



STUDIO TECNICO
DI INGEGNERIA AGRARIA E CIVILE
Dott. Salvatore De Franco
VIA MONTE GRAPPA 35/S
COSENZA

Tribunale Ordinario di Cosenza
Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE (PRIVACY) DI CONSULENZA TECNICA

procedura n. 150/23 R.G.E.I.

Creditore: Olympia S.P.V. Srl

Debitore:

Giudice Dott. GIUSEPPE SICILIA

Data

Cosenza, 27/05/2025

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco

Premessa

Il sottoscritto Dott. Salvatore De Franco con studio in Cosenza Via Monte Grappa 35/S, iscritto all'Ordine degli Agronomi e Forestali della provincia di Cosenza al n. 237 - e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza - categoria Dottori Agronomi, è stato nominato C.T.U. relativamente alla causa in epigrafe con provvedimento del 08.04.24.

Dopo essere stato informato in merito al procedimento in oggetto, n. 88/2024 R.G.E.I. - non trovandosi in nessuna delle condizioni previste dagli artt. 73 e 51 del c.p.c., in data 18/04/2024, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito quale Consulente Tecnico d'Ufficio con il mandato di svolgere i seguenti compiti:

- **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :**
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:
 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- **Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**
 - se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
 - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.
- **Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:**
 - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

1) 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;

2) 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

3) 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;

4) 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,**

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

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;

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

6) 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;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) 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 allegghi 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;

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

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

14) 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.

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

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Il Giudice dott. SICILIA GIUSEPPE dispone:

*che il perito **depositi** la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e, nel medesimo termine di cui innanzi, **ne invii copia alle parti** secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp.att.cpc;*

fissa:

ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 28.10.24 ore 9:00, per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti, per l'autorizzazione alla vendita, per l'eventuale aggiudicazione ex art. 569 bis IV comma cpc (per le procedure introdotte dopo il 28.02.2023), e – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 cpc

All'udienza del 22.01.25 il giudice dell'esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, ha concesso al CTU 90 giorni di tempo per il deposito della relazione peritale, fissando per il prosieguo l'udienza del 7.07.2025 ore 12.00.

RELAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI

1 ESAME DOCUMENTI

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato i documenti depositati dalla parte ricorrente e quella mostrata dall'esecutato durante il sopralluogo.

2 ITER OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ha così condotto le operazioni peritali:

- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti;
- verifiche tecnico-amministrative e tutte quelle necessarie presso vari Enti di riferimento alla pratica;
- verifica stato dei luoghi;
- rilievo dell'immobile;
- stima dell'immobile.

2.1 SOPRALLUOGO

Giorno 2 del mese di Luglio 2024, alle ore 17:15, si è svolto il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, siti nel Comune di Mendicino (CS),

Sul posto oltre al sottoscritto era presente soltanto l'Avv. Luigi Caravita, in qualità di custode immobiliare, che ha redatto il verbale di primo accesso, presente in atti.

Come descritto nel predetto verbale “*stante l'impossibilità di accedere all'immobile e al fine di consentire le operazioni peritali e di primo accesso, si rinvia il sopralluogo ad una successiva data per*

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

permettere al fabbro di propria fiducia di sostituire la serratura della porta di ingresso e, qualora lo richiedano le condizioni, di avvisare la forza pubblica”.

In data 17.07.24 il giudice dell’esecuzione dott. Giuseppe Sicilia ha ordinato alla parte eseguita e a chiunque occupasse senza titolo opponibile alla procedura, di consegnare immediatamente, libero da persone e cose, al custode giudiziario, l’unità immobiliare pignorata e precisamente:

.....**OMISSIS**.....

Il suddetto provvedimento recitava che *“è esecutivo ope legis e va attuato a cura del citato custode avv. Luigi Caravita”.*

All’udienza del 10.12.24, vista la rinuncia dell’avv. Luigi Caravita, il giudice dell’esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, ha disposto la sostituzione del custode con l’Avv. Pierluigi Pisani, concedendo allo stesso termine di 40 giorni per effettuare sopralluogo e depositare relazione sul pct; rinviava all’udienza del 22.01.25 ore 09.45.

All’udienza del 22.01.25 il giudice dell’esecuzione dott. Giuseppe Sicilia, ha concesso al CTU 90 giorni di tempo per il deposito della relazione peritale, fissando per il prosieguo l’udienza del 7.07.2025 ore 12.00.

Il sottoscritto CTU durante il sopralluogo avvenuto in data 5/02/2025 (primo accesso) ha eseguito il rilievo necessario a verificare la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto dell’immobile; è stata rilevata una lieve difformità, consistente nell’ aumento di superficie utile del vano soggiorno, per inclusione di una parte della superficie originariamente (da progetto approvato) destinata a balcone. La planimetria catastale appare fedele alla realtà.

Il sottoscritto CTU ha eseguito un secondo sopralluogo in data 13 Maggio 2025, per completare gli accertamenti, anche presso gli uffici tecnici comunali.

Durante i sopralluoghi sono stati rilevati, inoltre, le caratteristiche dell’immobile e la tipologia delle rifiniture in quanto elementi utili alla stima, rilievo fotografico e quant’altro.

3 CONTROLLO PRELIMINARE

3.1 Verifica della completezza di documenti di cui all’art. 567 cpc

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

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

La documentazione allegata agli atti, relativa all’art. 567, comma 2° c.p.c., risulta idonea e completa per i beni pignorati. Nella documentazione è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Perugia (80009150543).

La relazione notarile redatta in data 10/11/2023, certifica che, esaminati gli atti e i documenti, estesi fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, l'immobile oggetto del pignoramento, trascritto il 10/11/2023 al n. 28072 di formalità, è attualmente distinto nel catasto fabbricato del Comune di Mendicino (CS) con le seguenti indicazioni:

.....OMISSIS.....

La certificazione notarile attesta la seguente provenienza ventennale dell'immobile:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogitoOMISSIS.....
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogitoOMISSIS.....

La relazione notarile riporta la seguente dichiarazione:

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza

DICHIARA:

*in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, **che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà diOMISSIS..... ad eccezione delle seguenti formalità:***

- **Ipoteca volontaria n.OMISSIS.....***
- **Ipoteca giudiziale n.OMISSIS.....***
- **Pignoramento Immobiliare n.OMISSIS.....***

8

Per tutto quanto sopra descritto, il controllo preliminare si conclude affermando che:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, con allegati dati catastali, risale sino ad un atto di acquisto derivativo antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- I dati catastali attuali e storici dei beni pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale.
- Il sottoscritto CTU ha estratto visura storica degli immobili pignorati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, per raffrontare i dati catastali attuali e storici con quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale, riscontrando che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- Il sottoscritto ctu ha acquisito il certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Mendicino in data 12/02/2025 (allegato 3.1.1), da cui si evince che l'esecutataOMISSIS.....

4 RISPOSTA AI QUESITI: il ctu provveda a:

4.1

1) 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;

Il bene pignorato risulta censito nel N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS) come:

.....OMISSIS.....

L'allegato 4.1.1 è la visura catastale storica del bene pignorato, l'allegato 4.1.2 è la planimetria catastale del bene pignorato, estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

L'immobile esecutato è un appartamento posto al secondo ed ultimo piano di un fabbricato con struttura portante in cemento armato e solai latero cemento, con rifiniture generalmente del tipo economico. Il fabbricato è stato costruito sotto strada, presenta una corte recintata adibita prevalentemente a parcheggio. La palazzina consta in totale di 6 appartamenti, due per piano (piano terra - 1° e 2° piano). Il sottotetto si presenta non rifinito e adibito a deposito comune di tutti gli inquilini.

Il compendio immobiliare non è divisibile in lotti per la vendita.

4.2

2) 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;

Durante il sopralluogo del 05/02/2025, presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, sitoOMISSIS.....Mendicino (CS), ne sono state osservate le caratteristiche costruttive e le dimensioni.

L'immobile consta di un'abitazione del tipo civile, sita al secondo ed ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza a più piani, realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento.

Nell'abitazione oggetto di esecuzione si accede da un portoncino blindato ad un'anta; da questo si entra nell'open space e da quest'ultimo si può accedere alla cucina, che è divisa solo da un tramezzo a mezza altezza e ad un bagno, diviso dall'open space da una porta ad un'anta; l'open space presenta, di fronte all'entrata, una finestra e sulla sinistra di tale finestra vi è una porta-finestra ad un'anta, dalla quale si accede ad un balconcino. Il balconcino è posto pertanto sul lato ovest dell'abitazione, ovvero si affaccia sulla viaOMISSIS.....

Dall'open space si accede anche ad un piccolo disimpegno sul quale si apre a destra una porta ad un'anta, dalla quale si accede a una camera da letto, quasi di fronte vi è un'altra porta, sempre ad un'anta, dalla quale si accede ad una camera da letto matrimoniale; sulla sinistra entrando nel disimpegno vi è un'altra porta dalla quale si accede al bagno padronale.

L'altezza dell'abitazione è di circa 2,80 m; le rifiniture sono del tipo medio; la pavimentazione è in mattonelle in monocottura di ceramica di seconda scelta di colore bianco e azzurro marezzato

all'interno dell'open space e di colore bianco grigio negli altri locali, tranne che nel bagno padronale, dove la pavimentazione è in gres porcellanato.

L'entrata è costituita da un portoncino blindato. Le altre porte all'interno dell'abitazione sono in legno tamburato e impiallacciato tranne la porta che divide l'open space dal disimpegno di cui prima; questa porta è in legno tamburato e vetro semplice satinato.

Le finestre sono state realizzate con legno di conifera massello e vetro camera, con maniglia semplice, così come anche la porta finestra dalla quale si accede al balconcino lato ovest.

Oltre agli infissi in legno di conifera e vetrocamera all'esterno, vi sono delle tapparelle in plastica.

L'impianto elettrico e gli altri impianti sono del tipo civile sottotraccia.

Il riscaldamento è stato realizzato mediante una caldaia a gas posta sulla parete verticale del balconcino, marca Junker di probabile età di almeno 15 anni, protetta da una cabina in vetro semplice e profilati di lega di alluminio. L'alimentazione avviene tramite bombole che vengono portate manualmente sul detto balconcino.

All'interno dell'appartamento, il bagno di servizio presenta evidenti macchie ed infiltrazioni provenienti dalla parte del soffitto. Gli altri locali sembrano invece in buono stato di conservazione e manutenzione.

Nel salone open space, così come negli altri locali, come illuminazione vi sono soltanto delle semplici lampadine, mentre la camera da letto singola e il bagno di servizio sono privi di lampadina.

La camera da letto singola è provvista di un balcone dal quale si accede a un terrazzino lato est.

La camera da letto matrimoniale e il bagno sono provvisti di finestre, la prima a due ante, il secondo ad un'anta sola.

Nell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogitoOMISSIS.....per i diritti di 1/1 di piena proprietà, si dice che *“sono compresi nella vendita un posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale, lato strada, nonché diritti pari ad 1/6 (un sesto) dell'intero dell'area al piano sottotetto”*. Il valore di tali pertinenze si intende incluso nel valore di mercato dell'appartamento.

Il sottotetto si presenta non rifinito, il manto di copertura, visto dall'interno, si presenta sorretto da travetti e correnti in profilato di ferro, ed è costituito da tegole in laterizio.

Durante il sopralluogo, in data 5/02/2025, si è ispezionato l'immobileOMISSIS.....; sono state verificate le dimensioni dell'appartamento, sulla scorta della planimetria catastale 1:200, constatando che la distribuzione spaziale degli ambienti corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale.

Il fabbricato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato realizzato con concessione ediliziaOMISSIS.....; successiva concessione edilizia in varianteOMISSIS....., la costruzione ha circa 40 anni di vita.

La tipologia e le caratteristiche costruttive della palazzina sono del tipo medio/economico: è un fabbricato con 3 piani fuori, con rifiniture interne ed esterne del tipo economico: intonaci civili,

impianti sottotraccia, intonaco esterno con tinteggiatura, infissi in legno con serramenti in tapparelle in plastica, recinzioni esterna in ferro (vedi foto); l'ubicazione è in zona di espansione non recente del comune di Mendicino, con buona esposizione e panoramicità.

Per quanto consta sembrerebbe che siano applicabili gli effetti giuridici della norma di cui all'art. 10 DPR 633 del 1972 e quindi in esenzione totale dall'imposta.

4.3

3) *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;*

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte di una palazzina realizzata con concessione ediliziaOMISSIS....., rilasciata dal Comune di MendicinoOMISSIS.....

La data di inizio della costruzione del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è, quindi, successiva al 2 settembre 1967.

4.4

4) *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;*

L'immobile pignorato fa parte di una palazzina realizzata con concessione ediliziaOMISSIS.....; successiva concessione edilizia in varianteOMISSIS.....

In data 28.12.1985 è stato eseguito il collaudo statico e rilasciato il Certificato di Collaudo Statico (ai sensi della legge 1086 del 5/11/1971 art. 7) a firma dell'Ing.OMISSIS.....

In data 31.03.1994 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità parziale che recita:

.....OMISSIS.....

L'abitabilità è parziale in quanto all'epoca il piano terra ed il piano seminterrato della costruzione erano oggetto di richiesta di sanatoria, per legittimare una maggiore volumetria realizzata con la chiusura di portici e balconi; non poteva essere fatta, pertanto, una richiesta di abitabilità per l'intero fabbricato.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al secondo piano, quindi, è uno degli appartamenti oggetto della suddetta autorizzazione di abitabilità parziale.

La documentazione su menzionata è allegata alla presente come allegato 4.4.1 (concessione edilizia n° ../82) - allegato 4.4.2 (concessione edilizia n° ../83) - allegato 4.4.3 (autorizzazione di abitabilità parziale) - allegato 4.4.4 (certificato di collaudo statico).

Per rispondere fedelmente ed esaurientemente al quesito si evidenzia che i rilievi eseguiti in sito messi a confronto con gli elaborati di progetto (presentati per il rilascio della concessione edilizia in variante n°OMISSIS.....), attestano una lieve difformità consistente nell' aumento di superficie utile del vano soggiorno, per inclusione di una parte della superficie originariamente (da progetto approvato) destinata a balcone.

L'abuso consiste nello spostamento della tamponatura esterna, al secondo piano della palazzina, verso un fronte più esterno, chiudendo una parte della superficie destinata a balconcino, che, pertanto, presenta una superficie esterna inferiore a quella descritta negli elaborati di progetto (latoOMISSIS.....– prospetto principale).

Per tale abuso non risulta siano state presentate istanze di sanatoria.

Riassumendo:

Le istanze presentate al comune di Mendicino che hanno ottenuto permesso di costruire sono gli allegati:

- 4.4.1 (concessione ediliziaOMISSIS.....)
- 4.4.2 (concessione edilizia in varianteOMISSIS.....)

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale risulta che esiste una concessione edilizia in sanatoriaOMISSIS....., che riguarda la chiusura di balconi e porticati al piano terra (**non riguarda l'immobile pignorato che si trova al secondo piano**).

Bisogna sottolineare che:

- Sono stati rilasciati i certificati di abitabilità per il primo e secondo piano della palazzina, quindi anche per l'immobile esecutato c'è un certificato di abitabilità.
- Il certificato suddetto è definito parziale, perché non potevano essere richiesti certificati di abitabilità per gli immobili posti al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato, in quanto oggetto di sanatoria.
- La planimetria catastale, presentata al competente ufficio ilOMISSIS....., riporta la situazione reale dell'immobile, cioè la superficie esterna del balconcino corrisponde alla situazione reale e non agli elaborati di progetto.
- Per l'immobile esecutato, nonostante questa difformità, sono stati rogati due atti di compravendita:

1. Atto notarile pubblico di CompravenditaOMISSIS.....

2. Atto notarile pubblico di CompravenditaOMISSIS.....

Rispettivamente uno nel 2001 e uno nel 2008.

Tanto premesso si precisa che:

- ✓ L'aumento di superficie utile è modesto circa 2,0 mq.
- ✓ Per l'immobile oggetto di pignoramento è stata acquisita una dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale di Mendicino nella quale si certifica, fra l'altro, che *non vi è "presenza di vincoli urbanistici o amministrativi e acquisizioni al patrimonio comunali per irregolarità urbanistiche..."* (Allegato 4.4.5).
- ✓ il quesito recita *"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"* nel merito si può affermare che per il fabbricato, in dataOMISSIS....., è stato eseguito il collaudo statico e rilasciato il Certificato di Collaudo Statico,OMISSIS.....
- ✓ La planimetria catastale è stata presentata ilOMISSIS.....ed è fedele alla situazione reale dell'immobile.

CONCLUSIONI

Il controllo della possibilità di sanatoria del modesto abuso commesso e sopradescritto, per il quale non è stata mai presentata istanza di condono, porta a concludere che giacché possono ottenere il permesso in sanatoria gli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, L'ABUSO CONSISTENTE NEL MODESTO AUMENTO DI SUPERFICIE UTILE NON APPARE SANABILE ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni. **Tuttavia, potrebbe trovare applicabilità il principio delle tolleranze costruttive introdotto in occasione del bonus 110 e della recente legge n. 105 del 2024.**

Avere realizzato un tale aumento, seppur modesto, di superficie utile, comporta un aumento di volumetria che non rientra nei limiti massimi di volumetria consentita dagli strumenti urbanistici, vale a dire non rispetta il principio della doppia conformità sancito dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Difatti, gli articoli del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 stabiliscono che:

- **Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile

dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

- **Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024),:

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Per quanto riguarda 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, 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*, si riporta il testo dell'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380:

“Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Per come specificato l'abuso che è stato commesso non appare sanabile ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, **tuttavia,**

potrebbe trovare applicabilità il principio delle tolleranze costruttive introdotto in occasione del bonus 110 e della recente legge n. 105 del 2024. Difatti Il D.L. 69/2024, convertito con legge 105/2024 e più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”, contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle “lievi difformità edilizie” e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

L'aggiudicatario potrebbe presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. L'abuso consistente in un modesto aumento di superficie pari a 2,0 mq circa, che potrebbe essere sanato con una spesa di € 2.000,00 circa, comprensiva di oneri per competenze tecniche, sanzioni ed istruttoria.

4.5

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

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte di una palazzina realizzata in cemento armato con corte esterna adibita a parcheggio/giardino.

4.6

6) *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;*

15

L'immobile esecutato è censito al N.C.E.U. con denuncia delOMISSIS.....

Dalla visura catastale risulta:

- Unità immobiliare Distinta al Catasto Fabbricati del comune di Mendicino (CS) :

.....OMISSIS.....

- Ditta catastale:

.....OMISSIS.....

L'allegato 4.1.1 è la visura catastale storica del bene pignorato, l'allegato 4.1.2 è la planimetria catastale del bene pignorato, estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Esiste, pertanto, rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

E' stata rilevata soltanto una difformità PLANIMETRICA della planimetria catastale (che è però fedele allo stato di fatto) rispetto agli elaborati di progetto.

4.7

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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;*

La signoraOMISSIS.....

All'atto della notifica del pignoramento, quindi, la parte esecutata era intestataria degli immobili oggetto di pignoramento, come si evince dalla documentazione dell'Agenzia del Territorio e dalla relazione notarile in atti.

L'allegato 4.7.1 è l'atto notarile del notaioOMISSIS..... con il quale è avvenuto il trasferimento del bel pignorato all'esecutato.

4.8

8) *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;*

16

Per quanto riguarda l'esatta provenienza del bene immobile e la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda a quanto già evidenziato a pagina 8 a conclusione del controllo preliminare.

Non risultano, da quanto dichiarato dal tecnico comunale, esserci oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri.

4.9

9) *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;*

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, come ampiamente descritto nei paragrafi precedenti, è un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato di complessivi 3 piani fuori terra più un piano seminterrato.

Nell'atto notarile pubblico di CompravenditaOMISSIS....., si dice che “*sono compresi nella vendita un posto auto scoperto ubicato nel cortile condominiale, lato strada, nonché*

diritti pari ad 1/6 (un sesto) dell'intero dell'area al piano sottotetto". Il valore di tali pertinenze si intende incluso nel valore di mercato dell'appartamento.

VALUTAZIONI

L'immobile oggetto di stima si insedia in un contesto di tipo sia economico sia residenziale, in una zona di espansione del Comune di Mendicino (CS); fa parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra e un piano seminterrato, pertanto, ha tre lati liberi con affaccio su corte di pertinenza, dove i proprietari degli appartamenti hanno diritto al parcheggio.

L'identificazione dell'immobile attraverso i dati catastali e la descrizione puntuale dello stesso è stata ampiamente trattata nei punti precedentemente argomentati.

Per quanto riguarda gli immobili di comparazione e per la ricerca del valore di mercato dei beni in oggetto è stato analizzato l'andamento del mercato immobiliare locale negli ultimi dieci anni e sono state valutate le potenzialità economiche e commerciali dei beni.

Dalle indagini condotte è emerso che il mercato locale, con riferimento a immobili ad uso civile abitazione, identificabili come appartamenti di modesta superficie, ubicati in zone centrali e semi-centrali di Mendicino, è stato influenzato dal trend economico precedentemente in calo, ma ora in fase di ripresa, oltre al fatto di risentire della situazione di crisi del settore.

L'andamento del mercato locale collima, pertanto, con quello medio regionale e nazionale (attualmente in ripresa).

Dal 2011 al 2021 circa, il mercato immobiliare ha subito un calo dei valori di compravendita nei comuni di Rende e Cosenza e nei comuni dell'area circostante che orbitano sul territorio dell'area urbana. Tuttavia, nell'ultimo triennio per gli appartamenti di media e piccola pezzatura si è generalmente verificato un lieve incremento di mercato.

Mentre sul territorio nazionale e segnatamente nelle aree del centro nord si registra un incremento del mercato immobiliare, nel sud il mercato pur se non in decremento si attesta sostanzialmente su valori invariati negli ultimi anni, o in modesta crescita.

Atteso lo stato del mercato immobiliare è stata condotta l'analisi di stima considerando compravendite di immobili ubicati nelle vicinanze del bene in oggetto.

- Si è quindi proceduto a effettuare una ricerca di mercato in loco, presso tecnici ed operatori del settore.
- Dalla consultazione delle proposte di vendita fatte dalle agenzie immobiliari si è rilevato quanto segue.

IMMOBILI IN VENDITA CON CARATTERISTICHE SIMILI AL BENE IN OGGETTO:

IMMOBILE A

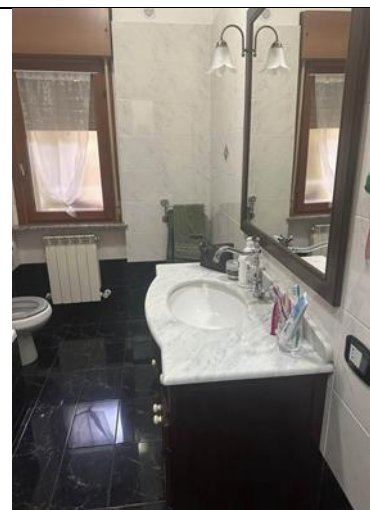
Trattasi di messa in vendita di un appartamento a Mendicino in via Acherunthia, posto al piano rialzato di circa mq 110 e così composto: ingresso salone, cucina, 2 camere da letto, 2 bagni e 2 posti auto. Possibilità di acquisto garage.

IMMOBILE A	
Descrizione Sintetica	appartamento

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Agenzia Immobiliare	cosenzacase via Caloprese n.68 tel. 0984-401777
Ubicazione	Mendicino in via Acherunthia
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	• tot. mq 110 • Condizioni: abitabile • Classe Energetica: G
Prezzo di vendita stimato	€ 60.000,00
Superf. Comm.	110 mq
Prezzo unitario/mq	€ 545,00



IMMOBILE B

Trattasi di messa in vendita di un appartamento ristrutturato in palazzo ristrutturato in vendita a Mendicino, in via Della Concordia, subito dopo il rifornimento della benzina, posto al 1 piano; composto da ingresso, soggiorno doppio, cucina abitabile, 2 bagni, 3 camere da letto, ripostiglio e balconi. Riscaldamento autonomo, infissi in vetrocamera.

IMMOBILE B	
Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	cosenzacase, via Caloprese n. 68
Ubicazione	Mendicino, in via Della Concordia
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	- Numero locali: 4 - Numero bagni: 2 - Classe energetica: G - Posto auto incluso nel prezzo - Buono stato - Riscaldamento autonomo
Prezzo di vendita	€ 108.000,00
Superf. Comm.	140 mq
Prezzo unitario/mq	€ 771,00



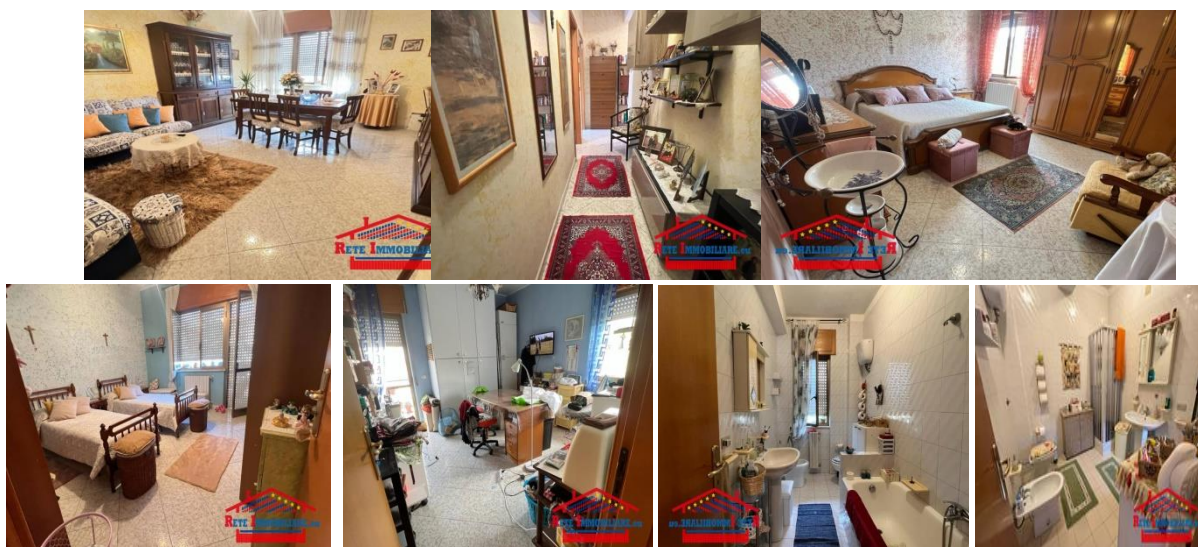
IMMOBILE C

Trattasi di messa in vendita a Mendicino - Loc. Pasquali – di un appartamento sito al 3' piano senza ascensore, in ottime condizioni generali, di mq 140 oltre mq 25 di balconi ed un locale cantina di mq 34 al piano terra.

La soluzione abitativa proposta è composta da un ingresso/disimpegno, cucina abitabile, soggiorno/salone, tre camere da letto, due bagni oltre ripostiglio.

IMMOBILE C	
Descrizione Sintetica	Appartamento e garage
Agenzia Immobiliare	reteimmobiliare.eu
Ubicazione	Mendicino - Loc. Pasquali
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	- 140 m² commerciali - Terrazza e balcone 25 m² - cantina di mq 34 al piano terra, inclusa nel prezzo - Riscaldamento autonomo: Gas naturale - Numero locali: 6 - Numero bagni: 2 - Classe energetica: D
Prezzo di vendita	€ 90.000,00 compreso cantina
Superf. Comm.	140 m ² commerciali
Prezzo unitario/mq	€ 643,00

19



C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

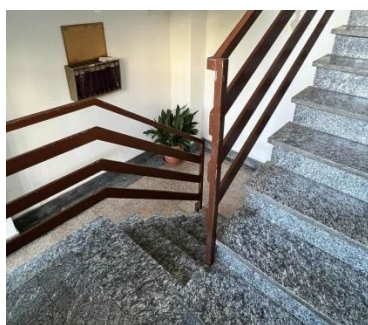
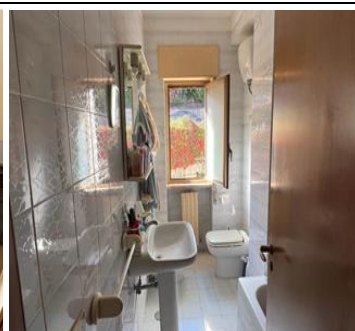
tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

IMMOBILE D

Trattasi di messa di vendita di un appartamento in Mendicino - Loc. Pasquali – tipologia quadrilocale, sito al 1° piano senza ascensore, in ottime condizioni generali, di superficie mq 78 compreso balcone.

La soluzione abitativa è composta da un ingresso/disimpegno, corridoio, ripostiglio, cucina abitabile, soggiorno/salone, camera da letto, bagno oltre ampio balcone. Portoncino blindato, infissi in alluminio, pavimenti in grès porcellanato, riscaldamento autonomo. Posto auto recintato.

IMMOBILE D	
Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	reteimmobiliare.eu
Ubicazione	Mendicino - Loc. Pasquali
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	Superficie: 78 m ² Numero locali: 4 Numero bagni: 1 Classe energetica: E
Prezzo di vendita	€ 56.000,00
Superf. Comm.	mq 78 appartamento e balcone
Prezzo unitario/mq	€ 718,00



20

IMMOBILE E

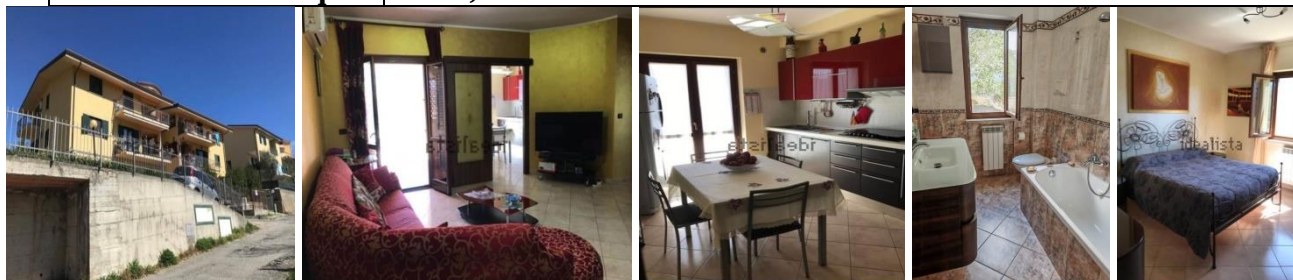
Trattasi di messa di vendita di un appartamento di recente costruzione (anno 2007) a Mendicino in via Anna Magnani n. 2, situato all' interno di un palazzo formato da 8 appartamenti, posto al primo piano senza ascensore, di circa 117 mq, con ottima esposizione, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, terrazzo coperto, due camere da letto, 2 bagni e balconi. Annesse due soffitte, due posti auto di proprietà esclusiva in corte condominiale recintata.

IMMOBILE E	
-------------------	--

C.T.U. Dott. Salvatore De Franco

tel. 0984.72587 - mobile 333.8452182 - e-mail: salvatoredefranco@virgilio.it - pec: s.de_franco@epap.conafpec.it

Descrizione Sintetica	appartamento
Agenzia Immobiliare	cosenzacase via Caloprese n. 68
Ubicazione	Mendicino - Loc. Pasquali - via Anna Magnani n. 2
Destinazione d'uso	Residenziale
Caratteristiche immobile	Superficie:121 m ² Numero locali:3 Numero bagni:2 Classe energetica: G
Prezzo di vendita	€ 95.000,00
Superf. Comm.	mq 121 appartamento e due soffitte
Prezzo unitario/mq	€ 785,00



L'analisi di mercato, basata sulle proposte di vendita delle agenzie immobiliari, porta a concludere che gli immobili residenziali in vendita, con caratteristiche simili al bene pignorato rispetto all'ubicazione ed alle caratteristiche costruttive, si attesta tra € 650 ed € 750.

- Le analisi del sito Immobiliare.it. riportano le seguenti valutazioni:

21

*“A Aprile 2025 per gli immobili residenziali **in vendita** sono stati richiesti in media € 756 al metro quadro, con un aumento del 1,20% rispetto a Aprile 2024 (747 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del **comune di Mendicino** ha raggiunto il suo massimo nel mese di Agosto 2023, con un valore di € 793 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 728 al metro quadro.”*

*“A Aprile 2025 per gli immobili residenziali **in affitto** sono stati richiesti in media € 3,53 al mese per metro quadro, con una diminuzione del 6,86% rispetto a Aprile 2024 (€ 3,79 mensili al mq). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Mendicino ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 4,33 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2024: per un immobile in affitto sono stati richiesti in media € 3,25 al mese per metro quadro.”*

Prezzi al metro quadro dei comuni nella provincia di Cosenza

“A Aprile 2025, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Mendicino è stato di € 756 al metro quadro, rispetto ai € 936 della media provinciale.”

“Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Mendicino è stato di € 3,53 mensili al metro quadro, rispetto ai € 6,17 della media provinciale.”

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI riporta la seguente valutazione aggiornata al secondo semestre del 2024 :

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: MENDICINO
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - C.DA TIVOLILLE, ROSARIO, PASQUALI
Codice di zona: D1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	740	1100	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	660	L	1,8	2,4	L
Box	NORMALE	380	510	L	1,9	2,5	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	3	4,4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Il range di valori riportato nella banca dati OMI considera che ogni immobile ha la sua specificità, dipendente dalle caratteristiche intrinseche ed intrinseche come le rifiniture, lo stato di manutenzione, l'esposizione, i servizi presenti in zona, gli accessori eccetera.

Bisogna osservare, inoltre, che la banca dati OMI è aggiornata fino al secondo semestre 2024 e dopo un anno si registra una seppur lieve crescita del valore di mercato degli immobili.

Si evidenzia che per abitazioni di tipo economico il range dei valori di mercato della banca dati OMI va da € 480 €/mq a € 660 €/mq, mentre per abitazioni di tipo civile il range dei valori della banca dati OMI va da € 740 €/mq a € 1.100 €/mq.

Per rispondere al presente quesito, si determina il valore di mercato del bene in esame con valutazioni rappresentative della situazione esistente alla data odierna.

Dai dati rilevati con la ricerca di compravendite e proposte di compravendite di unità abitative con caratteristiche simili a quelle del bene in esame e con la ricerca di mercato condotta, si evincono valori medi di mercato compresi fra € 660,00 e € 850,00 per metro quadro per immobili adibiti a civile abitazione usati.

L'immobile pignorato possiede caratteristiche di rifinitura medie/economiche, ordinaria manutenzione, discreta esposizione. Anche il fabbricato presenta caratteristiche costruttive del tipo economico, con vano scala rivestito in travertino, senza ascensore, ingresso con portone in profilati di ferro e vetro, sottotetto non rifinito. L'ubicazione è su una strada secondaria rispetto all'arteria principale di contrada Pasquali.

Dopo aver approntato una scala di valori medi di mercato e aver individuato il parametro più opportuno di confronto, la superficie unitaria, in relazione ad immobili simili presenti nello stessa zona, si è inserito in tale scala il bene in oggetto, individuando il valore medio, ovvero il **prezzo medio di mercato che è pari a € 780,00 per metro quadro.**

Le superfici commerciali e utili dell'immobile sono state computate con i seguenti coefficienti correttivi.

LOTTO N° 1 :OMISSIS.....

Ambiente	Superficie Commerciale (vuoto per pieno)		Superficie Utile (calpestabile)	
	Coeff. Corr.	Superf. [mq]	Coeff. Corr.	Superf. [mq]
Ingresso - Cucina - Soggiorno	1,00	40,40	1,00	38,5
Letto 1	1,00	19,00	1,00	18,3
Letto 2	1,00	20,40	1,00	19,5
Wc/lavanderia	1,00	3,60	1,00	3,5
Bagno 1	1,00	5,20	1,00	5,4
disimpegno	1,00	2,60	1,00	2,5
Balcone/terrazzo	0,25	3,00	1,00	3,00
TOTALE		94,20 = 94 mq		90,7 = 91 mq

La visura catastale per immobile riporta una *superficie totale di 94 m²* ed una *superficie totale escluse aree scoperte di 91 m²*.

23

I prezzi desunti dalla banca dati dell'OMI e da indagini di mercato presso agenzie e notai, sono stati ulteriormente aggiornati tramite dei coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, che hanno consentito, successivamente, di stabilire il coefficiente di ragguaglio complessivo utile per determinare il prezzo unitario corretto:

CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	1,00
VETUSTA'	0,90
SERVIZI E INFRASTRUTTURE	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	
PAVIMENTI	0,90
PARETI E SOFFITTI	0,87
INFISSI	0,89
IMPIANTO ELETTRICO	0,92
IMPIANTO IDRICO	0,92

SERVIZI IGIENICO-SANITARI	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	0,92
FACCIAE	0,87
COPERTURE	0,87
COEFF. DI RAGGUAGLIO TOTALE	0,9091

I coefficienti correttivi hanno, pertanto, tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, compreso lo stato di manutenzione, la panoramicità, le rifiniture e quant'altro.

Il calcolo del valore medio di mercato risulta essere:

$$\text{Valore medio di mercato: } V_m = 780,00 \times 0.9091 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 94,0 \text{ mq} = \text{€ } 66.655,212$$

Successivamente, è stata effettuata la stima attraverso il metodo analitico della capitalizzazione del reddito che ha due postulati: quello economico (un bene vale quanto rende) e quello finanziario (se la durata del bene - e del flusso dei redditi - è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene):

$$V_m = A_i = a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n$$

$$\text{per } n \rightarrow \infty \text{ (caso rendita illimitata)} \quad \lim_{n \rightarrow \infty} A_i = \lim_{n \rightarrow \infty} a \cdot (q^{n-1})/r \cdot q^n = a/r$$

dove:

a = annualità costante posticipata

n = numero delle annualità

$$q = (1+r)$$

Si riporta la formula di capitalizzazione dei redditi per beni immobili:

$$V_m = R_l/r \text{ oppure: } V_m = R_n / r' = (R_l - S) / r'$$

con:

V_m = valore dell'immobile

R_l = reddito lordo

R_n = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo R_l

r' = saggio di capitalizzazione riferito al reddito netto R_n

Il calcolo del valore commerciale è stato eseguito partendo da un'indagine relativa agli affitti di immobili simili, visitando anche i dati presenti nella banca dati dell'OMI (pur tenendo presente che i dati OMI non risultano probatori), in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia, nonché i dati di Immobiliare.it ed altre agenzie immobiliari.

Calcolo del valore commerciale con metodo analitico.

Considerando le formule sopra riportate e indagini di mercato, si è proceduto al calcolo del valore di mercato, a partire dalla determinazione del reddito

$$\text{Valore di locazione: } 2,4 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 94,0 \text{ mq} \cong 225,6 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$

Dall'applicazione delle formule sopra riportate si è proceduto al calcolo del valore di mercato a partire dalla determinazione del

$$\text{Reddito Lordo Annuale: } R_1 = 2,4 \frac{\text{€}}{\text{mq} \times \text{mese}} \times 94,0 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = 2.707,20 \text{ €}$$

Considerando un'incidenza delle spese sul reddito del 45%, si ottiene un canone annuo netto (R_n):

$$\text{Canone Annuo Netto: } R_n = 2.707,20 \text{ €} - (2.707,20 \text{ €} \times 45\%) = 1.488,96 \text{ €}$$

Atteso che il tasso di interesse legale nazionale è del 2 %, atteso che non si rilevano rischi in merito all'immobile, dalle indagini eseguite, si può assumere un saggio di capitalizzazione pari allo 2,30 % ottenendo:

$$\text{Valore del bene pignorato: } V_m = \frac{1.488,96}{0,023} = 64.737,3913 \text{ €}$$

Calcolando la media fra il valore medio di mercato ed il valore trovato con metodo analitico, si ottiene:

$$\text{Valore del bene pignorato : } V_{m1} = (\text{€ } 66.655,212 + \text{€ } 64.737,3913) / 2 = \text{€ } 65.696,30165$$

DETRAZIONI

Il valore di mercato del bene pignorato deve essere decurtato dalle spese necessarie per sanare il modesto abuso ed ottenere la sanatoria, come descritto in risposta al quesito 4.4 a pagina 16.

Il rilascio della suddetta sanatoria comporta una spesa fissa di circa € 2.000,00, comprensiva di oneri per competenze tecniche, sanzioni ed istruttoria.

In totale il valore del bene pignorato deve essere, pertanto, ridotto di € 2.000,00.

Tanto premesso, il valore a base d'asta dell'immobile pignorato risulta essere:

$$\text{€ } 65.696,30165 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 63.696,30165$$

In c.t. VALORE A BASE D'ASTA dell'Immobile pignorato (...OMISSIS ...)

€ 63.700,00

4.10

10) *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;*

Il bene pignorato non è divisibile per lotti, giacché è un unico appartamento con un unico accesso.

4.11

11) *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 allegghi 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;*

26

Il bene pignorato è un appartamento posto al secondo ed un ultimo piano di un fabbricato di complessi 3 piani fuori terra e un piano seminterrato.

In merito all'eventuale esistenza di contratti di fitto, il sottoscritto ctu ha inoltrato istanza, in data 7 febbraio 2025 all'agenzia delle entrate, ottenendo risposta, in data 13 marzo 2025, con la quale si dichiarava che *a nome dell'esecutata non risultano registrati contratti di locazione (Allegato 4.11.1).*

E' stata acquisita dall'ufficio tecnico del comune di Mendicino una dichiarazione nella quale si certifica, fra l'altro, che non vi è presenza di vincoli storico-artistico o di altra natura, né diritti demaniali o usi civici (Allegato 4.4.5).

Non sembrerebbero esserci vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, giacché l'esecutato ha dichiarato l'inesistenza della costituzione in condominio.

Non risulta esserci un importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione, oltre alle spese ordinarie relative al consumo di energia elettrica per l'illuminazione del vano scale. Alla pulizia delle parti comuni l'esecutato ha dichiarato che provvedono i proprietari di comune accordo.

4.12

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

Non ci sono in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

4.13

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

Per quanto riguarda la planimetria dell'immobile si rimanda agli allegati 4.1.1 che è la visura catastale storica del bene pignorato, all'allegato 4.1.2 che è la planimetria catastale del bene pignorato, estratti dal sottoscritto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

La documentazione fotografica è allegata in calce.

4.14

14) *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;*

L'immobile pignorato non è divisibile per lotti. La relazione succinta è un elaborato allegato alla CTU.

4.15

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

27

Rende, lì 27/05/2025

Il C.T.U.

Dott. Salvatore De Franco