

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

Custode Giudiziario

C.T.U. Esperto Stimatore

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 79/2023 R.G.E.I.

procedura esecutiva promossa da

e per essa dalla procuratrice speciale nella sua qualità di mandataria
patrocinate dall' elettivamente domiciliati
presso lo studio legale dell'

nei confronti di

debitore esecutato,
rappresentato e difeso dall'

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONCERNENTE LA DESCRIZIONE E L'ESTIMO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Introduzione

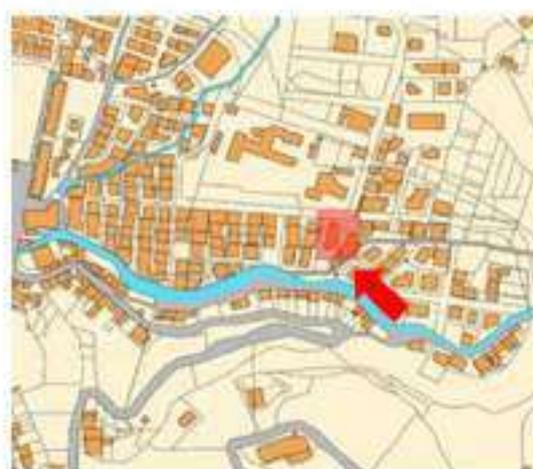
Il caso che ci occupa attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.79/2023 R.G.E.I. promossa dalla Società [redacted] e per essa dalla procuratrice speciale [redacted], patrocinata dall' [redacted] effettivamente domiciliati presso lo studio legale dell' [redacted] nei confronti del Sig. [redacted] debitore esecutato, rappresentato e difeso dall' [redacted].¹

L'immobile pignorato, ubicato nel centro urbano di Acri al civico n.94 di Via Ippocrate (già Via Viola),

Figura 1 - Ubicazione della pignorata unità immobiliare ➔ Ingresso principale dalla Via Ippocrate



a - Estratto dal foglio di mappa catastale 86



b - Ubicazione desunta dal Geoportale cartografico



c - Ingrandimento tratto dal Geoportale cartografico



d - Vista aerea tratta da Google Map

¹ La peculiare natura dell'azione esecutiva consente al creditore di poter soddisfare le sue pretese anche senza la collaborazione del debitore. La Società [redacted] con contratto stipulato il 10/12/2020, ai sensi del combinato disposto dagli artt. 4 e 7.1 della legge 130, ha acquistato "in blocco" da [redacted] in portafoglio di crediti pecuniari pro-soluto, tra cui rientra quello vantato originariamente da [redacted] nei confronti del Sig. [redacted] odierno debitore esecutato. La Società [redacted] con contratto di mutuo fondiario stipulato il 31/05/2011 dinanzi alla dott.ssa [redacted] rep. n.15821 - racc. n.49677, registrato a Cosenza il 31/05/2011 al n.6691, serie IT, munito di formula esecutiva in data 13/06/2011, concedeva al Sig. [redacted] nato ad [redacted] ed ivi domiciliato, c.a.p. [redacted] nella qualità di unico titolare e legale rappresentante della Ditta omonima con sede in [redacted] la somma di €60.000,00. A garanzia del capitale mutuato, dei relativi interessi ed accessori, nonché di tutte le obbligazioni derivanti dall'originario contratto di mutuo, la parte mutuataria acconsentiva all'iscrizione di ipoteca volontaria per l'importo di €120.000,00 (nn. R.G. 17958 - R.P. 3052 del 01/06/2011) sull'immobile di sua esclusiva proprietà, sito nel Comune di Acri (CS), alla Via Ippocrate, n.94 (già Via Viola snc), censito in catasto fabbricati del medesimo Comune (N.C.E.U./N.C.T.) al foglio 86, P.lla 1692, Sub.1, Cat. C/1, Cl. 1, Consistenza 152 m² - P.T. - Rendita Euro 628,01. Dati di superficie: Totale 174 m². Nel corso del rapporto contrattuale la parte mutuataria, essendosi resa inadempiente rispetto al pagamento di numerose rate scadute, è stata dichiarata decaduta dal beneficio del termine, risultando debitrice nei confronti della [redacted] odierno creditore procedente, della somma complessivamente ascendente a €64.685,62 alla data del 13/03/2023. (cfr. Atto di Precetto in atti).

è un negozio di tipo tradizionale composto da un locale principale funzionale all'esposizione e alla vendita di capi di abbigliamento e da due esigui locali accessori (ripostiglio e servizio igienico W.C.), direttamente comunicanti con quello principale. È situato al piano terra di un edificio multipiano del tipo a blocco, ad uso prevalentemente abitativo, entrostante l'area della pertinente corte comune, realizzato mediante uno sistema portante di strutture intelaiate in conglomerato cementizio armato, costituite da pilastri verticali, dall'orditura di travi orizzontali e da solai in latero cemento interposti in corrispondenza di ciascun impalcato. Secondo lo strumento urbanistico localmente vigente (P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.320 del 07/04/1987 - All. 7) l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona di completamento di tipo B2. Realizzato in conformità alle norme tecniche ed ai prescritti indici edilizi, in esito all'ultimazione dei lavori autorizzati con Concessione Edilizia n.320 del 26/10/1993, ha altresì conseguito il Certificato di Agibilità n.475 -Prot. n.4591 del 30/03/1996 (All.8). L'unità immobiliare di cui trattasi destinata ad uso di esercizio commerciale (negozio o bottega) è censita in catasto fabbricati (N.C.E.U./N.C.T.) del Comune di ACRÌ (A053) (CS) al Foglio 86, Particella 1692. Subalterno 1 - Classamento: Rendita: Euro 628.01, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 152 m², Foglio 86, Particella 1692, Subalterno 1- Indirizzo VIA VIOLA n. SNC Piano T - Dati di superficie : Totale 174 m² - Infestati catastali: [redacted] - Destinazione d'uso: [redacted] - Regime: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale [cfr. visure in All.1].-



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione e rispettive risposte fornite dallo scrivente:

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

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, c. p.c., ne ha accertato l'adeguata compiutezza.-

Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie (All. 12), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari², delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del seguente cespite:

- unità immobiliare urbana ad uso commerciale situata al Piano Terra facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Acri alla Via Ippocrate (già via Viola), con accesso indipendente dal civico n. 94 della detta via, confinante con la stessa via Ippocrate, spazio condominiale, vano scala, corte e proprietà in altra Ditta, riportato in catasto fabbricati del Comune di Acri (NCEU/NCT) con i seguenti dati: foglio 86 - p.la 1682, sub. 1 - via Viola snc - P.T. - z.c. 1 - Cat. C/1 - Cl. 1 - Cons. 152 m² - R. C. Euro 628,01 -
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*

Sulla base dei documenti versati in atti, con specifico riferimento al Certificato notarile sostitutivo prodotto dal procuratore costituito della società creditrice procedente (che per comodità di consultazione si riproduce in copia - All. 12) si riporta l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.15958 registro particolare n. 3052 dell'1/6/2011 di euro 120.000,00 a favore [redatto] con sede in [redatto] domicilio ipotecario eletto in [redatto] contro [redatto] quale bene personale, in virtù di atto per notar [redatto] del 31/5/2011 repertorio n.49677.

² 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. -

Mutuo fondiario di euro 60.000,00 da rimborsare in 8 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Acri alla Via Viola distinta al Catasto Fabbricati al foglio 86 particella 1692 sub. 1 natura C1 di mq 152 al piano T.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.20772 registro particolare n.159252 del 27/6/2023
a favore [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted]
contro [redacted]
in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Cosenza del 10/6/2023 repertorio n.1883.
Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Acri, alla Via Viola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 86 particella 1692 sub.1 natura C1 di mq 152 al piano T.

Successivamente in data 24/09/2023, al fine di accertare eventuali variazioni intercorse, presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio provinciale – Territorio – Direzione Provinciale di Cosenza lo scrivente ha eseguito l'ispezione ipotecaria telematica (All. 2) cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento e da cui è stato estratto il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 10881 Registro Generale 15957
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49676/15890 del 31/05/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 3052 Registro Generale 15958
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 49677/15891 del 31/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 15952 Registro Generale 20772
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1883 del 10/06/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

che in raffronto al precitato certificato notarile (All.12), ne riscontra l'esatta corrispondenza, escludendo, peraltro, la sussistenza di ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato.-

- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobili e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrate, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*

Lo scrivente, previa consultazione telematica della banca dati dell'Ufficio provinciale – Territorio – Direzione Provinciale – Agenzia delle Entrate di Cosenza, a far data dal 22/09/2023, ha ripetutamente eseguito le aggiornate visure dell'immobile pignorato, sia storiche che attuali per soggetto, acquisendone copia prodotta in All. 1, includendo l'estratto di mappa dal foglio 86, l'elaborato planimetrico, l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con indicazione dei subalterni assegnati, la più recente planimetria catastale dell'immobile, nonché le visure storiche dei numeri di mappa soppressi tuttavia riportati nel titolo abilitativo dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata (cfr. All.7, Concessione Edilizia n.320 del 26-10-1993 – All.8, Certificato di agibilità n.475 del 30/03/1996), al fine di acquisire i preliminari ed essenziali elementi caratterizzanti la fattispecie, che non ha comportato alcuna inosservanza, ai sensi dell'art.30 DPR 380/2001.-

Inoltre, è stata eseguita l'ispezione ipotecaria telematica sia in forma sintetica che integrale (prodotte in copia in separato All. 2).-

- 4) *descriva, previa necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestandibile) 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);*

descrive 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;

L'immobile pignorato è un'unità immobiliare ad uso commerciale (negozio di tipo tradizionale) situata al Piano Terra facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Acri alla Via Ippocrate (già via Viola), con accesso indipendente dal civico n. 94 della detta via, confinante con la stessa via Ippocrate, spazio condominiale, vano scala, corte e proprietà in altra Ditta, riportato in catasto fabbricati del Comune di Acri (NCEU/NCT) al foglio 86 - p.la 1682, sub. 1 - via Viola snc - P.T. - z.c. 1 - Cat. C/1 - Cl. 1 - Cons. 152 m² - R. C. Euro 628,01 - Superficie totale 174 m² -

Al fine di effettuare il primo accesso congiunto (del custode e dell'esperto) all'interno dell'immobile pignorato, d'intesa con i [redacted] funzionari della PROENC (Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari con sede presso il Tribunale Ordinario di Cosenza - P.1° - Stanza 33) all'uopo delegati dalla [redacted] custode incaricato nella procedura esecutiva di cui trattasi, lo scrivente, a mezzo PEC del 02/10/2023, ha inoltrato alla Società creditrice procedente, al debitore esecutato (nel domicilio eletto presso i rispettivi costituiti procuratori/domiciliatari) e p.c. al medesimo custode incaricato, la comunicazione di preavviso (All.4) con indicazione della data e dell'orario programmati per l'accesso all'immobile pignorato.

In conformità all'anzidetta nota di preavviso, il 12 ottobre 2023, con inizio alle ore 10:30, lo scrivente unitamente ai delegati del custode, si è recato presso il cespite staggito ad uso di esercizio commerciale (negozio o bottega) censito in catasto fabbricati (N.C.E.U./N.C.T.) del Comune di ACRI (A053) (CS) al Foglio 86, Particella 1692, Subalterno 1 - Classamento: Rendita: Euro 628,01, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 152 m², Foglio 86, Particella 1692, Subalterno 1 - Indirizzo VIA VIOLA n. SNC Piano T - Dati di superficie : Totale 174 m² - Intestati catastali: [redacted]

[redacted] Diritto di: Proprietà per 1/1 Regime: bene personale (cfr. visure in All.1), sito in Acri (CS), Via Ippocrate, n. 94.-

A consentire l'accesso è stato il medesimo proprietario [redacted], debitore esecutato, residente ad [redacted] identificato previa esibizione del proprio documento d'identità indicato in verbale. Era altresì presente il [redacted] in qualità di legale rappresentante della Società [redacted] con sede in [redacted] intervenuta in qualità di conduttore dell'immobile in virtù del contratto di locazione in data 11/05/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 11/05/2017 alla Serie 3482 3T, altresì richiamato nella scrittura privata, finalizzata alla riduzione del canone di locazione, sottoscritta in data 01/01/2021, registrata il 15/02/2021 al n.247 Serie3. I delegati del custode, sul rilievo della mancata riconducibilità del soggetto locatario, avvertono il proprietario e il conduttore che tanto il contratto, quanto la successiva scrittura privata, estratti in copia, saranno sottoposti al vaglio del Giudice dell'Esecuzione. In considerazione della dichiarazione dei convenuti è stato appurato l'inesistenza dell'amministratore, poiché presso lo stabile non è costituito alcun condominio; le spese ordinarie e di straordinaria manutenzione, ove necessarie, sono ripartite bonariamente tra i legittimi proprietari. Ciò nonostante, i delegati del custode avvertono che i pagamenti dovranno essere debitamente rendicontati e che, a far data dalla notifica del pignoramento, il canone di locazione (attualmente ascendente a € 200,00/mese) dovrà essere versato in favore della procedura mediante bonifico, di cui sarà indicato il relativo codice IBAN. Gli anzidetti accertamenti e le correlate attività si sono conclusi alle ore 11:00, del che è stato verbale sottoscritto dalle intervenute parti senza riserva alcuna. Lo scrivente c.f.u. esperto stimatore ha ritenuto opportuno sospendere la ricognizione e gli accertamenti di natura tecnica, rinviando senza ulteriore preavviso e d'intesa con il proprietario e il conduttore, al successivo 14/10/2023. Tanto i verbali in data 12/10/2023 e in data 14/10/2023, quanto i documenti acquisiti in copia, sono prodotti in separato All. 10.-

La ricognizione effettuata alla presenza continua dei funzionari dell'Ufficio PROENC, delegati dal custode, del proprietario/locatore [redacted] conduttore dell'unità immobiliare (cfr. contratto di locazione e successiva scrittura privata menzionati nella parte che precede), ha consentito l'esame visivo dello stato d'uso del negozio, apparso in condizioni compiutamente funzionali ai fini dell'esercizio, altresì documentate dalle illustrazioni più salienti riprodotte di seguito, estratte dalla esaustiva documentazione fotografica (All.13).-



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Contestualmente è stato possibile eseguire il rilievo architettonico-geometrico dell'unità immobiliare staggita nell'attuale stato di fatto (All.14 e di effettuarne la restituzione grafica in pianta, anche al fine di verificare sia la conformità catastale (in raffronto alla planimetria più recente precedentemente acquisita ed inclusa nelle documentazioni raccolte in All.1), sia la corrispondenza di natura urbanistico-edilizia³, ponendola in raffronto alla pianta dei locali estratta dagli elaborati progettuali annessi al titolo abilitativo (All. 7) altresì allegata al certificato di agibilità (All. 8). La necessità delle anzidette verifiche è sempre essenziale per accertare le eventuali incongruenze pregiudizievoli ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, nonché per calcolare la Superficie Commerciale del bene staggito, equivalente all'effettiva consistenza vendibile.-

³ 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, ovvero presentare 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 dei titoli abilitativi rilasciati. Nella caso di specie tali conformità sono altresì funzionali ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento.

Analogamente a quanto accennato nell'iniziale introduzione, l'immobile staggito è composto da un locale principale funzionale all'esposizione e alla vendita di capi di abbigliamento e da due locali accessori (esiguo ripostiglio ricavato al di sotto della scala dell'edificio e servizio igienico W.C.) che all'attualità presentano lo stato d'uso illustrato dalle seguenti immagini.-



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

Il locale igienico sanitario (W.C.) è interamente pavimentato e le pareti perimetrali sono convenientemente rivestite con piastrelle di gres ceramico di colore bianco. Nel ripostiglio risulta posizionata una caldaia alimentata a gas naturale collegata all'impianto termoidraulico e alla rete idrica di distribuzione per la produzione di acqua calda sanitaria. Nonostante l'accertata esistenza del relativo impianto idrico e termoidraulico, la fornitura del gas non è attiva, poiché impedita dal dispositivo di erogazione posto sul contatore esterno. In alternativa all'interno del locale, in prossimità dell'ingresso principale e nella zona pressoché centrale, risultano installati n. 2 condizionatori. I certificati di idoneità degli impianti elettrico e idrico-sanitario, estratti in copia dallo scrivente in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi, risultano allegati al certificato di agibilità (Al.8).-



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

Il piano di calpestio dell'unità immobiliare, nell'attuale stato di fatto, risulta interamente pavimentato e non presenta precarietà o sconnessioni inibenti l'ordinaria fruizione. Le superfici delle pareti e all'intradosso del soprastante solaio sono interamente intonacate al civile e tinteggiate in colore chiaro. L'aerazione naturale è garantita dalle aperture poste sulle pareti perimetrali prospicienti sulla corte esterna, in grado di indurre altresì l'illuminazione di luce naturale, opportunamente integrata dai corpi illuminanti dell'impianto elettrico adeguatamente diffusi. Le porte dell'ingresso principale e di quello alternativo posto sul fronte retrostante sono di dimensioni conformi, altresì dotate di maniglioni antipanico con apertura verso l'esterno, al fine di agevolare il deflusso delle persone presenti all'interno, anche nell'ipotesi di impellente necessità di evacuazione.-

Figura 2 - Localizzazione della zona centrale in cui è posizionato l'immobile all'interno del centro urbano di Acri.

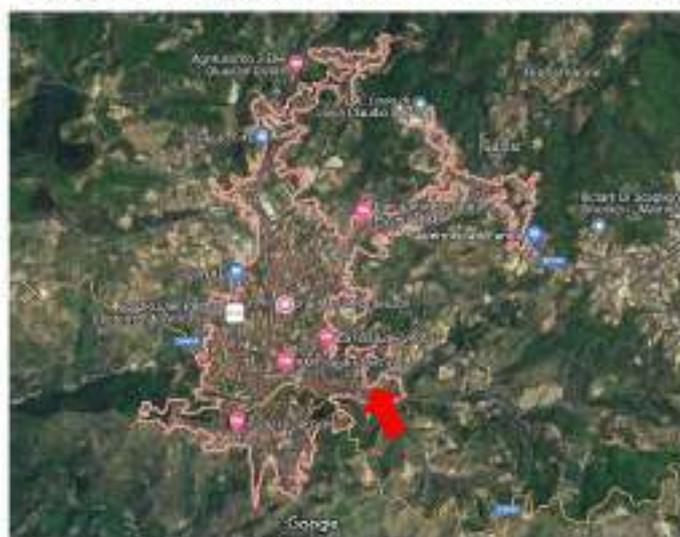
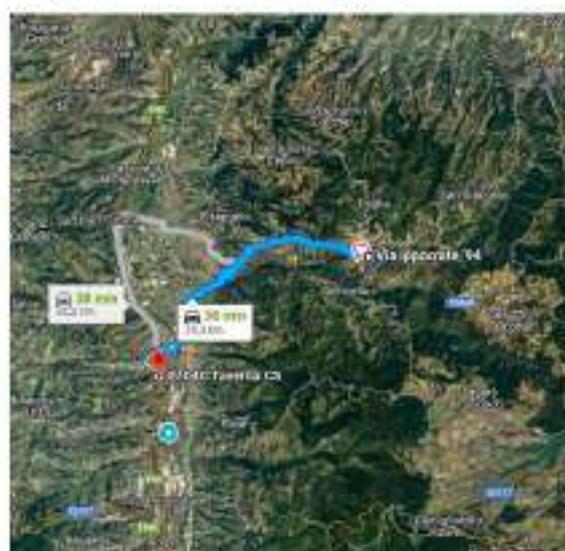


Figura 3 - Zona di ubicazione dell'immobile staggito con evidenza delle peculiarità del circostante contesto urbano

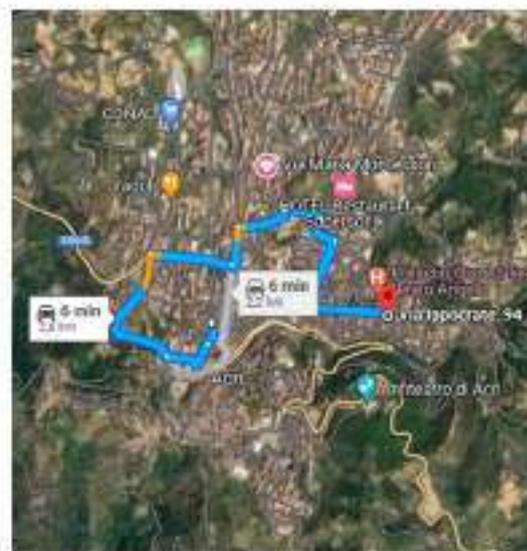


La zona in cui ricade l'immobile staggito, dall'OMI indicata centrale nel contesto urbano di Aciri, sebbene in area limitrofa, è compiutamente dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, altresì avvalorata dalla vicinanza del Presidio ospedaliero "Beato Angelo". La densità edilizia è conforme alla disciplina urbanistica e alla pianificazione locale, in un contesto ampiamente consolidato.

Figura 4 - Indicazione delle principali infrastrutture di collegamento all'interno del Comune di Aciri e verso l'esterno.



L'ubicazione dell'immobile è indicata sulle foto aeree del pertinente contesto territoriale; sono altresì riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre dall'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo di Montalto-Rose dell'Autostrada A2), nonché del collegamento con il Municipio di Aciri.



L'unità immobiliare in esame dista 25,3 km dallo svincolo di Montalto-Rose dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicato più breve tragitto si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 36 minuti. La sede del Municipio dista circa 2,2 km e si può raggiungere impiegando circa 6 minuti.

- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione attuale del bene staggito e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, consentendone l'univoca identificazione.-

L'identificazione catastale del bene immobiliare pignorato corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento: le visure, l'accertamento della proprietà immobiliare urbana con annesso numero del subalterno assegnato, l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale acquisiti telematicamente sono stati prodotti dallo scrivente in separato All.1.-

- 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;

Sul rilievo dell'imprecisione della planimetria (acquisita previa visura del 21/09/2023 - cfr. All.1), accertata in raffronto alla restituzione grafica del rilievo architettonico-geometrico effettuato da chi scrive presso l'unità immobiliare staggita, si ritiene necessario produrre l'esatta rappresentazione grafica e la relativa DOCFA da inoltrare presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, onde conseguire l'approvazione della planimetria catastale riveduta e corretta, altresì idonea ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Ciò nonostante, in considerazione delle ulteriori incongruenze e difformità appurate durante l'anzidetta ricognizione dell'immobile (meglio specificate nell'All.14) e precisate nel seguito anche in risposta al pertinente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, tali correzioni potranno essere apportate contestualmente alla plausibile S.C.I.A. in sanatoria. Per completezza di esposizione si sottolinea che il costo sommario dell'anzidetta sanatoria ascende complessivamente a circa € 2.000,00 (diconsi Euro Duemila/00) da porre in detrazione al più probabile valore di mercato conseguito (ovvero al valore di stima), unitamente all'abbattimento forfettario disposto dal G.E.-

- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Richiamando l'esito dell'esercitato accesso agli atti amministrativi (All.5) previa istanza inoltrata a mezzo p.e.c. del 25/09/2023 (All. 3) al Comune di Acri - Ufficio Protocollo e alla c.a. del Responsabile del Settore 6 - Urbanistico-edilizio - allo scrivente è stata consentita la consultazione del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n.340 del 07/04/1982 e l'estrazione in copia della precipua Norma Tecnica di Attuazione -Art. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO B2- (All. 6) recante la disciplina concernente " la costruzione, demolizione e ricostruzione di eventuali edifici esistenti per intervento diretto, applicando i seguenti indici :

- If. = indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc./mq.
- Sm. = superficie minima di intervento mq. 250.
- Hp. = altezza lorda dei piani m. 3minimo.
- H. = altezza massima del fabbricato m. 12.
- Q. = rapporto massimo di copertura 40%.
- Dc. = distanza dai confini m 5.
- Df. = distanza fra i fabbricati m. 10.
- Ds. = distanza dalla strada (1)

- (1) Ove non siano indicate le zone di rispetto stradale conformi all'Art. n°9 del D.M. 2 aprile 1968, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale dovrà essere sempre pari alla metà della sede stradale. Tale spazio di arretramento dovrà essere destinato per metà della sua larghezza a marciapiede pedonale. Recinzioni e muri di cinta potranno essere innalzati solo oltre la zona di arretramento destinato a marciapiede pedonale. (Testo stabilito con deliberazione C.C. n°42 del 6/7/1975.

Sono ammesse nei casi previsti dall'Art. n°6 delle presenti norme costruzioni in aderenza. In tali zone è ammesso far ricorso a lottizzazione; nel caso venga usato questo strumento urbanistico si applicano in sostituzione di quelli precedenti, i seguenti indici:

- Al posto di *I_f*: *I_t* = indice di fabbricabilità territoriale 3.5 mc./mq.
- *S_m* = superficie minima di intervento mq 5.000.

Tutti gli altri indici prima elencati (*H_p*; *H*; *Q*; *D_c*; *D_f*; *D_s*) restano confermati.

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, ricadenti in tale zona vanno previsti spazi di parcheggio nella quantità specificata all'Art. n°41 sexies della Legge urbanistica".-

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

La costruzione dell'edificio ubicato in Via Ippocrate (già Via Viola) di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, destinata ad uso di esercizio commerciale (negozio di tipo tradizionale o assimilabile), composta da n.1 vano e n.2 accessori situati al piano terra, con accessi/uscite indipendenti prospicienti sia sulla via Ippocrate, sia sulla parte retrostante sull'area della corte comune, è stata autorizzata con Concessione edilizia n.320 del 18/10/1993 (All.7). L'unità immobiliare pignorata è altresì dotata del certificato di agibilità n.475 -Prot. n.4591 del 30-03-1996 (All.9).-

In esito alle ricognizioni in situ effettuate il 12/10/2023 in concomitanza al primo accesso congiunto del custode e dello scrivente esperto stimatore, da quest'ultimo reiterate il 14/10/2023, sono state accertate alcune modifiche realizzate in assenza del prescritto titolo abilitativo e, pertanto, in violazione alla normativa urbanistico-edilizia localmente vigente.-

Tale fattispecie è stata rappresentata anche graficamente in separato All. 14.-

Per completezza di esposizione si riporta nella seguente Figura 5 il quadro sinottico rilette l'accertato stato di fatto dell'immobile pignorato (sub **a** estratto dall'All. 14) che, in raffronto alla più recente planimetria catastale (sub **b** - inclusa in All.1) e alla pianta (sub **c**) dell'u.i.u. allegata al certificato di agibilità (All.8), evidenziano incongruenze e difformità (sub **d**) che non hanno comportato aumenti di superficie e/o di volume, risultando conformi alla normativa urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia all'attualità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, alla cui stregua sarà tuttavia necessario ripristinare lo stato legittimo dell'immobile mediante S.C.I.A. in sanatoria da inoltrare tramite lo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) la cui esatta rappresentazione grafica e relativa DOCFA dovrà essere trasmessa presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, onde conseguire la planimetria catastale conforme allo stato di fatto attuale, altresì idonea ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento.-

Il costo sommario dell'anzidetta sanatoria ascende complessivamente a circa € 2.000,00 (dicansi Euro Duemila/00) da porre in detrazione al valore di stima.-

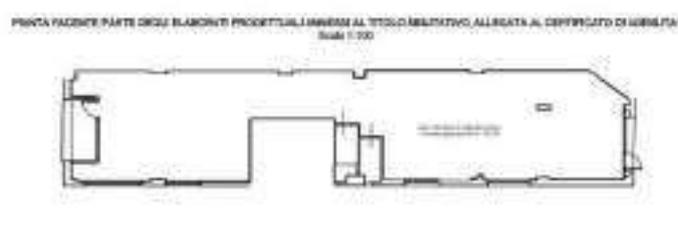
Figura 5 – Restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici riflettenti l'attuale stato di fatto dell'unità immobiliare (cfr. Al.14)



a – Planimetria dell'immobile nell'attuale stato di fatto, come rilevato in situ da chi scrive il 12 e il 14 ottobre 2023



b – Planimetria catastale dell'u.i.u. acquisita il 2/10/2023



c – Planimetria dell'u.i.u. allegata al certificato di agibilità



d – Differmità e incongruenze accertate in esito al raffronto tra lo stato di fatto sub **a)** e le planimetrie sub **b)** e sub **c)**

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La pignorata unità immobiliare urbana ad uso commerciale, di cui trattasi, che concerne un negozio di tipo tradizionale o assimilabile, non presenta le condizioni plausibili per un'eventuale suddivisione che, implicando i costi delle attività edilizie tra cui quelli verosimilmente più onerosi derivanti dalla modifica e reinstallazione dei diversificati impianti idrico-sanitari, elettrici e termoidraulici, modificando l'attuale integrità funzionale, potrebbe ricadere a scapito della suscettività e dell'appetibilità economica nel libero mercato. Sulla scorta di tali premesse, ai fini dell'eventuale trasferimento della proprietà all'aggiudicatario, si ritiene opportuno predisporre un UNICO LOTTO.-

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero del comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro;

L'immobile è stato pignorato per l'intero, poichè come tale, mediante ipoteca volontaria iscritta il 01/06/2011- R. G. n. 15958, R. P. n. 3052 in favore de [redacted] creditore ipotecario (oggi [redacted]) concesso a garanzia del capitale mutuato, dei relativi interessi ed accessori, nonché di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto di mutuo originario. -

Già con le preliminari visure catastali il [redacted] odierno debitore esecutato, era identificato come unico intestatario dell'immobile pignorato censito al foglio 86, p.lla 1692, Sub.1, z.c. 1, Cat. C/1, Cl. 1, Cons.152 m² Via Viola n. SNC Pano T, Superficie Totale 174 m², Rendita Euro 628,01, con diritto di proprietà per 1/1 in regime di bene personale (All.1). Tuttavia, si è preferito verificare il titolo di proprietà, rilevando dall'ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare che il bene staggito, gli era pervenuto per atto pubblico del 31/05/2011, Numero di repertorio 49676/15890, a rogito del Notaio [redacted] con diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di bene personale (All.2).-

D'altronde il [redacted] era intervenuto in qualità di debitore ipotecario nell'atto pubblico del 31/05/2011 Repertorio 49677/15891 a rogito de [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, concernente l'ipoteca volontaria concessa in favore de [redacted] creditore ipotecario (oggi [redacted]) iscritta il 01/06/2011 - Registro Particolare 3052 Registro Generale 15958 - nella qualità di unico titolare, legale rappresentante, della ditta omonima, con sede in Acri (CS) alla via Ippocrate n.94, codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese di Cosenza [redacted] Partita IVA [redacted] (All.2).-

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

Il primo accesso, eseguito in presenza del debitore [redacted] in qualità di proprietario-locatore e de [redacted] in qualità di conduttore, ha rilevato lo stato di occupazione dell'immobile concesso in locazione ad uso commerciale della durata di anni sei con decorrenza a far data dal 11/05/2017; a norma dell'eventuale rescissione anticipata (secondo le modalità e i tempi prestabiliti dall'Art. 14 del relativo contratto di locazione) non risulta avanzato dai contraenti alcun preavviso di anticipata disdetta, sicché la locazione sembrerebbe tacitamente rinnovata per ulteriori sei anni.-

L'immediata disamina dell'esibito contratto dell'11/05/2017, contestualmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n.2482 Serie 3T e della "scrittura privata di riduzione del canone di locazione" sottoscritta in data 01/01/2021 e registrata il 15/02/2021 al n.247 Serie 3 ha inoltre evidenziato quanto segue:

fermo restante [redacted] quale locatore, nell'anzidetto contratto di locazione in qualità di conduttore è indicata la società [redacted] con sede in Acri (CS9 [redacted] [redacted] in persona del suo legale rappresentante [redacted] diversamente nella scrittura privata finalizzata alla riduzione del prestabilito canone di locazione, in qualità di conduttore, è indicata la società [redacted] con sede legale in Via Ippocrate, 94 – Acri (CS) in persona del suo legale rappresentante che è lmedesimo [redacted]

Unitamente ai funzionari dell'Ufficio PROENC, delegati dell'incaricato custode giudiziario, è stata evidenziata la diversità delle società locatarie, nonostante l'identico legale rappresentante da cui la necessità di sottoporre al vaglio del Giudice dell'Esecuzione le precitate documentazioni, estratte in copia prodotta in All. 10.-

Le locazioni immobiliari con data certa anteriore al pignoramento sono generalmente opponibili al creditore procedente, a norma dell'art. 2923, 1 comma c.c. Tuttavia, considerando che nel caso di specie l'immobile, al momento della locazione risultava già gravato da ipoteca volontaria iscritta in data anteriore alla locazione (cfr. All.2), i più recenti orientamenti giurisprudenziali ritengono che il contratto non possa essere opposto al creditore ipotecario, secondo il disposto dell'art. 2812, comma 1, c.c. che, sancendo espressamente l'inopponibilità al creditore ipotecario dei diritti reali parziali costituiti sull'immobile successivamente all'iscrizione dell'ipoteca, risulta applicabile anche ai diritti personali di godimento, atteso che gli stessi rappresentano situazioni giuridiche soggettive più circoscritte, alle quali, di conseguenza, l'ordinamento non può riservare una protezione maggiore di quella attribuita ai titolari dei diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione⁴. Ciò nonostante, si ritiene opportuno sottoporre all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione anche l'anzidetta peculiarità del caso che ci occupa, permanendo in attesa delle necessarie determinazioni.-

Indipendentemente da tali fattispecie, il conduttore è stato messo al corrente che, sul rilievo dell'espropriazione immobiliare in corso, tutti gli importi delle pigioni, a far data dalla notifica del pignoramento, dovranno essere versati in favore della procedura esecutiva in essere, con l'onere della riscossione spettante al custode, anche mediante la disposizione di bonifici bancari secondo le coordinate (codice IBAN) che a tal uopo saranno segnalate.-

⁴ Fonte: <https://www.expertcreditor.it/provvedimenti/la-locazione-successiva-allipoteca-e-inopponibile-anche-se-con-data-anteriore-al-pignoramento>

Quanto alla scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 01/01/2021 ai fini della riduzione del canone di locazione a causa degli effetti indotti dalla pandemia da Covid-19 e registrata il 15/02/2021 al n.247 Serie 3 (inclusa in All.10), si precisa quanto segue (estratto dall'All. 11).

Premesso che:

"il Decreto-legge "Cura Italia", 17 marzo 2020 n. 18, all'art.91 ha integrato l'art. 3 del DL n. 6 del 23 febbraio 2020, introducendo il comma 6 bis che recita "il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi versamenti".

Ciò significa, per quanto riguarda la generalità dei contratti, che la parte inadempiente o in ritardo a causa degli effetti dell'epidemia, potrà invocare l'esimente della forza maggiore, fatta salva la prova dell'impossibilità di adempiere la prestazione.

Nei contratti di locazione a uso abitativo tale effetto si è tradotto nella possibilità, per il conduttore, di ottenere una sospensione dell'obbligo di pagamento del canone fino al termine della causa di forza maggiore, salvo poi dover pagare gli arretrati, senza interessi, una volta terminata l'emergenza.

Nel caso specifico delle locazioni a uso non abitativo, si è invece ritenuta non applicabile l'esimente della forza maggiore; per questo motivo, allo scopo di compensare il sacrificio del conduttore, il Decreto Cura Italia e i successivi Decreti Sostegni e Sostegni-bis hanno previsto per il conduttore un credito d'imposta pari al 60% del canone di locazione relativamente alle mensilità considerate nei provvedimenti.

Resta salva comunque la possibilità, rimessa alla volontà delle parti, di accordarsi liberamente per consentire la prosecuzione del contratto a condizioni più agevoli per il conduttore in difficoltà; il principio può applicarsi a ogni situazione in cui il conduttore non possa utilizzare l'immobile in locazione per cause non imputabili alla sua volontà o alla sua condotta".

Omissis

Riduzione dei canoni nelle locazioni commerciali

"Tale principio, precisa la sentenza⁵, va applicato anche in ipotesi in cui il conduttore di un esercizio commerciale non possa godere appieno dell'immobile, in conseguenza dell'obbligo di sospensione dell'attività commerciale disposta autontativamente quale misura di contrasto all'emergenza epidemiologica dovuta alla pandemia di Covid-19.

La decisione del Tribunale di Milano assume rilevanza anche perché ritiene applicabile, alle locazioni commerciali rimaste chiuse durante la pandemia, la disposizione di cui all'art. 216 del D.L. n. 18 del 2020 riferito a piscine, palestre e altre attività sportive; tale norma prevede, oltre alla possibilità di sospendere il pagamento dei canoni per il periodo di chiusura e di rinegoziare le condizioni contrattuali, anche la riduzione del 50% del canone di locazione dovuto da marzo a luglio 2020.

Vedremo se la sentenza avrà un seguito in altre pronunce o se il principio affermato sarà messo in discussione da altri giudici; al momento potrà sicuramente costituire un punto di riferimento per gli operatori del diritto e quanti sono interessati alla materia." ⁶

⁵ Cfr. Sentenza del Tribunale di Milano n. 4651 del 28/6/21, che offre una soluzione ai molteplici casi in cui il conduttore di immobile a uso commerciale venga raggiunto dalla notifica di sfratto per morosità, a seguito del mancato o parziale pagamento dei canoni di locazione.

⁶ Estratto dall'All. 11 - Locazioni commerciali: riduzione dei canoni durante la pandemia

Fonte: <https://www.nofai.it/news/locazioni-commerciali-riduzione-dei-canoni-durante-la-pandemia-00033920.aspx>

Ai fini della **verifica di congruità del canone di locazione concordato dalle parti**, pressoché corrispondente al 10% del valore catastale dell'immobile, è stata adottata la seguente formula:

rendita catastale rivalutata del 5% x coefficiente moltiplicatore = valore catastale dell'immobile

Posti a base di calcolo i seguenti dati:

- a) Rendita catastale dell'unità immobiliare = € 628,0
- b) Rivalutazione del 5% = € 31,40
- c) Rendita catastale rivalutata del 5% = € 628,01 + € 31,40 = € 659,41
- d) Aliquota fiscale o coefficiente moltiplicatore per negozi (Cat. C/1) = 40,80
- e) Valore catastale dell'immobile = € 26.903,95
- f) 10% del valore dell'immobile = € 2.690,39
- g) $1 / 12 =$ canone annuo di locazione € 2.690,39 / 12 = € 224,20 canone mensile di locazione

si offrirà il seguente canone mensile minimo di locazione

$$659,41 \times 40,80 = (26.903,39 \times 10\%) / 12 = € 224,20 / \text{mese}$$

Nel caso di specie il contratto risulta registrato⁷ e quindi il canone di affitto è soggetto a rivalutazione periodica in base all'Indice ISTAT 23.

Il calcolo dell'adeguamento ISTAT del canone di locazione è dato dal seguente calcolo.

Calcolo adeguamento annuale ISTAT

PARAMETRI IMPOSTATI

Canone da rivalutare	€ 6.000,00
Decadenza della rivalutazione	Settembre 2023
Percentuale di rivalutazione applicata	75%

SVILUPPO del CALCOLO

Indice Istat a Settembre 2022	113,5
Indice Istat a Settembre 2023	119,3
Variazione percentuale dell'indice	5,1%
Di cui il 75%	3,825%
Importo rivalutazione	€ 229,50

CANONE RIVALUTATO	€ 6.229,50
Riduzione del 15% (pari a €77,87)	€ 5.295,08
Canone mensile € 5.295,08 / 12	€ 441,26

Il congruo canone mensile, equivalente all'indennità di occupazione, è pari a € 441,26 (diconsi Euro Quattrocentoquarantuno/26) il cui importo corrisponde al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore catastale dell'immobile.-

⁷ Articolo 41 ter - Accertamento dei redditi di fabbricati, vigente dal 01/01/2005, modificato dalla Legge 30/12/2004 n. 311
Articolo 1

1. Le disposizioni di cui agli articoli 32, primo comma, numero 7), 38, 40 e 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile.

2. In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.

3. Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il valore dell'immobile è determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni.

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

Nel caso che ci occupa non ricorre l'ipotesi presupposta dal Giudice nella formulazione del quesito. Il bene staggito è pervenuto al debitore esecutato, **proprietario per l'intero, in regime di bene personale** per atto del 31/05/2011 a rogito della Dott.ssa [REDACTED] Repertorio 49676/15890, trascritto in data 01/06/2011- R. P. n.10881 R. G. n.15957 (cfr. All. 2).

- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

In esito all'accesso agli atti amministrativi esercitato presso il Comune di Acri (CS) il 04/10/2023, anche previa interlocuzione con il Responsabile del Settore 6, non è stata appurata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità attinenti all'immobile pignorato o ricadenti nella zona in cui risulta ubicato. Peraltro, non sussistono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici, né alcuna procedura di esproprio per pubblica utilità o vincoli e oneri di natura condominiale.-

- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

In concomitanza al primo accesso presso lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato accertato che non sussiste alcuna forma di amministrazione condominiale. I singoli proprietari, aventi causa o detentori delle singole 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. -

- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Sulla scorta delle descrizioni rese nella parte che precede, anche in risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, le condizioni dell'immobile appaiono buone e lo stato d'uso puntualmente accertato in esito agli eseguiti rilievi architettonico-geometrici (All.14), altresì comprovato dalle illustrazioni tratte dalla documentazione fotografica acquisita in corso di ricognizione (All. 13), si presenta funzionalmente idoneo ai fini dell'esercitata attività commerciale in essere -

Al fine di esprimere compiutamente le modalità ed il criterio di stima adottati, unitamente alle citazioni bibliografiche della letteratura tecnica di riferimento, occorre premettere quanto segue.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

*"Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e consolida i timori emersi a inizio anno. Infatti, in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, le possibilità di accesso alla proprietà si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molti potenziali acquirenti, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite."*⁸

L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. -

"Inoltre, stiamo attraversando una fase caratterizzata da un calo dei prezzi dell'energia e delle materie prime, ma le banche centrali, strette fra la crescita dell'inflazione e i buoni numeri dell'occupazione, hanno aumentato il costo del denaro e i tassi di interesse, adottando una politica monetaria restrittiva. Un atteggiamento che rende instabili le aspettative, come vediamo ogni giorno dalle oscillazioni delle Borse. La speranza è che le imprese, ora, potrebbero agire sulla leva dei salari, per colmare il gap del potere d'acquisto con l'inflazione. Sarebbe un grande beneficio per il Paese" - ha spiegato ██████████ Capo Economista di Nomisma. -

Localmente nel Comune di Acri, in considerazione delle richieste affinenti ai beni proposti in vendita, il settore di mercato degli immobili ad uso commerciale, registra un andamento (tra un minimo di 784 €/m² e un massimo di 1.260 €/m²) in equilibrato aumento se posto in raffronto alle quotazioni dell'OMI riferite al 1° semestre dell'anno in corso (All.17).-

LA SUPERFICIE COMMERCIALE

Le unità immobiliari possono essere composte, come ricorrentemente accade, da una superficie principale e da superfici accessorie,

Per ottenere la Superficie Commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Il coefficiente di omogeneizzazione o di ragguaglio di una superficie è un valore numerico che consente di rapportare la superficie delle pertinenze di una unità immobiliare urbana principale all'unità stessa. Vale a dire un numero puro che rende confrontabili superfici eterogenee.-

Se si considera, inoltre, che il calcolo della Superficie Commerciale può essere determinato con svariati procedimenti di misurazione e diversificati criteri di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge come tale superficie ponderata possa rappresentare un elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. -

La Direzione dell'Agenzia del Territorio, mediante le istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI, si è proposta di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. -

Tale principio è adottato con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria ?,-

⁸ È la fotografia del 2° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, il rapporto che fornisce agli operatori un quadro puntuale del panorama italiano e approfondisce le performance immobiliari dei 13 principali mercati del Paese.

⁹ Calcolo mq commerciali D.P.R. 138-98 - Allegato-C (All. 15) - Agenzia del Territorio - Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (All.16) - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).-

UNITÀ IMMOBILIARI URBANE AD USO DI ESERCIZI COMMERCIALI

Sulla base del distintivo raggruppamento disposto dal D. Lgs 114/1998¹⁰, il caso che ci occupa riguarda un negozio di tipo tradizionale o assimilabile.

LOTTO UNICO – Unità immobiliare ad uso commerciale al piano terra

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 ²	147,68
Superficie d'impronta dei divisorii interni (spessore < 50 cm)	m ²	1,08
Superficie d'impronta dei tamponamenti (pareti esterne)	m ²	11,76
Superficie d'impronta delle pareti in comune	m ²	10,57
Superficie ripostiglio comunicante con il locale principale	m ²	3,39
Superficie W.C. comunicante con il locale principale	m ²	2,71
<i>Somma</i>	m ²	177,19

Altezza media interna dell'unità immobiliare = m 2,93 circa

La misura è stata rilevata, in più punti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante.

MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame, costituita da quella principale con destinazione d'uso commerciale (negozio tradizionale o assimilabile) computata per intero e dalle frazioni dei locali accessori sono stati introdotti gli appositi coefficienti di ponderazione, tali da raggugliare le estensioni della superficie di questi ultimi a quella 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%);

Per quanto attiene alla determinazione della superficie dei locali accessori (ripostiglio, w.c.) il criterio adottato riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, allegato C, per quanto concerne il gruppo T (T/1), stabilendo che la stessa venga computata nella misura del 50% della superficie utile, ove direttamente comunicante con la superficie del locale principale ad uso di negozio.-

Quindi, avendo prestabilito il coefficiente di ragguglio pari al 50% della superficie utile dei locali accessori dell'unità immobiliare ad uso commerciale, diversamente, non rientra nel computo la superficie degli analoghi locali aventi altezza utile inferiore a m 1,50 (come nel caso di specie evidenziato nella porzione sottoscala del ripostiglio).-

Le rientranze e le sporgenze derivanti dall'ingombro di elementi strutturali (pilastri) configurano porzioni di superficie fruibile che, seppure di esigua consistenza, riflettono l'evidente incongruenza.-

La rappresentazione grafica derivante dalla restituzione in pianta dell'eseguito rilievo architettonico geometrico riflette tale peculiarità, illustrata nella pianta dello stato di fatto, con ogni evidenza

¹⁰ Estratto dall'Art. 16 – pag. 24 e sgg. - Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in: • Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere; unica o più merceologie); • Grandi strutture di vendita (superipermercati); • Centri commerciali (complesso costituito da superipermercati, esercizi commerciali ed altro).

difforme, sia dalla planimetria catastale, sia dalla pianta allegata al certificato di agibilità estratta in copia in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi.-

SUPERFICIE COMMERCIALE (CONSISTENZA VENDIBILE)

PIANO TERRA

Sup. coperte calpest. (coeff. ragg. 100%) =	m ²	147,68
Sup. pareti divisorie, int. (coeff. ragg. 100%) =	m ²	1,08
Sup. pareti perim. est. (coeff. di ragg. 100%) =	m ²	11,76
Sup. pareti in comunione (m ² 10,57 x 0,5) =	m ²	5,28
Sup. locale ripostiglio comunicante (m ² 2,15 x 0,5) =	m ²	1,08
Sup. sottoscala del locale ripostiglio (m ² 1,24 x 0) =	m ²	0,00
la porzione sottostante la scala dell'edificio (m ² 1,24) con h < m 1,50 non si considera ai fini del calcolo		
Sup. servizio igienico (W.C.) comunicante (m ² 2,71 x 0,5) =	m ²	1,35
Sommano		m ² 168,23

Altezza media interna dell'unità immobiliare = m 2,93 circa

La misura è stata rilevata, in più punti, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante.

SUPERFICIE COMMERCIALE = m² 168

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

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

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

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

All'atto del trasferimento di un bene in cambio di una determinata quantità di denaro si verifica un prezzo. **Il prezzo è, dunque, un dato storico che si constata, diversamente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**¹¹

La previsione nel giudizio di stima deve riflettere l'attribuzione di differenti valori dipendenti dalle peculiarità economiche dei beni da valutare non solo come determinazione del più probabile valore di mercato, ma **a seconda della prioritaria affinenza allo scopo della valutazione.**¹²

Il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima. **La valutazione dei beni economici deve interpretarsi, pertanto, come attribuzione di diversi valori dipendenti da altrettanti scopi e non come determinazione o misura del solo prezzo di mercato.-**

Il criterio di stima utilizzato nel caso che ci occupa concerne il valore di mercato del bene immobile pignorato.¹³

¹¹ [redacted] Principi di economia ed estimo, Milano 1993

¹² Ibidem

Il valore dipende dallo scopo della stima: attribuire un valore di mercato ad un bene economico significa prevedere il prezzo di costo, come d'altronde determinare un valore di trasformazione significa prevedere l'incidenza che sul prezzo del bene trasformato può avere il bene trasformabile; attribuire un valore complementare ad un bene A, congiungibile ad un bene B, significa prevedere l'incidenza che sul prezzo PA+8 può avere il bene A. Infine, determinare il valore di surrogazione di un bene significa prevederne il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di un altro bene ad esso perfettamente sostituibile.

¹³ **Valore di mercato - V_m = f (D.O)** - Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni - *ultradividium*, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali; ecc.

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 dell'unità immobiliare pignorata **costituente un UNICO LOTTO**, la determinazione del relativo valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche diffusamente rappresentate e descritte nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di mercato è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile (Superficie Commerciale), i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Acri (CS), altresì ponderati in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili dello stesso immobile. -

Le informazioni raccolte sia presso le Agenzie e Società di mediazione immobiliare operanti nel territorio, sia presso locali Operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, indicano che nella ZONA CENTRALE ED AREE LIMITROFE del Comune di Acri che comprende la Via Ippocrate, in evidenza della propensione tipicamente mista del contesto, i prezzi degli immobili ad uso commerciale spuntati in fase di compravendita, variabili da 784 a 1.260 €/m²., registrano una propensione orientata al plausibile acquisto di immobili anche al prezzo massimo.-

Tuttavia, seppure con un lieve aumento, i segnali sembrerebbero registrare una sostanziale stabilità, che occorre considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale grave fase congiunturale.-

Per conseguire una più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, si è, pertanto 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 gli immobili di tipo commerciale, il più probabile valore di mercato del bene staggito, considerato per unità di superficie, si ritiene possa corrispondere mediamente a quello massimo, come evidenziato dal risultato dell'interrogazione più recentemente reiterata il 11/11/2023 presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Al.17), che ha consentito di dedurre un valore per unità di superficie pari a €1.000,00/m².-

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 non ha ritenuto opportuno introdurre ulteriori coefficienti di differenziazione, ai fini della rimodulazione del predetto valore unitario, lasciando inalterato il valore di €1.000,00 per unità di superficie, ponderatamente adeguato all'immobile in esame:

€ 1.000,00/m²

(diconsi Euro **Mille zero centesimi** per ogni metro quadrato di superficie).

Applicando il valore unitario di € 1.000,00/m² all'intera Superficie commerciale dell'immobile, corrispondente alla consistenza vendibile, estesa m² 168 calcolata secondo le modalità precedentemente specificate, si deduce il più probabile valore di mercato dell'immobile:

€ 1.000,00 x m² 168 = € 168 000,00

(diconsi Euro **Centosessantottomila zero centesimi**).

Decurtando dal conseguito *più probabile valore di mercato* anzidetto i costi necessari per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile mediante la plausibile S.C.I.A. in sanatoria, la corresponsione degli onorari al Tecnico asseverante e le spese, il cui sommario importo ascende a complessi **€ 2 000,00** (finalizzati a legittimare le difformità riscontrate in raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria annessa al certificato di agibilità, estratta dagli elaborati del progetto autorizzato annessi al titolo abilitativo) si deduce il seguente importo:

$$€ 168.000,00 - € 2.000,00 = € 166.000,00$$

(diconsi Euro **Centosessantaseimila zero centesimi**)

Infine, ma non per importanza, applicando l'abbattimento forfetario pari al 15% dell'anzidetto valore residuo, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, in ottemperanza alla relativa disposizione del Giudice dell'Esecuzione, risulterà il seguente valore finale da porre a base d'asta,

$$€ 166.000,00 - 15\% (€ 24.900,00) = € 141.100,00$$

(diconsi Euro **Centoquarantunmilacento zero centesimi**)

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

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

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

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

CONCLUSIONI

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

Quanto allo stato di occupazione dell'unità immobiliare pignorata, concessa in locazione con contratto registrato in data certa anteriore al pignoramento, nella generalità dei casi opponibile al creditore precedente ai sensi dell'art. 2923, 1 comma, c.c., sul rilievo della preesistente ipoteca volontaria iscritta con data antecedente e di quanto, nel merito, previsto dall'art. 2712, comma 1, c.c., d'intesa con i delegati del custode, previa estrazione in copia del documento (incluso in All. 10) lo scrivente ha ritenuto opportuna di sottoporre la fattispecie all'autorevole vaglio del Giudicante unitamente alla scrittura privata finalizzata alla riduzione del canone di locazione, in merito alla cui fattispecie chi scrive ha espresso le considerazioni opportune e le valutazioni necessarie, anche al fine di determinare l'indennità di occupazione, equivalente al congruo canone di locazione.-

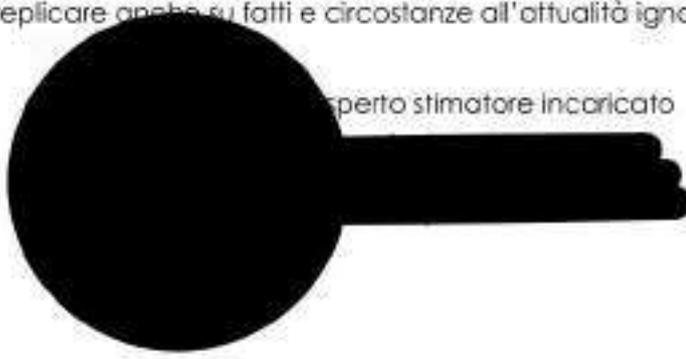
Inoltre, è stato ritenuto conveniente considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un UNICO LOTTO, scongiurando che l'eventuale frazionamento del cespite in distinti quozienti potesse modificarne sostanzialmente l'integrità funzionale e la precipua destinazione d'uso, ricadendo a scapito della suscettività e dell'appetibilità nel pertinente settore del libero mercato.-

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

Con ossequio.-

Montalto Uffugo, 14 novembre 2023

esperto stimatore incaricato



Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
 - All. 2 - Ispezione ipotecaria telematica;
 - All. 3 - Richiesta accesso agli atti amministrativi;
 - All. 4 - Comunicazione 1° accesso all'immobile pignorato;
 - All. 5 - Esercitato accesso agli atti in data 04-10-2023;
 - All. 6 - Z.T.O. di Tipo B2 - P.R.G. Acri CS;
 - All. 7 - Concessione Edilizia n.320 del 26-10-1993 Prot. n.7100 del 18-10-93;
 - All. 8 - Certificato di Agibilità n.475 -Prot. n.4591 del 30-03-1996;
 - All. 9 - Stato civile -estratto dall'atto di matrimonio- residenza;
 - All. 10 - Verbale del 12-10-2023 e allegati - Verbale del 14-10-2023;
 - All. 11 - Locazioni commerciali _ riduzione dei canoni durante la pandemia;
 - All. 12 - Certificazione notarile sostitutiva - Art.567, secondo comma, c.p.c.;
 - All. 13 - Documentazione fotografica;
 - All. 14 - Stato di fatto-Diffinità-Quadro sinottico di raffronto;
 - All. 15 - Calcolo mq commerciali D.P.R. 138-98-Allegato-C;
 - All. 16 - Criteri di calcolo della Superficie commerciale;
 - All. 17 - Agenzia Entrate - OMI quotazioni immobiliari 1° sem. 2023;
- FOGLIO RIASSUNTIVO;
RELAZIONE EPURATA DEI DATI PERSONALI PER LA PUBBLICAZIONE.