svincolo di Rose-Montalto dell'A2-Autostrada del Mediterraneo), nonché del principale collegamento con il Municipio di San Benedetto Ullano (Tramite Via Milano e Via Calvario 2 min 500 m).

Sulla scorta dei dati catastali inizialmente acquisiti (All. 1) e con l'ausilio del Geoportale Cartografico Catastale, è stata individuata l'ubicazione (altresi georeferenziata) dell'edificio residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (Cfr. Fig. 2).-

**Figura 2** – Ubicazione (altresi georeferenziata) del fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa pignorata.-



**a** -Ubicazione dell'edificio di cui fa parte l'u.i.u in esame mediante il Geoportale Cartografico Catastale



**b** - Ubicazione georeferenziata dell'edificio di cui fa parte l'u.i.u  $39^{\circ}25'42.0''N$   $16^{\circ}07'17.4''E$



**c** -Ubicazione catastale sul foglio di mappa 9



**d** - Unità immobiliare pignorata come indicata sull'elaborato planimetrico (All.1)



Q2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

Analogamente a quanto enunciato in risposta al precedente quesito Q1), l'immobile pignorato è **un'unità abitativa di tipo economico**, facente parte del corpo di fabbrica "B" di un gruppo di tre edifici ad uso prevalentemente residenziale, situata al piano terra (corrispondente al piano primo del lato opposto dell'edificio costruito su terreno in pendio) che confina con il vano scala, con l'appartamento distinto con il sub. 2, indicato con l'interno n.2 e con la corte comune per i restanti lati. È censita in catasto fabbricati del **Comune di San Benedetto Ullano (CS) al Foglio 9, Particella 214, Subalterno 3, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 258,23, Via Scascio, n.6, Interno 3, Piano T, Dati di superficie: Totale 93 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte 90 m<sup>2</sup>** (Cfr. All. 1) intestata all'odierna debitrice esecutata [REDACTED] (c.f. [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED], con diritto di proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni, cui tale bene è pervenuto per atto in data 18/10/2004, a rogito del Notaio [REDACTED] rep.64598-racc.20487 (All. 2); nota di trascrizione del 22/10/2004 R.G. n.29238, R.P. n.20796 (Cfr. All. 3), su cui, in forza del precitato atto di compravendita grava **il diritto di abitazione, sua vita natural durante** acquisito contestualmente dal [REDACTED], **all'epoca coniuge in regime di separazione dei beni (All.7), della [REDACTED]** (cfr. Allegati 2 e 3).-

Le obiettive caratteristiche dell'abitazione sono illustrate dalla sequenza delle seguenti illustrazioni estratte dalla più completa documentazione fotografica (prodotta in separato All.14) cui si rimanda per eventuali approfondimenti. In occasione del primo accesso all'immobile (All.8) contestualmente alla ricognizione visiva dello stato d'uso adeguatamente illustrato, sono stati compiuti i rilievi architettonico-geometrici, la cui restituzione grafica ha consentito di accertare le difformità, le incongruenze sia catastali che urbanistico edilizie sinotticamente indicate in Figura 3 (illustrata a pag.13), unitamente all'effettiva superficie commerciale dell'immobile, equivalente alla reale consistenza vendibile (All.11).-

Per delimitare l'ambito oggettivo attinente all'applicazione dell'IVA nella cessione dell'immobile pignorato, (significando anche l'atto di trasferimento, a titolo oneroso, che comporterà l'inevitabile pagamento di un prezzo), necessita precisare gli essenziali parametri di natura tributaria che determinano l'imponibilità dell'IVA anziché il trattamento fiscale mediante imposta di registro:

- tipologia catastale dell'immobile (se abitativo o strumentale);
- qualificazione del venditore (se titolare di partita IVA che agisce come imprenditore)

La cessione di fabbricati abitativi è generalmente esente da IVA, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, n.8-bis, D.P.R. 633/1972, seppure con le seguenti eccezioni:

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile IVA;
- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), lett. d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro; in questo caso l'operazione è imponibile IVA su opzione del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;
- cessione di fabbricati destinati ad alloggi sociali, imponibili su opzione. -

Inoltre, nel caso in esame, con riferimento allo spartiacque del quinquennio all'interno del quale il regime IVA sarebbe quello dell'imponibilità, essendo trascorsi fino all'attualità ben più di cinque anni dalla stipula dell'originario titolo di proprietà, la cessione risulterà esente dall'imponibilità IVA, viceversa suscettibile ad imposta di registro e/o di natura ipotecaria e catastale. -



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

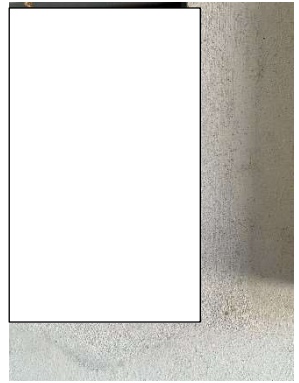


Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

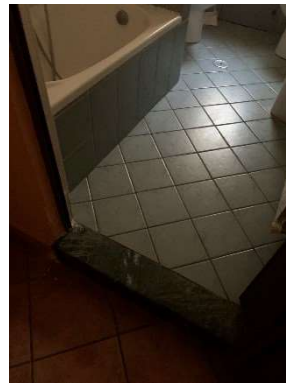


Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31

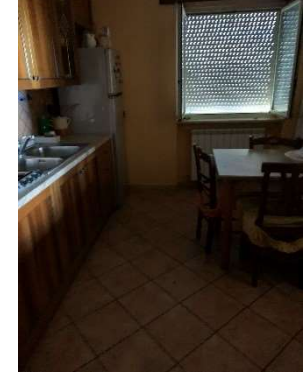


Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39

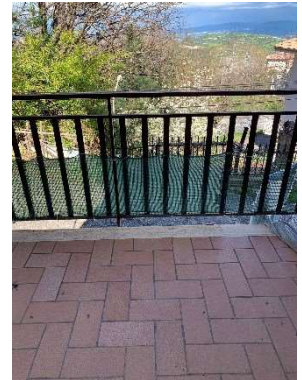


Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



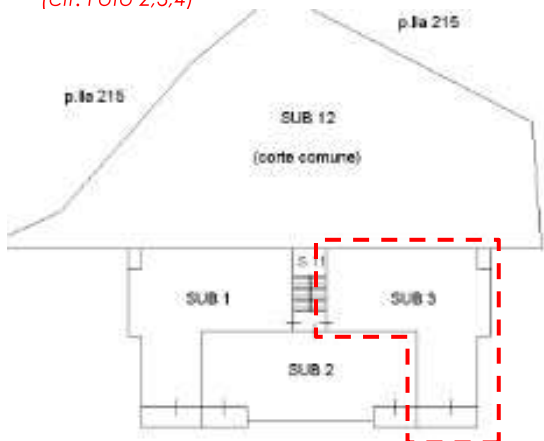
Foto 47



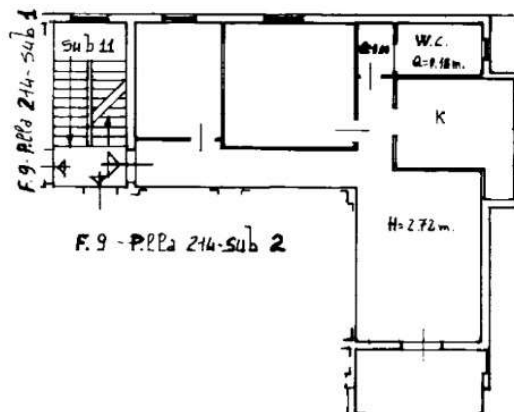
Foto 48

**Figura 3** – Quadro sinottico delle incongruenze catastali e delle difformità urbanistico-edilizie accertate (cfr. All. 11) previa restituzione grafica dello stato di fatto (rilevato il 19/04/2023) posto in raffronto alla planimetria catastale (inclusa in All.1) e alla pianta del progetto autorizzato, annesso ai conseguiti titoli abilitativi (All. 6), acquisita in copia in esito all' accesso agli atti amministrativi eseguito il 26/06/2023(All. 5).

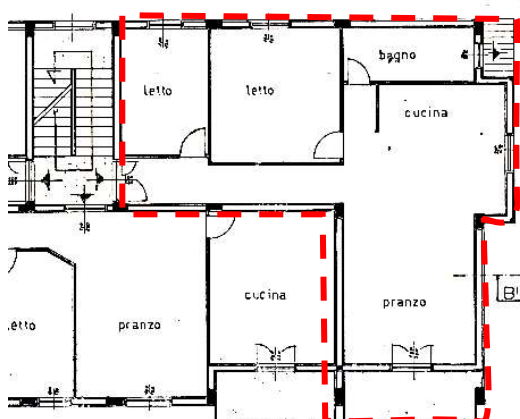
**a** – Indicazione dell'unità immobiliare pignorata sull'estratto dall'elaborato planimetrico.  
*Sub.2 e vano scala incoerenti con lo stato di fatto (cfr. Foto 2,3,4)*



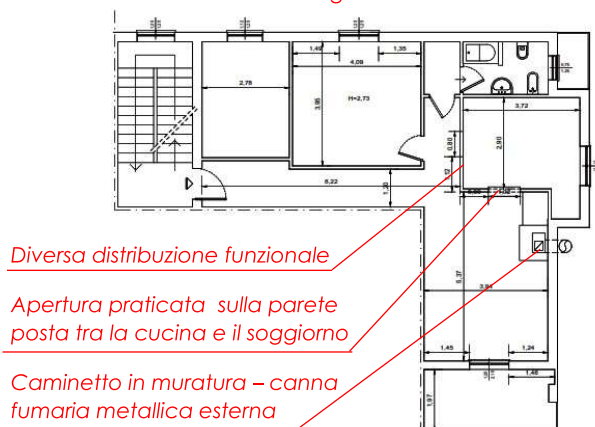
**b** – Planimetria catastale (inclusa in All.1)



**c** – Pianta estratta dal progetto autorizzato annesso al più recente titolo abilitativo



**d** – Restituzione grafica del rilevato stato di fatto difformità e incongruenze accertate



L'accesso all'abitazione, praticabile attraverso il vano scale del fabbricato (cfr. Foto 2,3,4), salvo errori od omissioni, appare incoerente con quanto rappresentato graficamente dall'elaborato planimetrico (incluso In All.1). Il raffronto tra lo stato di fatto (**d**) e la planimetria catastale (**b**) ha mostrato le difformità derivanti dall'apertura della finestra interna praticata sulla parete comunicante tra la cucina e il soggiorno-pranzo, nonché la mancata indicazione del caminetto realizzato nel soggiorno, da cui, ai fini della precipua conformità catastale, necessiterà inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell' Agenzia delle Entrate l'apposita istanza di correzione (DOCFA, altresì riflettente l'esatta rappresentazione grafica).-

Inoltre, la restituzione grafica in pianta dell'accertato stato di fatto (**d**) dell'unità abitativa, in raffronto alla pianta estratta in copia dagli elaborati grafici annessi al più recente titolo abilitativo (**c**) (All.6), evidenzia una diversa distribuzione funzionale dell'abitazione realizzata in assenza di specifico titolo abilitativo, i cui lavori, eseguiti abusivamente, determinano l'evidente difformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, tale fattispecie, non avendo incluso superfici, né formato volumi in eccedenza da quelli precedentemente autorizzati, anche sulla scorta delle conclusioni conseguite in esito al colloquio intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di San Benedetto Ullano (a tal uopo

reso edotto sul caso di cui trattasi) potrà essere oggetto della necessaria procedura in sanatoria, per la regolarizzazione dell'immobile nello stato legittimo, mediante C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata)<sup>3</sup>, che contempla:

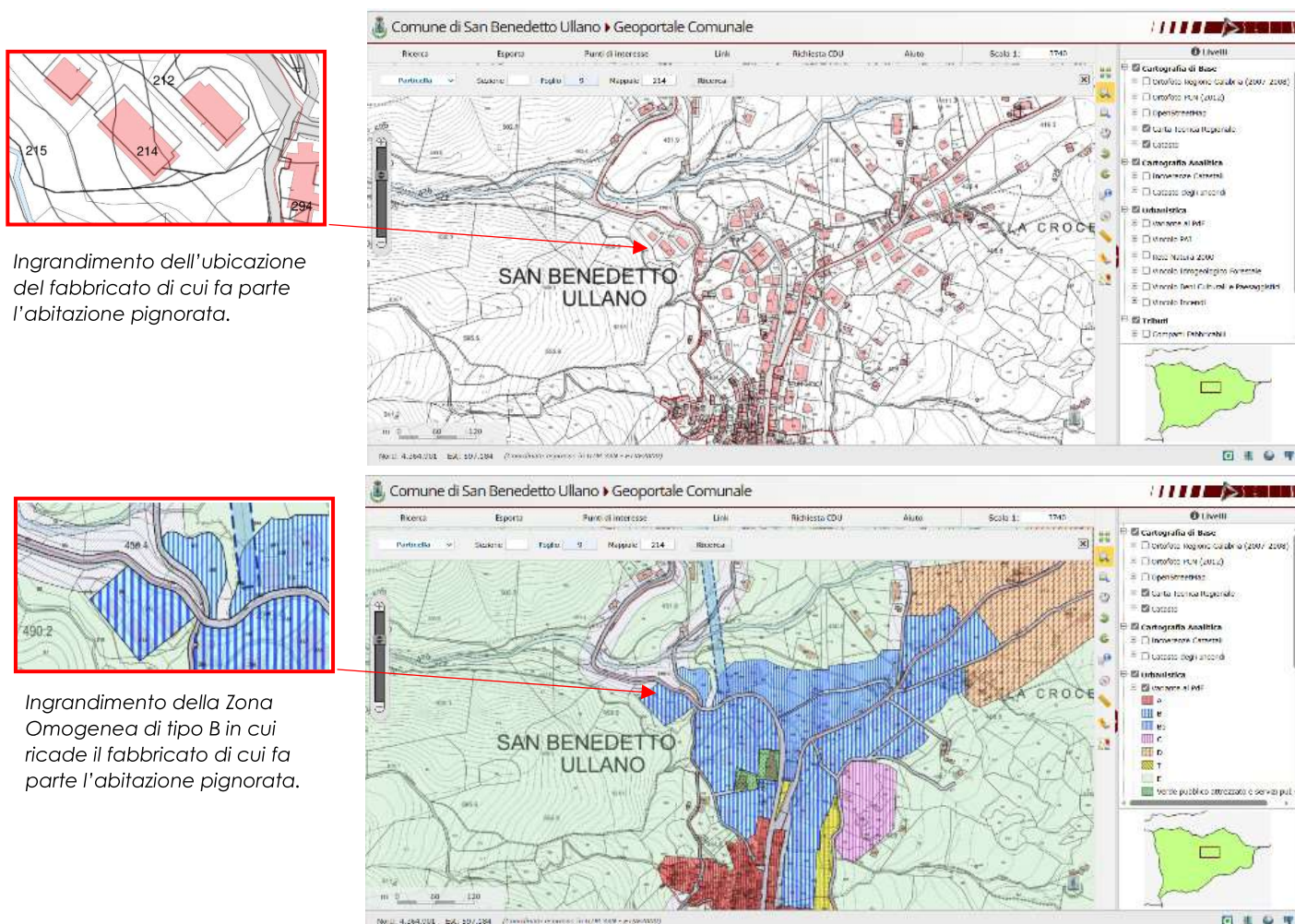
- C.I.L.A. in sanatoria ex Art.6 bis, comma 5 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs n.222 del 2016);
- Sanzione pecuniaria;
- Onorari e spese dovuti al Professionista asseverante;

i cui costi omnicomprensivi ascendono a circa € 2.500,00 da porre in detrazione al più probabile valore di mercato conseguito in esito alla stima dell'immobile.-

Durante l'intercorso colloquio con il Responsabile dell'U.T.C. di San Benedetto Ullano, lo scrivente ha appurato che lo strumento urbanistico localmente vigente è il P.di F. introdotto con il D.P.G.R. n.634 del 25/05/1992, oggetto di Variante approvata in data 30/07/2001 con Decreto n. 7538 del Direttore Generale del pertinente Ufficio Regionale. La ricerca effettuata tramite il Geoportale Comunale ha accertato che il fabbricato in esame ricade in Zona omogenea B di Completamento.

**Figura 4** – Consultazione del Geoportale Comunale - Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata e della Zona Territoriale Omogenea di tipo B (Completamento) in cui ricade secondo il vigente strumento urbanistico (Variante al P. di F.)

[https://sanbenedettoullano.geoportale.it/?dq=ctr\\_regione\\_calabria\\_catasto&me=596460.78273504,4364858.1347618,596607.28470625,4364936.6489205](https://sanbenedettoullano.geoportale.it/?dq=ctr_regione_calabria_catasto&me=596460.78273504,4364858.1347618,596607.28470625,4364936.6489205)



Ingrandimento dell'ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata.

Ingrandimento della Zona Omogenea di tipo B in cui ricade il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata.

<sup>3</sup> Nelle vendite immobiliari derivanti dalle procedure esecutive non si applicano le norme contenute nel Testo Unico in materia edilizia ed in virtù del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, D.P.R. n.380 del 2001 e 40, comma 6, della Legge n.47 del 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria da depositare entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (ai sensi del D.L. 23.04.1985, n.16 s.m.i. che ha lasciato invariato tale termine). -

Q3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

Nel caso che ci occupa non sussistono costruzioni iniziate in data anteriore al 2 settembre 1967. La disamina degli atti amministrativi atti mostrati dal Responsabile dell'U.T.C. ha accertato che l'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia concernente l'edificazione del corpo di fabbrica di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è stato autorizzato dalla Concessione Edilizia n.12/94 rilasciata dal Sindaco il 18/03/1994 e dalla Concessione Edilizia di Variante n.3/95, rilasciata il 26/03/1997. Inoltre, gli immobili facenti parte dell'edificio sono stati dichiarati agibili in data 14/04/2005 mediante il relativo certificato rilasciato dal Responsabile dell'U.T.C. (All. 6). -

Q4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

La ricognizione dell'immobile eseguita in occasione del primo accesso effettuato congiuntamente al nominato custode giudiziario (All.8) sulla scorta del rilevato stato di fatto (altresì restituito graficamente in pianta ai fini del raffronto) ha obiettivamente accertato **la trasformazione della distribuzione funzionale interna, con ogni evidenza, risultata differente da quella rappresentata graficamente sulla pianta del progetto autorizzato dalla più recente Concessione Edilizia di Variante n.3/95 rilasciata il 26/03/1997** (Cfr. Figura 3 – rappresentata alla pag. 13 che precede – altresì descritta in separato All.11), **quindi illecita, poiché eseguita in assenza di titolo abilitativo.-**

Tuttavia, le attività edilizie, seppure eseguite abusivamente, poiché in assenza di specifico titolo abilitativo, risultando plausibili con la disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia all'attualità (cfr. duplice conformità ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001), **rientrando negli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'Art. 6-bis** (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016), **la cui mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori** (ai sensi del comma 5 del precitato Art.6-bis) **comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.-**

In esito al colloquio intercorso con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, concernente la compiuta rappresentazione della fattispecie, è stata prospettata la plausibile sanatoria mediante C.I.L.A. in sanatoria ai fini della ricostituzione dello stato legittimo dell'immobile, **stante la mancata annessione di ulteriore superficie e di alcun incremento di volume. –**

La procedura mediante C.I.L.A. in sanatoria implica i costi complessivamente ascendenti a circa €2.500,00, necessari per la regolarizzazione in sanatoria dello stato legittimo dell'immobile:

- C.I.L.A. in sanatoria ex Art.6 bis, comma 5 (articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs n.222 del 2016);
- Sanzione pecuniaria;
- Onorari e spese dovuti al Professionista asseverante;

L'anzidetto importo onnicomprensivo ascendente a circa

**€ 2 500,00**

(dicansi Euro Duemilacinquecento/00)

sarà detratto dal valore finale conseguito in esito all'estimo dell'immobile di cui trattasi.-

Sulla scorta di quanto precede, lo scrivente ritiene essenziale sottoporre la peculiare fattispecie al vaglio del Giudice dell'Esecuzione.-

Q5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Il pignoramento dell'immobile non comprende terreni di qualsivoglia natura (agricola o edificatoria) alla cui stregua non ricorre la possibilità di produrre il Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985. -

Q6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Le identificazioni catastali del bene immobile pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento: le visure e la planimetria catastale acquisite telematicamente sono state prodotte dallo scrivente in separato All.1.-

Ciò nonostante, sul rilievo delle accertate difformità concernenti le incongruenze evidenziate dal raffronto tra la restituzione grafica dello stato di fatto, la planimetria catastale e la planimetria del progetto autorizzato con Concessione Edilizia di Variante n.3/95 del 26/03/1997, finalizzate alla regolarizzazione dello stato legittimo dell'immobile mediante C.I.L.A. in sanatoria, la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio - non è stata aggiornata, poiché la pertinente documentazione (denuncia di variazione catastale e relativa Docfa), potranno essere prodotti contestualmente all'inoltro della C.I.L.A. in sanatoria, da parte dell'aggiudicatario che è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di sanatoria da depositare entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento (ai sensi del D.L. 23.04.1985, n.16 s.m.i. che ha lasciato invariato tale termine); alla cui stregua si rappresenta al Giudice dell'Esecuzione l'attuale oggettiva impossibilità di eseguire la correzione e di produrre la planimetria catastale funzionale all'eventuale emissione del decreto di trasferimento. -

Q7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

**L'atto di pignoramento immobiliare** rubricato nel registro cronologico dell'Ufficio UNEP del Tribunale di Cosenza al n.3799/2022, **è stato notificato alla** [REDACTED] a cura dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cosenza, a mezzo servizio postale in data 29/11/2022, ritirato dalla medesima [REDACTED] il 30/11/2022, **intestataria dell'immobile** sito in San Benedetto Ullano (CS), Via Scascio, interno 3, Piano T, in catasto fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio 9, P.IIa 214, Sub. 3, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5 vani, Rendita Euro 258,23, **con diritto di proprietà per l'intero (1/1) in regime di separazione dei beni, pervenute per atto del 18/10/2004 a rogito Notaio [REDACTED], Rep.64598, Racc.20487 (All. 2); nota di trascrizione del 22/10/2004 R.G. n.29238, R.P. n.20796 (Cfr. All. 3), su cui**, in forza del precitato atto di compravendita **grava il diritto di abitazione, sua vita natural durante acquisito dal** [REDACTED], all'epoca coniuge in regime di separazione dei beni (All.7), della sig.ra [REDACTED] cfr. Allegati 2 e 3).-

Q8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

La certificazione notarile, sostitutiva depositata dal Procuratore costituito della Società creditrice procedente (che per comodità di consultazione si riproduce in copia in separato All. 4), ricostruisce analiticamente le vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, evidenziando le provenienze e le formalità attinenti anche all'atto di compravendita da parte dell'Impresa di costruzioni del terreno sul quale insiste il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata. Lo scrivente, mediante le ripetute ispezioni ipotecarie (prodotte in All.3 cui si rimanda per eventuali approfondimenti cognitivi) ha acquisito cognizione delle formalità, altresì pregiudizievoli, evidenziate nel seguente elenco sintetico:

1. ISCRIZIONE del **07/10/2004** - Registro Particolare 5156 Registro Generale 27421  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64521/20448 del 06/10/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Rimandando alla Sezione D, concernente le ulteriori informazioni attinenti alla descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca a favore della [REDACTED].<sup>4</sup> contro [REDACTED] e [REDACTED], debitore non datore di ipoteca, concessa con atto pubblico trascritto in data antecedente alla trascrizione dell'atto pubblico di compravendita concernente l'acquisto del diritto di abitazione.-

2. TRASCRIZIONE del **22/10/2004** - Registro Particolare 20796 Registro Generale 29238  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64598/20487 del 18/10/2004  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Rimandando alla Sezione D, concernente le ulteriori informazioni attinenti al diritto di abitazione acquistato da [REDACTED], giova ricordare che l'atto pubblico di cui trattasi è stato trascritto in data successiva all'iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo fondiario concesso.-

3. TRASCRIZIONE del 30/12/2022 - Registro Particolare 32446 Registro Generale 39294  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3799 del 30/11/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Sulla scorta di quanto precisato in merito alle date di iscrizione/trascrizione delle formalità sub.1 e sub.2, indicate nella parte che precede, **ai sensi dell'art. 2812 c.c., il diritto di abitazione non è opponibile al creditore ipotecario**: il bene è venduto libero e la formalità si cancella con il decreto di trasferimento. **In tal caso, ai fini dell'estimo dell'immobile pignorato, la titolarità del diritto di abitazione non potrà incidere sul valore del bene.** Del che **lo scrivente**, previa consultazione dell'incaricato Custode giudiziario, **ritiene essenziale sottoporre la fattispecie al vaglio giuridico del Giudice dell'Esecuzione.-**

Quanto agli oneri di natura condominiale lo scrivente, unitamente all'incaricato custode, hanno appurato previa dichiarazione del possessore dell'unità abitativa pignorata, che presso lo stabile di cui fa parte la staggita abitazione di tipo economico non è costituito alcun condominio; i proprietari/detentori delle unità immobiliari provvedono di comune e bonario accordo alla ripartizione delle spese di ordine manutentivo o straordinarie, i cui pagamenti, salvo prova del contrario, risultano in regola. -

Q9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

4

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

In uno scenario macroeconomico complesso e dalle prospettive ancora indecifrabili, il ricorso al credito da parte delle famiglie italiane diventa imprescindibile, anche se questo crescente fabbisogno si scontra con un orientamento delle politiche di erogazione da parte delle banche più prudente e selettivo, con l'obiettivo di tenere sotto controllo la rischiosità del comparto.

*“A rendere più impervio l'accesso al credito non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento – con tassi passati in media dall'1,93% di maggio 2022 al 3,79% di febbraio 2023 – quanto la mutata percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari” – ha osservato [REDACTED].*

Il mutato atteggiamento da parte delle banche si ripercuote sulla domanda abitativa, la cui dipendenza da mutuo rappresenta un fattore ormai conclamato già da qualche anno per una quota maggioritaria di popolazione. Ne deriva quindi – dopo il biennio 2021-22 – un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento. Una flessione che, secondo [REDACTED], non dipende solo dagli indicatori di fiducia delle famiglie, seppure in diminuzione rispetto ai massimi toccati a settembre 2021, ma derivante anche dal repentino irrigidimento dei criteri di selezioni della clientela.-

Dopo un 2022 caratterizzato da una sostanziale stabilità delle erogazioni (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), [REDACTED] prevede per il 2023 una diminuzione a due cifre, sia dei nuovi mutui (-18% annuo) sia delle surroghe e sostituzioni (-47%).

*Politiche creditizie più prudenti incidono negativamente sull'afflusso di domanda al mercato e determinano una flessione dell'attività transattiva stimata nell'ordine del 14,6% su base annua, con un'intensità della contrazione che dovrebbe essere più evidente nella prima parte dell'anno, per poi ridursi a partire dall'estate con il progressivo allentamento della stretta monetaria.*

*I rischi di ridimensionamenti più significativi dovrebbero essere circoscritti all'anno in corso e non comportare arretramenti dei valori nominali. Al riguardo [REDACTED] sottolinea come la rigidità dei prezzi delle abitazioni nelle fasi di rallentamento ciclico rappresenti una caratteristica del mercato immobiliare italiano, destinata a trovare conferma anche in questa fase congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione inusitatamente elevata che fatica a recedere.*

*“L'accresciuto attendismo, associato al contestuale aumento dei tassi di interesse, ha propiziato una risalita dei rendimenti di settore dagli esigui livelli su cui si erano attestati, favorendo quel processo di repricing che il nuovo scenario rende di fatto ineludibile. L'entità della correzione dipenderà dalla severità del rallentamento in atto e dall'orientamento che la BCE darà alle politiche monetarie dei prossimi mesi” – ha concluso [REDACTED].”<sup>5</sup>*

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato.

Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi “empirici” o “razionali”, si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima, che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo “diretto” o sintetico. –

Per quanto concerne l'estimo del bene staggito costituito in un **UNICO LOTTO**, la determinazione del relativo valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, diffusamente rappresentate e descritte nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di

<sup>5</sup> [REDACTED]

mercato è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), altresì rimodulate in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili dell'immobile stesso. –

Per conseguire una più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, si è preferito attingere convenienti informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio). -

Sulla scorta delle rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore concernente le sole abitazioni di tipo economico, il più probabile valore di mercato del bene staggito, considerato per unità di superficie, si ritiene possa corrispondere mediamente a quello interposto tra un minimo di 340 €/m<sup>2</sup> e un massimo di 490 €/m<sup>2</sup>, come evidenziato dal risultato dell'interrogazione, recentemente reiterata presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All.15), che ha consentito di dedurre il valore medio per unità di superficie pari a € 415,00/m<sup>2</sup>.

Ciò nonostante, l'indicato valore, non potendo considerare l'eterogeneità e la complessità determinata dalle peculiarità intrinseche ed estrinseche di ciascun bene, non potrà considerarsi sostitutiva della stima puntuale del più probabile valore del singolo immobile.

La ponderata considerazione dei fattori concernenti la destinazione d'uso, il piano, l'età, la qualità e lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare in esame, in estrema sintesi ha individuato in quello medio unitario, il valore per unità di superficie più appropriato all'immobile in esame:

**€ 415,00/m<sup>2</sup>**

(Euro *Quattrocentoquindici virgola zero cent.* per ogni metro quadrato di superficie commerciale).

#### CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

considerata al lordo delle ponderate riduzioni introdotte dai coefficienti differenziali di ragguglio

##### PIANO TERRA

Superficie utile (piano di calpestio) .....	m <sup>2</sup>	76,49
Superficie d'impronta dei divisori interni (spessore < 50 cm) .....	m <sup>2</sup>	4,61
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne) .....	m <sup>2</sup>	8,37
Superficie d'impronta delle pareti in comune .....	m <sup>2</sup>	3,11
Superfici scoperte (terrazzo a livello e balcone) .....	m <sup>2</sup>	10,00
<i>Sommano</i>	m <sup>2</sup>	102,58

Altezza media interna dell'unità abitativa = m 2,73 circa

(l'altezza interna è stata desunta dalla media delle misure dal piano di calpestio all'intradosso del soprastante solaio rilevata in più ambiti dell'abitazione).

#### MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile in esame, costituita da quella principale del fabbricato computata per intero e dalle frazioni di quelle secondarie con funzione accessoria o di pertinenza, sono stati introdotti appositi coefficienti di ponderazione, al fine di raggugliare le estensioni di queste ultime alla superficie principale:

- Superficie utile netta (coeff. di ragguglio 100%);
- Sup. pareti divisorie interne fino allo spess. massimo di 50 cm (coeff. di ragguglio 100%);
- Sup. pareti perimetrali esterne fino allo spess. max di 50 cm (coeff. di ragguglio 100%);
- Sup. pareti in comunione fino allo spess. max di 25 cm (coeff. di ragguglio 50%);
- Sup. scoperte – balconi, terrazzi e simili, comunicanti  
(fino a mq 25 il coeff. di ragguglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%;

## LOTTO UNICO

SPECIFICA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'U.I.U. (All 11)

### Piano Terra

Superfici coperte calpestabili .....	(coeff. di ragguaglio 100%)	m <sup>2</sup>	76,49
Superfici d'impronta delle pareti divisorie interne.....	(coeff. di ragguaglio 100%)	m <sup>2</sup>	4,61
Superfici d'impronta dei tamp. perimetrali esterni.....	(coeff. di ragguaglio 100%)	m <sup>2</sup>	8,37
Superficie d'impronta delle pareti in comune.....	(coeff. di ragguaglio 50%)	m <sup>2</sup>	1,55
Sup. scoperte – balconi, terrazzi e sim. comunicanti (fino a mq 25 il coeff. di ragguaglio è pari al 30%; della quota eccedente si considera il 10%; Considerando che l'estensione della superficie complessiva lorda di balcone e terrazzo a livello è pari a m <sup>2</sup> 10,00, applicando il relativo coeff. di ragguaglio (30%) ai primi 25 m <sup>2</sup> si otterrà: - m <sup>2</sup> 10,00 x 0.30 = m <sup>2</sup> 3,00		m <sup>2</sup>	3,00
Sommano			m <sup>2</sup> 94,02

## SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

**m<sup>2</sup> 94**

arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (ai sensi del D.P.R. 138/98)

Applicando il valore unitario di 415 €/m<sup>2</sup> all'intera Superficie commerciale dell'abitazione, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m<sup>2</sup> 94 calcolata secondo la modalità precedentemente specificata (altresi precisata in All. 12), si deduce il seguente valore : € 415,00 x m<sup>2</sup> 94 = € 39 010,00 (diconsi Euro *Trentanovemila dieci virgola zero cent.*) che decurtato del costo onnicomprensivo ascendente a € 2 500,00 necessario per la ricostituzione dello stato legittimo dell'immobile, rendendo plausibili le difformità e le incongruenze mediante l'inoltro presso il S.U.E. della plausibile C.I.L.A. in sanatoria, conseguirà il seguente più probabile valore di mercato dell'immobile staggito:

$$€ 39 010,00 - € 2 500,00 = € 36 510,00$$

(diconsi Euro *Trentaseimilacinquecentodiecivirgolazerozero*)

Q10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

A parere di chi scrive, al fine di trasferire la proprietà dell'esaminato immobile, è stato opportuno predisporre un UNICO LOTTO. L'eventuale suddivisione del cespite, implicando modifiche sostanziali degli ambienti e degli impianti esistenti, avrebbe verosimilmente arrecato il significativo pregiudizio all'attuale integrità funzionale del bene.-

Q11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese*

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile pignorato non gravato da censo, livello o uso civico, è attualmente detenuto dal [REDACTED], titolare del diritto di abitazione sua vita natural durante, acquisito con atto pubblico del 18/10/2004 (All.2) che durante la conversazione intercorsa in fase di sopralluogo ha affermato di recarvisi saltuariamente anche in dipendenza della lamentata precarietà nella deambulazione che costituiscono quanto meno disagio, se non impedimento, nella fruizione delle scale di accesso.-

La ricognizione effettuata in data 19/04/2023 dallo scrivente e dal Custode giudiziario, in occasione del primo accesso consentito dal [REDACTED], non ha rilevato la presenza della [REDACTED], debitrice esecutata, né accertato i segni della presenza di alcun altro, deducendo l'assenza di soggetti aventi titolo di occupazione e/o detenzione anche temporanea. -

*Q12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di San Benedetto Ullano (CS), anche previa interlocuzione con il Responsabile dell'U.T.C., non è stata appurata alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità dell'immobile pignorato. -

*Q13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

La più recente planimetria catastale dell'immobile pignorato è inclusa nell'All. 1, le piante riflettenti lo stato di fatto e le accertate difformità sono state redatte dallo scrivente, previa restituzione grafica degli eseguiti rilievi architettonico-geometrici (altresi prodotte in separato All. 11), sono state rappresentate sinotticamente nella Fig. 3 riportata alla pag. 13 della presente relazione. La documentazione fotografica, da cui risultano estratte le illustrazioni introdotte nel contesto che precede, è integralmente riportata in separato All. 14. -

*Q14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

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

*Q15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

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

\* \* \*

## CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, in risposta ai questi formulati dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha esplicito quanto 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'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificarne sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo anche a scapito del *più probabile valore di mercato*. -

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

Montalto Uffugo, 10 agosto 2023

In fede  
il c.t.u.

### Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
  - All. 2 - Atto in data 18-10-2004 Notaio [REDACTED] rep.64598-racc.20487
  - All. 3 - Ispezioni ipotecarie;
  - All. 4 - Certificazione notarile sostitutiva;
  - All. 5 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi del 10.03.2023 reiterata il 09.06.23;
  - All. 6 - Titoli abilitativi - Certificato di agibilità;
  - All. 7 - Certificati matrimonio-Estratti-Certificati residenza;
  - All. 8 - Verbale accesso 19-04-2023
  - All. 9 - Relazione al G.E.;
  - All. 10 - Verbale 10-03-2023 primo accesso congiunto NEGATIVO;
  - All. 11 - LOTTO UNICO Stato di fatto - Difformità;
  - All. 12 - Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
  - All. 13 - Sentenza [REDACTED] 31129303s;
  - All. 14 - Documentazione fotografica;
  - All. 15 - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato FOGLIO RIASSUNTIVO;
- RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.