

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura Esecutiva N. 20/2022 R.G.E.**

**BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.**

**C/ [REDACTED] +1**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



# **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Procedura Esecutiva 20/2022 R.G.E.**

**BCC GESTIONE CREDITI S.P.A.**

C/ [REDACTED]

**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari**

## **1. PREMESSA**

Con decreto del 18.02.2023 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per avviare le operazioni di consulenza in data 27 febbraio 2023 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2); a seguito di opportune istanze la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia delle planimetrie catastali delle unità immobiliari a destinazione residenziale pignorate (Cfr. All. B/3), ha acquisito ancora, elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/5).

Con PEC del 10 marzo 2023 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Mendicino (CS) (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine di uno degli esecutati – Sig. [REDACTED], con PEC del 15 marzo 2023 è pervenuto unicamente il certificato di stato civile (Cfr. All. A/2). A seguito di quanto appreso dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mendicino (CS), il 16 marzo 2023 la sottoscritta ha inviato tramite PEC una richiesta per l'acquisizione del certificato di matrimonio di uno degli esecutati con l'indicazione delle annotazioni, all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. A/3); tale certificato è pervenuto con PEC del 21 marzo 2023 (Cfr. All. A/4).

In data 17 marzo 2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie dei soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1,....,C/4).



In data 17 marzo 2023 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/5) al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di Cessione dei diritti dei beni pignorati. Tale atto è stato ricevuto con PEC del 31 marzo 2023 (Cfr. All. E/1), previo pagamento di € 80,00 effettuato con bonifico del 29 marzo 2023 (Cfr. All. A/6).

Con PEC del 17 marzo 2023 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Cosenza (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine di uno degli esecutati – Sig.ra [REDACTED], con PEC del 23 marzo 2023 è pervenuto l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (Cfr. All. A/8).

Al fine di acquisire gli atti di provenienza degli immobili pignorati, in data 23 marzo 2023 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato le richieste per acquisire tali atti (Cfr. All. E/2, E/3 ed E/4), i quali sono stati ritirati presso l'archivio il 28 marzo 2023.

Il 24 marzo 2023 la sottoscritta ha effettuato un controllo presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, relativamente ad una procedura esecutiva del 2009 riguardante gli stessi immobili, dal controllo è emersa l'estinzione della stessa (Cfr. All. A/9).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente dell'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 30 marzo 2023 (Cfr. All. A/10), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;



2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
7. Certificato di destinazione urbanistica del terreno identificato catastalmente al foglio n. 10 p.lla 941.

In data 06 aprile 2023, la sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili di interesse (Cfr. All. D/3,...,D/9), eccetto il certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato, pervenuto con PEC dell'11 aprile 2023 (Cfr. All. D/10).

Con PEC del 29 maggio 2023 (Cfr. All. A/11) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 12 giugno 2023 presso gli immobili pignorati, in Mendicino (CS). La sottoscritta durante il sopralluogo del 12 giugno 2023 (Cfr. All. A/12), alla presenza del Sig. [REDACTED], proprietario, in qualità di usufruttuario, degli immobili pignorati, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso agli stessi e dell'avv. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario, ha ispezionato e verificato la consistenza degli immobili pignorati - appartamenti, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di



manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire dettagliate ritrazioni fotografiche e tutti i rilievi metrici, atteso che le planimetrie depositate presso gli uffici preposti (Comune e Catasto) presentavano una diversa distribuzione interna nonché diverse aperture esterne; si è rilevata altresì la presenza di una porzione di immobile completamente abusiva. Relativamente al terreno pignorato si è effettuata una ricognizione dall'unica stradina d'accesso per la presenza di erba alta e rovi.

Con PEC del 12 giugno 2023 e successivo sollecito dell'11 luglio 2023 la sottoscritta ha inviato una richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione o comodato su uno degli immobili pignorati (Cfr. All. A/13); il riscontro alla richiesta è pervenuto con nota prot. AGE DP Cosenza n. 140436 del 13.07.2023 (Cfr. All. A/14).

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di raccomandata A/R on line (Cfr. All. A/15), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

### **3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

*"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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore precedente 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 precedente 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..*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per dati anagrafici, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1,...,C/4).

La certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2022).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.



Il creditore non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, pertanto, la sottoscritta dalla documentazione acquisita presso gli uffici Anagrafe-Stato Civile dei Comuni di Mendicino (CS), di Rende (CS) e di Cosenza (Cfr. All. A/2, A/4 e A/8) ha accertato che gli esecutati risultano coniugati in regime di separazione dei beni.

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

La sottoscritta ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un'agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

- **Immobilabile n. 1:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 10 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 1225, sub 13, categoria A/3;
- **Immobilabile n. 2:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 10 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 1225, sub 12, categoria A/3;
- **Immobilabile n. 3:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 10 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 941, uliveto.

***4.1 Provveda l'esperto 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.***

### **Immobilabile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

La situazione catastale attuale dell'immobile 1 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 1225, sub 13, categoria A/3, classe 2,



consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 177 m<sup>2</sup>, rendita 352,48 €, Via Linze snc, piano T-1, **nuda proprietà** 1/1 [redacted] nata [redacted] [redacted], **usufrutto** 1/1 [redacted] nato a [redacted]

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina da un lato con corte e vano scala, con altra proprietà dal lato retrostante e con la corte comune del fabbricato residenziale di cui fa parte per i restanti lati, superiormente con i sub 12 e 5 - appartamenti.

Il bene è composto da un'unica unità immobiliare indipendente dislocata su due livelli collegati internamente con una scala interna, avente categoria catastale A/3 (Cfr. All. F/1), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

**Immobilie 1** - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ([redacted]) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ([redacted]) = **LOTTO 1**.

### **Immobilie 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

La situazione catastale attuale dell'immobile 2 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 1225, sub 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 88 m<sup>2</sup>, rendita 298,25 €, Via Linze snc, piano 1, **nuda proprietà** 1/1 [redacted] nata [redacted] [redacted], **usufrutto** 1/1 [redacted] nato a [redacted]

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina da un lato con proiezione della corte comune e vano scala, con altra proprietà dal lato retrostante, con la proiezione della corte comune del fabbricato residenziale di cui fa parte per un altro lato e con il sub



13 per il restante, superiormente con il sub 5 e inferiormente con il sub 13 - appartamenti.

Il bene è composto da un'unica unità immobiliare indipendente, avente categoria catastale A/3 (Cfr. All. F/2), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

**Immobilie 2** - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ( [REDACTED] ) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ( [REDACTED] ) = **LOTTO 2.**

### **Immobilie 3 – foglio 10 p.lla 941**

La situazione catastale attuale dell'immobile 3 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 941, qualità uliveto e classe 2, superficie 630 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,11, Reddito Agrario € 1,95, **nuda proprietà** 1/1 [REDACTED] nata [REDACTED], **usufrutto** 1/1 [REDACTED]

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con le p.lle di terreno 942, 405, 404 e 939.

Il bene è composto da una porzione di terreno edificabile identificato da un'unica particella catastale, pertanto considerata la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

**Immobilie 3** - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ( [REDACTED] ) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ( [REDACTED] ) = **LOTTO 3.**

*4.2 Provveda l'esperto 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.*

### **Immobili 1 e 2**

Gli immobili 1 e 2 fanno parte di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con circostante corte, sito a Mendicino (CS) alla Via Linze n. 1 (Foto nn. 1, ..., 5).

Il fabbricato dista circa 8,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia, Via Candelisi ed infine Via Linze.

Il fabbricato è ubicato in una zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 1,3 km e circa 1,1 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, 1,5 km dal teatro comunale di Mendicino, circa 1,8 km dal Municipio della città, circa 1,8 km dall'istituto comprensivo, circa 1,4 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 7,7 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.

Il fabbricato senza ascensore, edificato con licenza edilizia del 1977, esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione in tutte le finiture, è intonacato con alcune zone pitturate in bianco, sono visibili su tutte le facciate i cavi di alcuni impianti, in parte a vista in parte sotto canaline in PVC (Foto nn. 4, 5 e 6); presenta struttura portante in muratura, i solai sono in latero-cemento; la copertura è realizzata per quanto riguarda l'ultimo piano in lamiera grecata coibentata e per la restante parte in lastrico solare; per una piccola porzione del fabbricato, interessata



da un abuso edilizio, è a tetto con manto in tegole; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera, sono presenti scossaline dello stesso materiale.

Il fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, adibiti a civile abitazione, confina con la corte comune dello stesso per tre lati e con altra proprietà lungo il lato retrostante; si affaccia sulla strada comunale di accesso allo stesso – Via Linze, in pessime condizioni di manutenzione (Foto n. 6).

La corte comune del fabbricato è delimitata da un muro di sostegno a monte con sovrastante ringhiera in ferro e da muretto in cemento con sovrastanti fioriere a valle, in scarso stato di manutenzione e cura, sono presenti altri tipi di recinzione lungo alcuni tratti dei confini, non è presente cancello pedonale e/o carrabile ma solo una colonnina in ferro arrugginita. (Foto nn. 7 e 8). La corte si presenta in parte pavimentata in cemento in scarse condizioni di manutenzione, in parte è in pietrisco ed erba priva di cura, con presenza di materiali di risulta accantonati e masserizie varie; è presente anche una costruzione prefabbricata in lamiera coibentata adibita a box/magazzino (Foto nn. 9 e 10). I piani sono collegati da una scala interna a due rampe con rivestimento in marmo ed in parte con ringhiera di protezione in ferro (Foto n. 11); il vano scala si presenta illuminato per la presenza di doppie aperture; il portone di accesso è in ferro e vetro (Foto n. 7).

### **Immobile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione dislocato su due livelli (terra e primo) facente parte del fabbricato descritto, al piano terra confina con la corte comune del fabbricato per tre lati e con altra proprietà lungo il lato retrostante,



al piano primo con il sub 12 e con la proiezione della corte comune (Cfr. All. B/4 e Foto nn. 3, 4 e 5), è ubicato in Via Linze n. 1 del Comune di Mendicino (CS).

L'appartamento è composto da un vano ingresso - disimpegno (Foto n. 12), da un salone (Foto n. 13), da una cucina - soggiorno (Foto n. 14), da un vano adibito a studio (Foto n. 15), dal quale si accede ad un ripostiglio (Foto n. 16) e da un bagno (Foto n. 17) al piano terra, da due camere da letto (Foto nn. 18 e 19), da un bagno (Foto n. 20) e da un disimpegno al piano primo; è presente altresì un balcone al piano primo (Foto n. 21). I due piani sono collegati da una scala interna rivestita in legno con ringhiera di protezione in ferro (Foto n. 22). **Si precisa che il vano con studio e ripostiglio è completamente abusivo, se ne prevede la demolizione così come descritto nel Par. 4.4 a cui si rimanda, pertanto non sarà computato nella superficie commerciale.**

All'appartamento (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 121,30 mq, altezza pari a 2,80 metri, si accede dal vano scala tramite un portoncino blindato in legno color marrone (Foto nn. 23). I pavimenti sono costituiti da piastrelle in materiale ceramico al piano terra, in parquet al piano primo; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno laccato di colore bianco; gli infissi esterni sono in parte in legno – alluminio di più recente installazione, in parte, più datati, in solo alluminio, sono presenti persiane in PVC, zanzariere, soglie sia in marmo che in legno, grate di protezione in ferro al piano terra (Foto n. 7).

Si rileva al piano terra, nel vano adibito a studio, che come riportato nel par. 4.4 è completamente abusivo, la presenza di muffe presumibilmente legate a problemi di infiltrazioni di acqua (Foto n. 15).



Il bagno a piano terra presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di doccia, vaschetta, bidè e wc e presenta aerazione naturale (Foto n. 17), in esso è presente una lavatrice; quello posto al piano primo presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica, è dotato sia di doccia che di vasca, wc, bidè e lavabo, presenta anch'esso aerazione naturale (Foto n. 20).

Dalle due camere da letto si accede ad un balcone avente una superficie di circa 5,80 mq, pavimento con mattonelle in materiale ceramico e soglie in marmo, delimitato da ringhiera in ferro (Foto n. 21). Si precisa che l'immobile, a seguito di un abuso edilizio con conseguente aumento di superficie di una stanza da letto (Foto n. 19), per il quale **sarà prevista la messa in pristino** dello stato dei luoghi con conseguente riduzione della superficie (Cfr. Par. 4.4 e All. F/1), affaccia alla data del sopralluogo su un altro balcone, facente parte del sub 12 – immobile 2 dello stesso fabbricato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in parte in ghisa in parte in alluminio; nella cucina – soggiorno sono presenti una stufa a pellet ad aria ed un caminetto (Foto n. 14). Sono presenti diversi condizionatori obsoleti su entrambi i piani, e non funzionanti alla data del sopralluogo (Foto n. 24). E' presente altresì un serbatoio autoclave con pompa, collocato nella corte comune, in un manufatto parzialmente chiuso (Foto n. 25).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, **eccetto quella interessata dagli abusi edilizi, per i quali è prevista demolizione e messa in**



**pristino**, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 172,60 mq	<b>Superficie commerciale = 174,30 mq</b>
Superficie balcone = 5,80 mq	

### **Immobile 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano primo del fabbricato descritto, confina con il sub 13 e con la proiezione della corte comune (Cfr. All. B/4 e Foto nn. 4 e 5), è ubicato in Via Linze n. 1 del Comune di Mendicino (CS).

L'appartamento è composto da una cucina (Foto n. 26), da un vano allo stato adibito a deposito di vario mobilio, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione con presenza di infiltrazioni presumibilmente provenienti dal lastrico soprastante, con evidenti tracce di umidità e distacchi di intonaco (Foto nn. 27 e 28), da una camera da letto (Foto n. 29), da due bagni (Foto nn. 30 e 31) e da un corridoio (Foto n. 32); è presente altresì un balcone (Foto n. 33). Si precisa che in progetto e catastalmente tale immobile prevedeva un ulteriore vano di circa 7,50 mq calpestabili; tale vano, alla data del sopralluogo, a seguito di un abuso edilizio, presentava la porta interna di accesso murata (Foto n. 32) e faceva parte dell'immobile 1 – sub 13 precedentemente descritto; come sarà esposto nel paragrafo 4.4. si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, pertanto tale vano sarà computato nella superficie commerciale dell'immobile in descrizione (immobile 2 – sub 12).



All'appartamento (Cfr. All. F/2), con superficie calpestabile pari a circa 68,20 mq, altezza pari a 2,80 metri, si accede dal vano scala tramite un portoncino blindato in legno color marrone. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio datati, sono presenti persiane in PVC e soglie in marmo.

Un bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca, lavabo, bidè e wc ed è privo di apertura esterna (Foto n. 30); l'altro bagno presenta pavimento e rivestimento in materiale ceramico, è dotato di doccia, vaschetta e wc, presenta aerazione naturale (Foto n. 31).

Dalla camera da letto si accede ad un balcone avente una superficie di circa 6,40 mq, pavimento con mattonelle in materiale ceramico e soglie in marmo, delimitato da ringhiera in ferro (Foto n. 33).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali; è privo di impianto di riscaldamento, non sono presenti elementi radianti.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione, **computando altresì la superficie del vano di circa 7,50 mq calpestabili, che a seguito di un abuso edilizio per il quale si prevede la messa in pristino (Cfr. Par. 4.4), alla data del sopralluogo, presentava la porta interna di accesso murata (Foto n. 32) e faceva parte dell'immobile 1 – sub 13:**



Superficie appartamento = 85,30 mq	<b>Superficie commerciale = 87,20 mq</b>
Superficie balcone = 6,40 mq	

### **Immobilie 3 – foglio 10 p.lla 941**

L'immobile pignorato - foglio 10 p.lla 941 - è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Mendicino (CS), nella stessa zona del fabbricato a cui appartengono gli altri immobili pignorati (Foto nn. 2 e 35), dista circa 8,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia, Via Candelisi ed infine Via Linze. La zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 1,3 km e circa 1,1 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, 1,5 km dal teatro comunale di Mendicino, circa 1,8 km dal Municipio della città, circa 1,8 km dall'istituto comprensivo, circa 1,4 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 7,7 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.

L'accesso (con varco da via Linze) che conduce a tale immobile e ad altri fondi confinanti risultava - alla data del sopralluogo - privo di delimitazioni e indicazioni, senza alcun tipo di pavimentazione, in scarso stato di manutenzione e cura con presenza di erba alta (Foto nn. 36 e 37).

Per meglio identificare la zona si sono riportate le immagini tratte da Google Maps e dal servizio on line per individuare in modo georeferenziato gli immobili - Formaps (Foto nn. 2 e 35).

Durante il sopralluogo (Cfr. All. A/12) si è constatato che tale immobile è in stato di abbandono (Foto nn. 38, 39 e 40), fondo con presenza di rovi, sterpaglie, erba alta,



con presenza di piante di ulivo e qualche pianta di fico, l'ispezione è stata pertanto ostacolata dallo stato di cura.

Tale terreno presenta confini privi di delimitazioni, con altri terreni anche inedificati - p.lle 942, 405, 404 e 939 (Cfr. B/1 e Foto n. 2), superficie pari a 630 mq, ricavata dalla visura catastale acquisita in data 27.02.23 (Cfr. All. B/2), forma pressoché trapezoidale, buona esposizione e clima temperato, altitudine acquisita con l'applicazione Google Earth variabile da circa 532 m a 540 m, qualità catastale uliveto; non vi è la presenza di alcun fabbricato all'interno. Come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica acquisito (Cfr. All. D/10), il terreno ricade in una zona attraversata da una fascia di rispetto Elettrodotto 20 KV (Foto n. 41).

Essendo i proprietari persone fisiche, la vendita degli immobili non risulta soggetta ad IVA.

***4.3 Provveda l'esperto 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.***

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) (Cfr. All. D/1, ..., D/9), dall'atto di provenienza degli immobili a destinazione residenziale (Cfr. All. E/1, E/2 e E/3) e dalla documentazione catastale acquisita (Cfr. All. B/2, ..., B/5) si evince che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte alcuni dei beni pignorati è avvenuta posteriormente al 1967.

***4.4 Provveda l'esperto 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.*

Il fabbricato residenziale di cui fanno parte gli immobili 1 e 2 pignorati ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Mendicino (CS), in zona TU (Territorio urbanizzato), di cui si allega uno stralcio del P.S.C. (Cfr. All. D/1) ed un estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU (Cfr. All. D/2), acquisiti dal sito del Comune di Mendicino (CS) – sezione Atti e Documenti - P.S.C. In particolare, la zona TU comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanze dai centri storici del PSC, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice e con miglioramento efficienza energetica, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione.



In tale sottoambito sono consentiti i seguenti usi: residenziali, alberghieri, non residenziali e commerciali, artigianali e produttivi, servizi e attrezzature pubbliche e private di uso pubblico. Nel caso specifico si parla di città consolidata a densità bassa con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF = 0,80 mc/mq;

Hmax = 7,00 m;

NL = 2;

DS = allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m 6,00);

De = m 10,00 (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m 10,00);

Dc = Hmax/2 (minimo m 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario);

RC = 1/4;

Ip = > 50%.

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato.

Il fabbricato residenziale che si sviluppa su tre piani fuori terra, di cui fanno parte gli immobili 1 e 2 è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 10 del 13.05.1977, rilasciata dal Sindaco del Comune di Mendicino (CS) al Sig. ██████████ (Cfr. All. D/3). In data 09.11.2006 è stato rilasciato permesso a costruire in sanatoria n. 490 pratica n. 197 a seguito dell'istanza presentata in data 30.04.1986 prot. 2752 dalla Sig.ra ██████████ per l'esecuzione dei lavori di modifica per diversa destinazione d'uso del piano sottotetto da locale soffitta ad abitazione,



modifiche delle altezze e realizzazione di maggior volume (Cfr. All. D/4). In data 09.11.2006 è stato rilasciato permesso a costruire in sanatoria n. 491 pratica n. 189 a seguito dell'istanza presentata in data 30.04.1986 prot. 2751 dalla Sig. [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di di diversa destinazione d'uso del piano seminterrato da garage a locale per civile abitazione comunicante con parte del piano primo tramite scala di collegamento (Cfr. All. D/5).

In data 03.04.2007 veniva rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Mendicino (CS) a richiesta della Sig.ra [REDACTED] il certificato di agibilità parziale n. 10/2007 limitatamente alla unità abitativa sita al piano secondo (Cfr. All. D/6). Sempre in data 03.04.2007 veniva rilasciato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune di Mendicino (CS) a richiesta del Sig. [REDACTED] il certificato di agibilità parziale n. 11/2007 limitatamente alle unità abitative site al piano terra e primo (**immobili 1 e 2**) (Cfr. All. D/7).

### **Immobile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

In base al confronto tra gli elaborati di progetto (piante, prospetti, sezioni, ecc.) per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, si rileva:

1. ampliamento della superficie residenziale, al piano terra, mediante la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza al fabbricato esistente; lo stesso corpo di fabbrica abusivo è costituito da ripostiglio e studio per una superficie complessiva pari a circa 21,20 mq (Cfr. All. D/8);



2. ampliamento dell'unità immobiliare mediante l'acquisizione, a seguito di demolizione di muratura portante, di una porzione di vano al piano primo, appartenente all'immobile adiacente identificato con il sub 12 - immobile 2 (Cfr. All. D/8);
3. lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne ed aperture esterne.

L'abuso n. 1 realizzato in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto alla normativa sismica ed urbanistica vigente, non è sanabile ai sensi della L. 47/85 e s.m.i, pertanto la sottoscritta ritiene necessario procedere alla messa in pristino dell'unità immobiliare, con le opere di seguito specificate:

- demolizione del vano abusivo adibito a studio e ripostiglio;
- messa in opera di portoncino blindato ad un'anta;
- riapertura della finestra prevista in progetto;
- ripristino pavimentazione esterna;
- finiture ed opere accessorie di modesta entità per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte;
- oneri per trasporto e conferimento a discarica come da normativa in materia.

L'importo delle suddette lavorazioni ammonta complessivamente a circa € 6.500,00.

L'abuso n. 2, realizzato anch'esso in assenza di titolo abilitativo, tenuto conto che compromette la staticità del fabbricato, a causa della demolizione di muratura portante, richiede la messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la realizzazione delle seguenti lavorazioni:

- chiusura della parete del vano adibito a stanza da letto;



- finiture ed opere accessorie di modesta entità per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

L'importo delle suddette lavorazioni, ammonta complessivamente a circa € 2.500,00.

L'abuso 3 è realizzato in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si può sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; i costi presunti per sanarlo, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo in sanatoria tramite il portale [www.calabriasue.it](http://www.calabriasue.it), il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammontano a circa € 1.000,00.

Il costo presunto per la messa in pristino e per sanare le difformità riscontrate è pari a circa € 10.000,00 oltre ad € 2.000,00 per competenze tecniche.

Il costo complessivo è riassunto nel seguente prospetto:

Abuso 1	€ 6.500,00
Abuso 2	€ 2.500,00
Abuso 3	€ 1.000,00
Competenze tecniche	€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 12.000,00</b>

Per l'immobile, come precedentemente riportato, è stato rilasciato in data 03.04.2007 il certificato di agibilità parziale n. 11 (Cfr. All. D/7), tuttavia a seguito delle difformità riscontrate è necessario, dopo la regolarizzazione degli abusi e l'aggiornamento catastale, richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA).



## **Immobile 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

In base al confronto tra gli elaborati di progetto (piante, prospetti, sezioni, ecc.) per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, si rileva:

1. riduzione della superficie residenziale, mediante la chiusura di una porzione di vano destinato a stanza da letto (Cfr. D/9 e Foto n. 32), alla data del sopralluogo facente parte di altro immobile adiacente (sub 13 – immobile 1);
2. variazioni apportate sulle tramezzature interne, con conseguente diversa distribuzione e destinazione degli ambienti;
3. variazioni di carattere prospettico per la chiusura e modifica di alcune aperture esterne sulle pareti perimetrali; in particolare nel vano, in progetto, destinato a cucina (Cfr. All. D/9), era previsto un balcone, tuttavia, alla data del sopralluogo, era presente un bagno provvisto di finestrino, con affaccio sulla copertura dell'abuso realizzato al piano terra nell'immobile 1 (Foto n. 34).

L'abuso n. 1, realizzato in assenza di titolo abilitativo, tenuto conto che compromette la staticità del fabbricato, a causa della demolizione di muratura portante, richiede la messa in pristino dello stato dei luoghi mediante la realizzazione delle seguenti lavorazioni:

- chiusura della parete del vano adibito, alla data del sopralluogo, a stanza da letto dell'immobile 1;



- riapertura della porta interna di accesso a tale vano, alla data del sopralluogo murata (Foto n. 32);
- finiture ed opere accessorie di modesta entità per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.

L'importo delle suddette lavorazioni, ammonta complessivamente ad € 3.000,00.

Gli abusi n. 2 e 3 sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; i costi presunti per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo in sanatoria tramite il portale [www.calabriasue.it](http://www.calabriasue.it), il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammontano a circa € 1.000,00.

Il costo presunto per la messa in pristino e per sanare le difformità riscontrate è pari a circa € 4.000,00 oltre ad € 2.000,00 per competenze tecniche.

Il costo complessivo è riassunto nel seguente prospetto:

Abuso 1	€ 3.000,00
Abusi 2 e 3	€ 1.000,00
Competenze tecniche	€ 2.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 6.000,00</b>

Per l'immobile, come precedentemente riportato, è stato rilasciato in data 03.04.2007 il certificato di agibilità parziale n. 11 (Cfr. All. D/7), tuttavia a seguito delle difformità riscontrate è necessario, dopo la regolarizzazione degli abusi e l'aggiornamento



catastale, richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA).

### **Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941**

Essendo l'immobile 3 un lotto di terreno non edificato tale quesito non viene trattato.

*4.5 Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

### **Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941**

Essendo l'immobile 3 una porzione di terreno, la sottoscritta ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica, presso il Comune di Mendicino (CS). Dall'esame del suddetto certificato (Cfr. All. D/10), pervenuto con PEC dell'11 aprile 2023, si evince che:

- la destinazione urbanistica prevista nel P.R.G. vigente è una zona Z.T.O "B7" di Ristrutturazione e Completamento, in cui si devono osservare le seguenti prescrizioni:

Indice fondiario mc/mq 0,60;

Rapporto tra superficie coperta e superficie dell'area interessata mq/mq 0,25;

Piani fuori terra massimo n. 4;

Altezza massima prescritta m. 13,00;

Distanza minima dai confini del lotto assoluta mt. 5,00, relativa 0,6 di H;

Distanza minima dai fabbricati esistenti assoluta m.10,00, relativa 1,2 di H;



Distanza minima dall'asse stradale assoluta m. 12,00, relativa 1,2 di H;

Indice di piantumazione 80/Ha;

- la destinazione urbanistica prevista nel P.S.C. definitivo adottato di cui si allega uno stralcio (Cfr. All. D/10) è una zona Z.T.O "T.U." – Città consolidata a densità bassa ed è attraversata da una fascia di rispetto Elettrodotto 20 KV, in cui si devono osservare le seguenti prescrizioni:

IF = 0,70 mc/mq

Hmax = m. 7,0 (< Hmax edifici circostanti)

NL = 2

DS = allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m. 6,00).

De = m. 10,00 (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m. 10,00)

Dc = Hmax/2 (minimo m. 5,00). E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario)

RC = 1/4

Ip = > 50%.

***4.6 Provveda l'esperto 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.***



La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1, ..., C/7, B/1, ..., B/5), aver esaminato le copie degli atti di provenienza degli immobili (Cfr. All. E/1, ..., E/4), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni pignorati.

### **Immobile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

La situazione catastale attuale dell'immobile 1 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 1225, sub 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 177 m<sup>2</sup>, rendita 352,48 €, Via Linze snc, piano T-1, **nuda proprietà** 1/1 [REDACTED] na [REDACTED]

[REDACTED] tutto 1/1 [REDACTED] na [REDACTED]

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- rispetto alla planimetria catastale in atti (Cfr. All. B/3), vi è un evidente aumento di superficie a seguito degli abusi edilizi rilevati, tuttavia, così come illustrato nel Par. 4.4, si è prevista la messa in pristino dello stato dei luoghi, con conseguente ripristino (formale) della superficie; permangono lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni e nelle aperture esterne;
- l'elaborato planimetrico non è aggiornato allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo;
- nella toponomastica manca il numero civico.



Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate, previa regolarizzazione degli abusi edilizi rilevati, è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornamento toponomastica ed aggiornamento elaborato planimetrico, per un costo complessivo di € 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

### **Immobile 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

La situazione catastale attuale dell'immobile 2 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 1225, sub 12, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 88 m<sup>2</sup>, rendita 298,25 €, Via Linze snc, piano 1, **nuda proprietà** 1/1 [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] **utto** 1/1 [REDACTED] nato [REDACTED]

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- rispetto alla planimetria catastale in atti (Cfr. All. B/3), vi è una riduzione di superficie a seguito degli abusi edilizi rilevati, con chiusura di un vano - facente parte alla data del sopralluogo dell'immobile 1 (Foto n. 32), tuttavia, così come illustrato nel Par. 4.4, si è prevista la messa in pristino dello stato dei luoghi, con conseguente ripristino (formale) della superficie; permangono lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni e nelle aperture esterne;
- l'elaborato planimetrico non è aggiornato allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo;



- nella toponomastica manca il numero civico.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate, previa regolarizzazione degli abusi edilizi rilevati, è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, aggiornamento toponomastica ed aggiornamento elaborato planimetrico, per un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

### **Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941**

La situazione catastale attuale dell'immobile 3 pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 27 febbraio 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 10, particella 941, qualità uliveto e classe 2, superficie 630 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale € 2,11, Reddito Agrario € 1,95, **nuda proprietà** 1/1 [REDACTED] nata [REDACTED], **usufrutto** 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED]

L'immobile risulta correttamente accatastato.

***4.7 Provveda l'esperto 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.*

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza degli immobili pignorati.

**Immobilie 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

Con atto di compravendita – cessione di diritti - a rogito Notaio [REDACTED] del 24 dicembre 2008, rep. n. 34480, trascritto a Cosenza in data 29 dicembre 2008 ai nn. 54057 R.G. e 42566 R.P. (Cfr. All. E/1) il Sig. [REDACTED], esecutato, dona i propri diritti di nuda proprietà in ragione di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED], esecutata, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

La piena proprietà del bene pignorato è pervenuta al Sig. [REDACTED], in parte (foglio 10, ex p.lla 708 sub 2 P.T./1) dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 22 dicembre 1988, rep. n. 61066 (Cfr. All. E/2), trascritto a Cosenza il 29 dicembre 1988 ai nn. 29743 R.G. e 190963 R.P. (Cfr. All. C/1) ed in parte (foglio 10, ex p.lla 708 sub 11 P.T.) dal Sig. [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 22 dicembre 1988, rep. n. 61067 (Cfr. All. E/3), trascritto a Cosenza il 29 dicembre 1988 ai nn. 29744 R.G. e 190964 R.P. (Cfr. All. C/1). Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui l'immobile fa parte è pervenuto al Sig. [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 13 febbraio 1986 (Cfr. All. C/5), trascritto a Cosenza il 25 febbraio 1986 ai nn. 4281 R.G. e 126083 R.P. (Cfr. All. C/1).



I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2022).

L'immobile 1 pignorato appartiene ai Sig.ri [REDACTED], esecutato, per una quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto e [REDACTED], esecutata, per una quota 1/1 del diritto di nuda proprietà, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

Alla data del sopralluogo del 12 giugno 2023, l'immobile 1 risultava abitato dall'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di usufruttuario, con la propria famiglia (Cfr. All. A/12).

### **Immobilie 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

Con atto di compravendita – cessione di diritti - a rogito Notaio [REDACTED] del 24 dicembre 2008, rep. n. 34480, trascritto a Cosenza in data 29 dicembre 2008 ai nn. 54057 R.G. e 42566 R.P. (Cfr. All. E/1) il Sig. [REDACTED], esecutato, dona i propri diritti di nuda proprietà in ragione di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED], esecutata, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

La piena proprietà del bene pignorato è pervenuta al Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 18 settembre 2003, rep. n. 77149 (Cfr. All. E/4), trascritto a Cosenza il 19 settembre 2003 ai nn. 23334 R.G. e 17420 R.P. (Cfr. All. C/1). Il terreno sul quale è stato costruito il fabbricato di cui l'immobile fa parte è pervenuto al Sig. [REDACTED] dalla Sig.ra [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 13 febbraio 1986 (Cfr. All. C/5), trascritto a Cosenza il 25 febbraio 1986 ai nn. 4281 R.G. e 126083 R.P. (Cfr. All. C/1).



I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2022).

L'immobile 2 pignorato appartiene ai Sig.ri [REDACTED], esecutato, per una quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto e [REDACTED], esecutata, per una quota 1/1 del diritto di nuda proprietà, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

Alla data del sopralluogo del 12 giugno 2023, l'immobile 2 risultava nella disponibilità dell'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di usufruttuario, con la propria famiglia (Cfr. All. A/12).

### **Immobilie 3 – foglio 10 p.lla 941**

Con atto di compravendita – cessione di diritti - a rogito Notaio [REDACTED] del 24 dicembre 2008, rep. n. 34480, trascritto a Cosenza in data 29 dicembre 2008 ai nn. 54057 R.G. e 42566 R.P. (Cfr. All. E/1) il Sig. [REDACTED], esecutato, dona i propri diritti di nuda proprietà in ragione di 1/1 alla Sig.ra [REDACTED], esecutata, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

La piena proprietà del bene pignorato è pervenuta al Sig. [REDACTED] dal Sig. [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 18 settembre 2003, rep. n. 77149 (Cfr. All. E/4), trascritto a Cosenza il 19 settembre 2003 ai nn. 23334 R.G. e 17420 R.P. (Cfr. All. C/1). Il terreno (foglio 10 ex p.lla 603) è pervenuto al Sig. [REDACTED] per successione ereditaria, in morte del Sig. [REDACTED], apertasi il 20 aprile 1997 (Cfr. All. C/6), trascritta a Cosenza in data 15 settembre 2008 ai nn. 33119 R.G. e 25021 R.P. (Cfr. All. C/1), con accettazione tacita di eredità trascritta a Cosenza l'08 luglio 2022 ai nn. 20700 R.G. e 16973 R.P.



(Cfr. All. C/1 e C/7). Eredità devoluta per testamento olografo pubblicato il 20 novembre 1997 per Notaio [REDACTED].

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2022).

L'immobile 3 pignorato appartiene ai Sig.ri [REDACTED], esecutato, per una quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto e [REDACTED], esecutata, per una quota 1/1 del diritto di nuda proprietà, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

Alla data del sopralluogo del 12 giugno 2023, l'immobile 3 risultava nella disponibilità dell'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di usufruttuario, ma in evidente stato di abbandono (Cfr. All. A/12).

***4.8 Provveda l'esperto 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.***

#### **Immobile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig.



██████████, esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 29/12/1988 Reg. Part. 190963 Reg. Gen. 29743

*Atto tra vivi*

*Compravendita*

Pubblico ufficiale ██████████

2. Nota del 29/12/1988 Reg. Part. 190964 Reg. Gen. 29744

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*

Pubblico ufficiale ██████████

Iscrizioni contro:

1. Nota del 16/10/2003 Reg. Part. 3911 Reg. Gen. 25620

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale ██████████

2. Nota del 07/11/2006 Reg. Part. 8280 Reg. Gen. 39184

*Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602*

Pubblico ufficiale *E.TR. Esazione tributi S.P.A.*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 30/12/2008 Reg. Part. 42566 Reg. Gen. 54057

*Atto tra vivi*

*Compravendita*

Pubblico ufficiale ██████████

2. Nota del 07/07/2009 Reg. Part. 13807 Reg. Gen. 19934



*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio *1392/2009 del 29/06/2009*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, è emerso il riferimento alla procedura esecutiva n. 127 del 2009; è stata acquisita ordinanza del 13 settembre 2009 con la quale il Giudice dell’Esecuzione dichiara l’estinzione del procedimento esecutivo per mancata comparizione delle parti (Cfr. All. A/9).

3. Nota del *28/05/2010* Reg. Part. *12044* Reg. Gen. *17463*

*Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio *973/2010 del 10/05/2010*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

4. Nota del *09/02/2022* Reg. Part. *3102* Reg. Gen. *3794*

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio *3644 del 10/01/2022*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Gli accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra XXXXXXXXXX, esecutata; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità oltre quelle già menzionate.



Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. ██████████ nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione e della particella di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2) oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 25/02/1986 Reg. Part. 126083 Reg. Gen. 4281

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*

Pubblico ufficiale ██████████

**Immobile 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. ██████████, esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 19/09/2003 Reg. Part. 17420 Reg. Gen. 23334

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*

Pubblico ufficiale ██████████

Iscrizioni contro:

1. Nota del 16/10/2003 Reg. Part. 3911 Reg. Gen. 25620



*Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 07/11/2006 Reg. Part. 8280 Reg. Gen. 39184

*Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602*

Pubblico ufficiale *E.TR. Esazione tributi S.P.A.*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 30/12/2008 Reg. Part. 42566 Reg. Gen. 54057

*Atto tra vivi*

*Compravendita*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 07/07/2009 Reg. Part. 13807 Reg. Gen. 19934

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio 1392/2009 del 29/06/2009

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, è emerso il riferimento alla procedura esecutiva n. 127 del 2009; è stata acquisita ordinanza del 13 settembre 2009 con la quale il Giudice dell'Esecuzione dichiara l'estinzione del procedimento esecutivo per mancata comparizione delle parti (Cfr. All. A/9).

3. Nota del 28/05/2010 Reg. Part. 12044 Reg. Gen. 17463

*Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio 973/2010 del 10/05/2010



Immobili siti in *Mendicino (CS)*

4. Nota del *09/02/2022* Reg. Part. *3102* Reg. Gen. *3794*

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio *3644 del 10/01/2022*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità oltre quelle già menzionate.

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione e della particella di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte; da tali ispezioni (Cfr. All. C/3) oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del *25/02/1986* Reg. Part. *126083* Reg. Gen. *4281*

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

**Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941**



Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], esecutato, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 19/09/2003 Reg. Part. 17420 Reg. Gen. 23334

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Iscrizioni contro:

1. Nota del 16/10/2003 Reg. Part. 3911 Reg. Gen. 25620

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 07/11/2006 Reg. Part. 8280 Reg. Gen. 39184

*Ipoteca legale derivante da Norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602*

Pubblico ufficiale *E.TR. Esazione tributi S.P.A.*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 30/12/2008 Reg. Part. 42566 Reg. Gen. 54057

*Atto tra vivi*

*Compravendita*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 07/07/2009 Reg. Part. 13807 Reg. Gen. 19934



*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio *1392/2009 del 29/06/2009*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, è emerso il riferimento alla procedura esecutiva n. 127 del 2009; è stata acquisita ordinanza del 13 settembre 2009 con la quale il Giudice dell'Esecuzione dichiara l'estinzione del procedimento esecutivo per mancata comparizione delle parti (Cfr. All. A/9).

3. Nota del *28/05/2010* Reg. Part. *12044* Reg. Gen. *17463*

*Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione*

Pubblico ufficiale *Tribunale*

Repertorio *973/2010 del 10/05/2010*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

4. Nota del *09/02/2022* Reg. Part. *3102* Reg. Gen. *3794*

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio *3644 del 10/01/2022*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], esecutata; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), non sono emerse ulteriori formalità oltre quelle già menzionate.



Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione e della particella di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte; da tali ispezioni (Cfr. All. C/3) oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 15/09/2008 Reg. Part. 25021 Reg. Gen. 33119  
*Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione*  
Pubblico ufficiale Ufficio del registro  
Repertorio 670/459 del 27/05/1998  
Immobili siti in Mendicino (CS)
2. Nota del 08/07/2022 Reg. Part. 16973 Reg. Gen. 20700  
*Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità*  
Pubblico ufficiale [REDACTED]  
Repertorio 77149 del 18/09/2003  
Immobili siti in Mendicino (CS)

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione; da tali ispezioni (Cfr. All. C/4) non sono emerse ulteriori formalità oltre quelle già menzionate.

**4.9 *Provveda l'esperto 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 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.*

### **Immobili 1 e 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13 e sub 12**

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Mendicino (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.



Gli immobili 1 e 2 fanno parte di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra, con circostante corte, sito a Mendicino (CS) alla Via Linze n. 1 (Foto nn. 26 e 27).

Il fabbricato dista circa 8,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia, Via Candelisi ed infine Via Linze.

Il fabbricato è ubicato in una zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 1,3 km e circa 1,1 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, 1,5 km dal teatro comunale di Mendicino, circa 1,8 km dal Municipio della città, circa 1,8 km dall'istituto comprensivo, circa 1,4 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 7,7 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è situato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili *de quo*, compresi i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione o meno di impianti, l'incidenza del piano, l'indipendenza, la luminosità, la presenza della corte comune.

### **Immobilie 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13**

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato pari a:

Valore unitario a metro quadrato = 610,00 €/mq
--



Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'**immobile 1** = 610,00 €/mq x 174,30 mq = **106.323,00 €**

In definitiva il prezzo base dell'immobile 1 è pari a:

Valore base di stima	€	106.323,00
Sottrazione del 15%	€	15.948,45
Costi per la messa in pristino e per sanare le difformità	€	12.000,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	800,00
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>77.574,55</b>

### **Immobilie 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12**

Alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato pari a:

Valore unitario a metro quadrato = 550,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'**immobile 2** = 550,00 €/mq x 87,20 mq = **47.960,00 €**

In definitiva il prezzo base dell'immobile 2 è pari a:

Valore base di stima	€	47.960,00
Sottrazione del 15%	€	7.194,00
Costi per la messa in pristino e per sanare le difformità	€	6.000,00



Costi per sanare le difformità catastali	€	800,00
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>33.966,00</b>

### **Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941**

La stima dell'immobile 3 si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili, facendo riferimento alle informazioni, tecnicamente attendibili, assunte presso agenzie immobiliari e presso privati, operanti nel comprensorio della città di Mendicino (CS). Si è valutata altresì l'accessibilità al fondo, la salubrità dei luoghi, la possibilità di avvicinamento con mezzi meccanici, la conformazione del lotto, la pendenza, la regolarità geometrica, l'esposizione, la pulizia o meno del fondo, le piante e vegetazioni presenti.

L'immobile è un lotto di terreno edificabile ubicato nel Comune di Mendicino (CS), nella stessa zona del fabbricato a cui appartengono gli altri immobili pignorati, dista circa 8,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia, Via Candelisi ed infine Via Linze. La zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 1,3 km e circa 1,1 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, 1,5 km dal teatro comunale di Mendicino, circa 1,8 km dal Municipio della città, circa 1,8 km dall'istituto comprensivo, circa 1,4 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 7,7 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.



Durante il sopralluogo si è constatato che l'accesso (con varco da via Linze) che conduce a tale immobile e ad altri fondi confinanti risultava privo di delimitazioni e indicazioni, senza alcun tipo di pavimentazione, in scarso stato di manutenzione e cura; il terreno è in stato di abbandono, fondo con presenza di rovi, sterpaglie, erba alta, piante di ulivo e qualche pianta di fico. Tale terreno presenta confini privi di delimitazioni, con altri terreni anche ineditati, forma pressoché trapezoidale, buona esposizione e clima temperato, altitudine acquisita con l'applicazione Google Earth variabile da circa 532 m a 540 m, qualità catastale uliveto; non vi è la presenza di alcun fabbricato all'interno.

La destinazione urbanistica prevista nel P.R.G. vigente ricade in zona Z.T.O "B7" di Ristrutturazione e Completamento; la destinazione urbanistica prevista nel P.S.C. definitivo adottato è una zona Z.T.O "T.U." – Città consolidata a densità bassa ed è attraversata da una fascia di rispetto Elettrodotto 20 KV, con IF = 0,70 mc/mq.

Tale lotto di terreno non ha i confini recintati, quindi ai fini della stima si farà riferimento ad una superficie pari a quella catastale, per un totale di 630 metri quadrati.

Il valore base di stima ossia il valore commerciale è:

Valore base di stima dell' <b>immobile 3</b> = 25,00 €/mq x 630 mq = <b>15.750,00 €</b>
---

**4.10** *Provveda l'esperto 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.*



Relativamente agli immobili pignorati a destinazione residenziale facenti parte dello stesso fabbricato, la sottoscritta ha ritenuto opportuno formare due lotti, previa la messa in pristino dello stato dei luoghi, atteso che, alla data del sopralluogo, una porzione dell'immobile 2 faceva parte abusivamente dell'immobile 1.

E' indispensabile all'uopo evidenziare che l'abuso rilevato (Cfr. Par. 4.4), consistente nella demolizione di muratura portante, compromette la staticità del fabbricato (NTC 2018); si precisa che i costi della suddetta messa in pristino sono stati computati per intero anche in caso di vendita ad acquirenti diversi.

I due immobili presentano caratteristiche di indipendenza – accessi separati dal corpo scala comune, superfici e servizi adeguati a formare comodi e funzionali appartamenti, sono contraddistinti da sub diversi, quindi presentano univoci dati catastali; per di più dopo la messa in pristino rispecchiano le planimetrie depositate presso gli uffici preposti (Comune e Catasto).

Date le caratteristiche del fabbricato residenziale di cui fanno parte, che si sviluppa su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna a due rampe, risulterebbe meno appetibile sul mercato immobiliare la costituzione di un unico lotto con superficie commerciale di oltre 260,00 mq.

**LOTTO 1 - Immobile 1 – foglio 10 p.lla 1225 sub 13 - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ( [REDACTED] ) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ( [REDACTED] )**

Il lotto è costituito da un ampio appartamento per civile abitazione – categoria catastale A/3 - dislocato su due livelli (terra e primo) facente parte di un fabbricato residenziale:



Valore – Prezzo base	<b>€ 77.574,55</b>
Superficie commerciale	174,30 mq
Confini	al piano terra confina con la corte comune del fabbricato per tre lati e con altra proprietà lungo il lato retrostante, al piano primo con il sub 12 e con la proiezione della corte comune

**LOTTO 2 - Immobile 2 – foglio 10 p.lla 1225 sub 12 - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ( [REDACTED] ) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ( [REDACTED] )**

Il lotto è costituito da un appartamento per civile abitazione – categoria catastale A/3 – ubicato al piano primo di un fabbricato residenziale:

Valore – Prezzo base	<b>€ 33.966,00</b>
Superficie commerciale	87,20 mq
Confini	confina con il sub 13 e con la proiezione della corte comune

**LOTTO 3 - Immobile 3 – foglio 10 p.lla 941 - Quota pari a 1/1 del diritto di usufrutto ( [REDACTED] ) e quota 1/1 del diritto di nuda proprietà ( [REDACTED] )**

Il lotto è composto da una porzione di terreno edificabile ricadente nel Comune di Mendicino (CS):

Valore – Prezzo base	<b>15.750,00 €</b>
Superficie commerciale	630 mq
Confini	p.lle di terreno inedificate 942, 405, 404 e 939

**4.11** *Provveda l'esperto 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 alleghi 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.*

I titoli legittimanti il possesso dei beni hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2022). Alla data del sopralluogo del 12 giugno 2023, tutti gli immobili pignorati (appartamenti e terreno) risultavano abitati e/o nella disponibilità dell'esecutato Sig. [REDACTED] in qualità di usufruttuario, con la propria famiglia (Cfr. All. A/12).

Relativamente all'immobile 2 in sede di sopralluogo il Sig. [REDACTED], esecutato, ha fornito copia di un contratto di comodato (Cfr. All. A/12) redatto l'11 maggio 2020, in cui lo stesso, in qualità di usufruttuario, concedeva gratuitamente



dall'11.05.2020 all'11.05.2021, alle Sig.re [REDACTED] ed [REDACTED] nate a Cosenza rispettivamente il 10.07.1996 ed il 15.01.2001 e residenti in Mendicino (CS) alla Via Linze n. 1, l'utilizzo dell'immobile ad uso di abitazione propria.

A seguito della richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza effettuata dalla sottoscritta con PEC del 12 giugno 2023 e successivo sollecito dell'11 luglio 2023 (Cfr. All. A/13), relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione o comodato su uno degli immobili pignorati - immobile 2, l'Agenzia delle Entrate con nota prot. AGE DP Cosenza n. 140436 del 13.07.2023 (Cfr. All. A/14), fa presente che non risultano contratti di locazione registrati o simili riguardanti l'immobile citato, pertanto non esistono contratti opponibili alla procedura esecutiva.

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili 1 e 2 non risulta sottoposto a vincoli artistici e storici. Non risulta costituito un condominio, quindi non esistono vincoli e oneri di natura condominiale. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso. Sui beni pignorati non gravano spese di alcun genere.

Relativamente all'immobile 3 - terreno - si evidenzia che lo stesso è attraversato da una fascia di rispetto Elettrodotto 20 KV (Cfr. All. D/10 e Foto n. 41).

#### ***4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, i beni non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



**4.13 *Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri***

Si allegano le planimetrie dell'immobile 1 (Cfr. All. F/1) e dell'immobile 2 (Cfr. All. F/2), redatte dalla sottoscritta e relative allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 12 giugno 2023, con superfici, distribuzione interna e aperture interne ed esterne, difformi sia da quelle catastali (Cfr. All. B/3) che da quelle presenti agli atti comunali (Cfr. All. D/8 e D/9).

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica degli immobili pignorati.

**4.14. *Provveda l'esperto 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.***

Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

**4.15. *Provveda l'esperto 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***



*compropriari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".*

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

#### **4. CONCLUSIONI**

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con PEC del 10 marzo 2023 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune Mendicino (CS)
2. Certificato di stato civile del Sig. [REDACTED]
3. Richiesta con PEC del 16 marzo 2023 all'Ufficio di Stato Civile del Comune Rende (CS)
4. Estratto dell'atto di matrimonio del Sig. [REDACTED]
5. Richiesta del 17 marzo 2023 al Notaio in Cosenza Dott. [REDACTED]
6. Pagamento - bonifico per rilascio copia atto
7. Richiesta con PEC del 17 marzo 2023 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune Cosenza
8. Estratto dell'atto di matrimonio della Sig.ra [REDACTED]
9. Estinzione del procedimento esecutivo n. 127/09 R.E.
10. Richiesta con PEC del 30 marzo 2023 all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) per richiesta documentazione tecnica
11. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 12 giugno 2023 tramite PEC del 29 maggio 2023
12. Verbale di sopralluogo del 12 giugno 2023 con allegati
13. Richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza effettuata dalla sottoscritta con PEC del 12 giugno 2023, relativamente all'esistenza di contratti di affitto o locazione o comodato



14. Nota prot. AGE DP Cosenza n. 140436 del 13.07.2023
  15. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima
- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**
    1. Estratto di mappa
    2. Visure storiche degli immobili di interesse
    3. Planimetrie catastali – immobili 1 e 2
    4. Elaborato planimetrico
    5. Elenco subalterni
  - **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**
    1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore ██████████
    2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora ██████████
    3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore ██████████
    4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore ██████████
    5. Nota di trascrizione del 25 febbraio 1986 nn. 4281 R.G. e 126083 R.P. - donazione
    6. Nota di trascrizione del 15 settembre 2008 nn. 33119 R.G. e 25021 R.P. – certificato di denunciata successione
    7. Nota di trascrizione dell'08 luglio 2022 nn. 20700 R.G. e 16973 R.P. – accettazione tacita di eredità
  - **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**
    1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - P.S.C. - Comune di Mendicino (CS) – immobili 1 e 2
    2. Estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU
    3. Concessione Edilizia n. 10 del 13.05.1977
    4. Permesso a costruire in sanatoria n. 490 pratica n. 197 del 09.11.2006
    5. Permesso a costruire in sanatoria n. 491 pratica n. 189 del 09.11.2006
    6. Certificato di agibilità parziale n. 10/2007
    7. Certificato di agibilità parziale n. 11/2007
    8. Planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) – immobile 1



9. Planimetria depositata presso l'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) – immobile 2
10. Certificato di destinazione urbanistica – immobile 3
11. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - P.S.C. - Comune di Mendicino (CS) – immobile 3

- **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**

1. Atto di compravendita – cessione di diritti - a rogito Notaio [REDACTED] del 24 dicembre 2008, rep. n. 34480
2. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 22 dicembre 1988, rep. n. 61066
3. Atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 22 dicembre 1988, rep. n. 61067
4. Atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 18 settembre 2003, rep. n. 77149

- **BLOCCO F: rilievi planimetrici**

1. Planimetria immobile 1 - lotto 1 - appartamento dislocato su due livelli - rilevata durante il sopralluogo del 12 giugno 2023
2. Planimetria immobile 2 - lotto 2 - rilevata durante il sopralluogo del 12 giugno 2023

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 41 fotografie**

Rogliano (CS), 24 agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

---

Dott. Ing. [REDACTED]

