

ORDINARIO DI PAOLA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Paola

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 35/2021 R.G. Esec.

Creditore procedente:

“CONDOMINIO CASA 79”

Amm.re **LO. FRAM. Global Service** – società cooperativa sociale a r.l. -
rappresentata e difesa da: Avv. Camillo Gabriele FIORITO

Debitore:

Custode: Avv. Antonio CARIDI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Federica LAINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PAOLA, 29 gennaio 2024

II CTU
Ing. Nicolino PALLADINO



**Al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Paola, Ufficio Esecuzioni Immobiliari,
Dott.ssa Federica LAINO.**

Premessa

Il sottoscritto Ing. Nicolino PALLADINO, residente a Paola (CS), in via Scilla n° 9, iscritta all'Albo degli Ingegneri di Cosenza col n° 473, in data 11/10/2021 veniva nominato dal G.E. dott.sa Federica LAINO consulente tecnico d'ufficio nell'ambito procedura esecutiva immobiliare n° 35/2021, promossa da: **"CONDOMINIO CASA 79" in persona dell'Amministratore p.t. LO. M. Global Service – società cooperativa sociale a r.l.** (creditore), contro _____ (debitore).

Accettato l'incarico affidatogli ha prestato il giuramento in data 19/10/2021 e ricevuto il relativo mandato.

MANDATO

-A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecaria, salva specifica autorizzazione.*
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*
- 3) Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario:*

- 2 -



Estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

Visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

4) *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente allegghi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.*

-B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:*

-la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, ect.);

- i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;

- la loro tipologia e natura, reale e catastale;

- tutti i riferimenti catastali attuali;

- almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;

descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;

2) *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).*

All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica



ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. Att. C.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c..

Identificazione pregressa dei beni

1) *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:*

I dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 cpc;

I dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;

I dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;

I dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

Visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute, modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo*



stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C -

Stato di possesso

1) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.*

Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

-D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra*

- 5 -



acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

Esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

Servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

Domande giudiziali e giudizi in corso;

Vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

Sequestri penali ed amministrativi;

Canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1 n.8, 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.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. Att. Cpc e specificatamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su 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. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.;



-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;*

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) *In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;*

*Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°,*

- 7 -



del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R.: 6.6.01 n. 380.*

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.



-F -

Formazione dei lotti

1) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto;*

2) *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720,722,727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*

G -

Valore del bene e costi

1) *Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valor 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.

- 9 -



2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

Qualora gli immobili siano pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

LE OPERAZIONI PERITALI

La verifica della completezza della documentazione presente nel fascicolo della procedura esecutiva, ha rappresentato la prima fase di lavoro come richiesto dal Giudice.

A tale preliminare adempimento è seguito, in data 18 novembre 2021, il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto della procedura, ubicato in Amantea (prov. di CS), via degli Stadi n. 51, unitamente al Custode Prof. Antonio CARIDI, finalizzato all'adempimento delle operazioni di immissione in possesso del bene pignorato e all'esecuzione dei rilievi tecnici. Tali adempimenti, così programmati, non sono stati eseguiti, in quanto per l'assenza dell'esecutata: _____ (v. verbale del 18 Novembre 2021 allegato), non è stato possibile accedere all'immobile di cui trattasi e di conseguenza effettuare le operazioni di immissione in possesso del bene da parte del Custode, nonché le attività di ricognizione e di verifica di competenza del CTU.

Le operazioni sono proseguite successivamente in data 16 dicembre 2021 con un secondo accesso presso i luoghi di causa, come risulta dalla convocazione notificata dal Custode all'esecutata attraverso l'ufficio notifiche del Tribunale di Paola -UNEP-, nonché nel corso del quale, alla presenza continua dell'Avv. Camillo Gabriele FIORITO, dell'amministratore del "CONDOMINIO CASA 79" s' _____ FIORITO (precedente) e



della signora [redacted], il Custode ha proceduto ad eseguire le operazioni di immissione in possesso dell'immobile (verbale del 16 Dicembre 2021) e il sottoscritto CTU, per quanto di sua competenza, ai rilievi metrici e fotografici.

All'ammissione in possesso dell'immobile, l'attività del CTU è proseguita presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e all'Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, dove sono state effettuate le necessarie ispezioni e verifiche, finalizzate all'identificazione catastale del bene pignorato, ed acquisite copia della visura catastale attuale e storica, nonché della planimetria dell'unità immobiliare. Inoltre, presso l'ufficio del Registro - contratti di locazione - è stata verificata la insussistenza di contratti di locazione.

Dalla verifica della visura storica catastale risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla signora [redacted] da parte del genitore [redacted] (C.A. PALLADINO n. 100/2011/241), a seguito di atto Pubblico del Notaio [redacted] (C.A. PALLADINO n. 169/11), in data 03/01/2005. ACCETTATA - [redacted] in atti dal 03/01/2005.

L'attività peritale ha interessato, inoltre, l'Ufficio Tecnico del Comune di Amantea (CS), con la finalità di verificare la sussistenza della documentazione tecnica-urbanistica relativa alla costruzione del complesso edilizio, ove l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato, con particolare riferimento all'acquisizione della documentazione relativa al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, nonché la certificazione di conformità e agibilità, compreso eventuali autorizzazioni in sanatoria concesse dagli enti preposti, secondo le disposizioni legislative.

Con istanza di conversione del pignoramento i sensi dell'art. 495 c.p.c. del 19/01/2021, l'esecutata ha fatto richiesta al Giudice dell'esecuzione (per il tramite del suo legale [redacted]) di poter sostituire i beni pignorati con una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore procedente, comprensivo di capitali, interessi e spese e maggiorato delle spese di esecuzione e che il versamento sia disposto, previa



comparizione delle parti, mediante rateizzazione per 48 mensilità" (v. documento allegato).

Nel corso dell'udienza del 18/03/2022, l'Avv. Camillo Gabriele Fiorito, per il creditore procedente, si riportava alla precisazione del credito, mentre in sostituzione a sua volta, si riportava all'istanza di conversione in atti.

In data 18/03/2022, nel corso dell'udienza,..... il G.E. autorizzava la conversione del pignoramento e determinava la somma da sostituire all'immobile pignorato in €. 6.537,89 (comprensivo dei compensi degli ausiliari), di cui €. 541,25, già versati, ordinando al debitore di versare €. 166,58, tenuto conto che sul credito, come sopra indicato, continuavano a decorre gli interessi come determinati dall'art. 495, IV comma, c.p.c. che dovranno essere corrisposti con l'ultima rata entro il 15 di ogni mese a decorrere dal mese di aprile dandone riscontro documentale mediante produzione in cancelleria di copia delle singole ricevute di intervenuto pagamento.

Il G.E., con la stessa ordinanza ordinava alla cancelleria di consegnare il già versato assegno a mano del difensore del debitore (o di un suo delegato), al quale ordinava di aprire libretto bancario intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del giudice.

Nel corso della stessa udienza, dichiarava il debitore decaduto in caso di mancato pagamento, alle scadenze fissate, della somma indicata, con conseguenziale riattivazione della procedura esecutiva per la vendita del compendo staggito ed evidenziava che, la liberazione del bene dal pignoramento sarebbe avvenuto solo in seguito alla verifica del pagamento dell'intera somma sopra indicata. Con il medesimo atto revocava la nomina dell'esperto estimatore e del custode giudiziario e fissava per la verifica e la distribuzione delle somme versate l'udienza del 21 marzo 2022.

A seguito dell'ordinanza del 18 marzo 2022, il Giudice si riservava di provvedere su quanto dichiarato dai legali delle parti e precisamente:

- 1- Per il creditore procedente l'avv. Camillo Gabriele Fiorito il quale si riportava alla precisazione del credito:
- 2- Per parte esecutata, presente personalmente, in sostituzione a quale si riportava all'istanza di conversione in atti.



Nel corso dell'udienza tenutasi in data 13/10/2023, il G.E. dato atto che la parte esecutata ha omesso di oltre trenta giorni il versamento anche di una sola delle rate previste dal provvedimento di conversione del pignoramento e che le somme già acquisite non possono essere distribuite perché fanno parte dell'oggetto del pignoramento, ha dichiarato la decadenza di parte esecutata dal beneficio della conversione del pignoramento e ha disposto la riattivazione dell'incarico degli ausiliari già nominati, fissando, per la disamina della perizia di stima e le decisioni sulla vendita, all'udienza del 16/02/2024.

RISPOSTA AI QUESITI

A- Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

A.1- La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. allegata agli atti della procedura risulta idonea, sia per quanto attiene l'estratto del catasto (visure e planimetrie), sia per quanto riguarda i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi all'immobile pignorato, effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento.

A.2- Dalla visura storica catastale risultano i seguenti intestati dell'immobile:

- **Dati identificativi - Immobile attuale –**
Comune di Amantea (CS) (A253) (CS) Foglio 14 Particella 695 Sub. 1.
- Dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza è stata acquisita copia della nota di trascrizione del contratto di Assegnazione Formale di Alloggio ai Soci, da parte della Società "COOPERATIVA EDILIZIA CASA 79" (Costituzione in atti dal 06/10/1992 - n. 1146/1989), ricevuto dal dott. FAZIO Clara, notaio in Paola, atto pubblico Repertorio n.7019, Registrazione n. 351, registrato in data 02/08/1989, voltura n.



182.6/20/11/1992, con la quale la società Cooperativa ha assegnato le seguenti unità immobiliari, in favore del socio della cooperativa,

in Amantea, alla via degli stadi, facenti parte del complesso residenziale realizzato in Amantea in via degli Stadi e precisamente:

- appartamento per civile abitazione ubicato al 1° e 2° piano del fabbricato corpo 4, scala F, composto da quattro vani, cucina, ripostiglio e doppio servizio, confinante con vano scala, spazio di isolamento del fabbricato per i restanti lati.
- **Locale garage-cantina ubicato al P.T. dello stesso fabbricato della superficie di mq. 19, confinante con portico comune per due lati e con strada prevista dal P.E.E.P. Tali unità immobiliari sono censite al N.C.E.U. del citato Comune, sono state denunciate all'UTE di Cosenza in data 14 Giugno 1989 e risultano individuate alla partita 2719, foglio di mappa 14, particella 695 sub 3 l'appartamento e particella 695 sub 1 - garage-cantina.**

La sopra descritta unità immobiliare e i relativi accessori risultano assegnate ed accettate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive ed in particolare con gli oneri e i vincoli contenuti nella convenzione con il Comune di Amantea del 7 marzo 1986, rep. 36750.

A.3.a. E' stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore. Dal registro degli atti di matrimonio presso il Comune di Amantea risulta che:

- *[Faded text, likely a list of names and dates]*

• *[Faded text, likely a list of names and dates]*

e



•
Annotazioni: "con provvedimento del Tribunale di [redacted] n. 4416/2021, con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto".

A.3.b. Non è stata acquisita la visura camerale storica non essendo l'intestatario del bene persona giuridica.

A.4 Agli atti della procedura non risulta presente la certificazione notarile, ma solo ipotecaria, rilasciata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 24/05/2021.

Tale documento attesta che non vi sono altri pignoramenti oltre quello cui si riferisce l'atto esecutivo cautelare di cui trattasi (menzione negativa nel periodo 24/05/2001 – 24/05/2021).

Elenco sintetico delle formalità relative alle vicende traslative del bene pignorato:

1- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/1989 – Registro Particolare 205672 del Registro Generale 20156.

ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.

2- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2004 – Registro Particolare 26096 Registro Generale 37161.

Pubblico Ufficiale MONTESANO ANTONIO Repertorio 13241 del 09/12/2004.

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Immobili siti in AMANTEA (CS).

SOGGETTO DONANTE.



B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

B.1- Identificazione del bene pignorato:

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione **deposito-autorimessa**, ubicata al piano terra di un edificio facente parte di un più ampio e articolato complesso edilizio con destinazione civili abitazioni, sito in via degli Stadi n. 53 del Comune di Amantea (località Marincola).

Dati reali e attuali:

- L'immobile oggetto della procedura di pignoramento è identificato nel Catasto del Comune di Amantea (CS) al Foglio di mappa n. 14, dalla particella n. 695, subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, piano terra.

La superficie commerciale ed utile:

- Superficie commerciale: mq. 25;
- Superficie utile: mq. 18;
- Indirizzo: Comune di Amantea (CS), via degli Stadi n. 53;
- Altezza interna: h= m. 3,90.

Tipologia e natura reale e catastale:

- Trattasi di un immobile con destinazione **deposito-autorimessa**;

I riferimenti catastali attuali:

- Foglio di mappa n. 14;
- Particella n. 695, sub. 1;
- Immobile di tipo economico.

I Confini dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- **Confini:** a nord con particella 650 (area comune di pertinenza del complesso edilizio cui l'immobile oggetto di pignoramento appartiene), ad ovest con



strada del piano di zona, a sud con particella 695-sub 6 e vano scala, ad est con particella 695, area libera comune all'intero episodio edilizio.

Il complesso edilizio cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia: "CONDOMINIO CASA 79" – EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA – con sede in Amantea.

La rappresentazione plano-volumetrica dell'intervento edilizio, in cui l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato, individua due tipologie di edifici destinati a civili abitazioni.

In particolare trattasi di un complesso edilizio costruito su un'ampia superficie di terreno, con spazi a verde e percorsi pedonali al suo interno, su cui prospettano i fronti dei singoli corpi edificati.

I singoli corpi di fabbrica che compongono tale organismo costruttivo sono identificati in catasto nel foglio di mappa n. 14 in due distinte tipologie di edifici. In particolare:

Tipologia n. 1 - composta da n. 6 corpi di fabbrica composti da due piani fuori terra, oltre il piano porticato e garage, in cui le unità abitative sono unità del tipo "duplex", in cui l'alloggio è costituito da due piani sovrapposti - zona notte e zona giorno -, distinti in catasto dalle seguenti particelle 691,692,695 e 693, 694, 696

Tipologia n. 2 - composta da due corpi di fabbrica composto da tre piani fuori terra, oltre il piano porticato e piano garage, con unità abitative del tipo "simplex", abitazione su un solo livello di piano, distinti in catasto dalle seguenti particelle 690 e 697;

per un totale di 24 alloggi ciascuno di superficie utile pari a mq. 95,00 e volumetria totale pari a mc. 12.239.



- appartamento per civile abitazione con sviluppatasi su due livelli di piano: precisamente il 1° e 2° piano del fabbricato (non oggetto del pignoramento immobiliare).
- locale deposito-autorimessa ubicato al P.T., confinante con portico comune per due lati e con strada facente parte del complesso edilizio (oggetto di pignoramento), **identificato in catasto nel Foglio n. 14 del Comune di Amantea, dalla Particella n. 695 - subalterno 1, consistenza mq. 18.**

“Nel trasferimento in contratto è anche compresa una quota di comproprietà nell’area ed in tutti i vani, spazi, servizi, impianti ed enti comuni e condominiali come per legge ed in particolare sulla sala comune e sul relativo terrazzo, così come risulta dal regolamento di condominio. La donazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato attualmente si trova, con ogni inerente diritto, dipendenza, pertinenza e comunione, servitù attiva e passiva esistente e in particolar modo con gli oneri ed i vincoli contenuti nella convenzione con il Comune di Amantea del 7 marzo 1986, REP. N. 36750”.

Allegato: la planimetria del complesso edilizio.

Identificazione pregressa dei beni

- 1) Dal confronto della descrizione ed identificazione del bene pignorato e delle pertinenze, come risultanti dalle indagini effettuate, non si evidenziano divergenze con:
 - i dati catastali precedentemente assunti fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567 epc;
 - i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all’acquisto del debitore;



- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

Non risultano precedenti pignoramenti.

Si allegano la visura e la planimetria catastale nonché l'estratto di mappa dell'immobile.

Non si segnala alcuna difformità emersa dalle indagini effettuate.

Storia degli intestati dell'immobile:

3. [FANTASMA]

[FANTASMA]
[FANTASMA] (CS) P- [FANTASMA]
dal 03/01/2005

Diritto di proprietà per 1/1 bene personale (deriva dall'atto 3).
Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale MONTESANO ANTONIO.
Sede (CS) [FANTASMA]
DONAZIONE ACCETTATA [FANTASMA]
Reparto PI di Cosenza in atti dal 03/01/2005.

2. ARL SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA CASA 79

COSTITUZIONE in atti dal 06/07/1992 (n.1146/1989).
Dal 06/07/1989 al 15/07)1989.
Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2).
COSTITUZIONE in atti DAL 06/07/1992 (N. 1146/1989).

1. [FANTASMA]

[FANTASMA]
[FANTASMA]
Nato [FANTASMA]
[FANTASMA]

Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 1).



Atto 15/07/1989 Pubblico ufficiale [redacted] [redacted] (CS).
Repertorio [redacted] registrazione n. 351 registrato in data 02708/1989 –
Voltura n. 182.6/1990 in atti dal 20/11/1992.

-C-

Stato di possesso

C.1- L'immobile oggetto pignoramento è occupato dall'esecutato e dal medesimo utilizzato.

Di tale immobile è stato acquisito il titolo legittimante il possesso del bene.

Il titolo ha data certa, anteriore alla trascrizione del pignoramento.

C.2- Non risultano registrati contratti di locazione.

C.3- Determinazione del valore locativo dell'immobile.

Per definizione il valore locativo di un immobile è rappresentato dalle spese che il proprietario di un immobile avrebbe dovuto sostenere se avesse preso l'immobile in affitto.

Nel caso di specie trattasi di un immobile ubicato nel Comune di Amantea (CS) (A253) (CS), distinto in Catasto nel Foglio 14, dalla Particella 695 Sub. 1.

La destinazione d'uso dell'immobile è identificata come deposito-autorimessa, ubicato al piano terra del corpo di fabbrica distinto nel documento progettuale col n. 695, facente parte del complesso edilizio realizzato dalla "Società Cooperativa Edilizia - Casa 79 – in via degli stadi (in origine come dai documenti acquisiti in Comune: loc.tà Marincola o Marina).



Per la determinazione del valore di locazione dell'immobile sono stati recepiti le indicazioni contenute nelle quotazioni dall'osservatorio immobiliare, relativamente all'anno 2023 – Semestre 1, della zona omogenea del territorio comunale in cui si trova ubicato l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

In particolare si è tenuto conto oltre della destinazione d'uso, dell'ubicazione nell'ambito del complesso edilizio dove lo stesso è ubicato, della facilità di accesso attraverso il sistema viario esistente, nonché delle caratteristiche funzionali e strutturali per ciò che attiene all'attuale stato di manutenzione e conservazione.

Nel caso di specie, considerato che la destinazione d'uso dell'immobile risulta definita quale **deposito-autorimessa**, la cui superficie lorda è di mq. 25,00 e che il valore locativo medio per tale zona territoriale omogenea di riferimento risulta, come indicato dalle quotazioni del mercato immobiliare, per l'anno 2023, pari a 1,75 €/mq. X mese, il valore locativo dell'immobile risulta così definito:

Vlocativo = €. 1,75 X 25 mq = **€.** 44,00 al mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: AMANTEA

Fascia/zona: Suburbana/CORECA- TONNARA



Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

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	800	1100	L	2,9	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L	2,3	3,4	L
Box-autorimessa	NORMALE	280	420	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	NORMALE	950	1250	L	3,5	4,2	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)
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

-D-

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura patrimoniale**

D.1- Dalle verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e gli uffici comunali, del catasto e quelli preposti, nel periodo e per i soggetti interessati, non risultano,



- diritti reali e personali a favore di terzi sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive;
- vincoli di ogni natura e tipo (storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche);
- sequestri penali ed amministrativi.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Risulta esistente atto giudiziario esecutivo cautelare a favore del CONDOMINIO CASA 79 – (Verbale di pignoramento immobile), contro nata ad relativamente all'unità negoziale ubicata nel Comune di Amantea (CS) – Catasto Fabbricati, Foglio n. 14, Particella n. 695, Subalterno 1.

Elenco sintetico delle formalità:

1. TRASCIZIONE A FAVORE DEL 02/08/1989 – Registro Centrale 20156 ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA.
2. TRASCIZIONE CONTRO del 30/12/2004 – Registro PARTICOLARE 26096 Registro Generale 37161. ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA Immobili siti in AMANTEA (CS) SOGGETTO DONANTE.

D.2- Dalla documentazione presente nel fascicolo di causa e da quanto è stato acquisito presso l'amministrazione condominiale risulta che:

Nota di iscrizione a ruolo

Si chiede l'iscrizione nel RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI della seguente causa:



OGGETTO: [6|10|001| Espropriazione immobiliare
della seguente causa introdotta con:

Importo:

Valore della controversia: €

Importo del contributo unificato: € 7.000,00

Versato telematicamente

Creditore

Natura Giuridica: SOC – Società

Cognome Nome o Denominazione: CONDOMINIO CASA 79

Via o Sede: Via degli Stadi - 87032 - AMANTEA (CS)

Codice Fiscale: 96007350786

Cognome e Nome dell'Avvocato: FIORITO CAMILLO GABRIELE

Indirizzo: VIA NAZIONALE, 222 - 87027 - PAOLA (CS)

Codice Fiscale: FRTCLL80C23G317V

Debitore

Natura Giuridica: PFI -

Cognome Nome o Denominazione:

Via o Sede: Via degli Stadi - 87032 - AMANTEA (CS)

Codice Fiscale:

Data di notifica del pignoramento:

Altri Creditori

Altri Debitori

Altro

Firmato Da: FIORITO CAMILLO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 725bce583be279b42f94bb6837625da2

Dati titolo esecutivo (creditore)

Natura Giuridica: SOC - Società

Cognome Nome o Denominazione: CONDOMINIO CASA 79

Via o Sede: Via degli Stadi - 87032 - AMANTEA (CS)

Codice Fiscale: 96007350786

Bene immobile

Descrizione: quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà avente ad oggetto una unità immobiliare box

autorimessa ubicata al piano terra

Indirizzo: Via degli Stadi 53 - 87032 - AMANTEA (CS) - ITALIA

Catasto: NCEU.

Dati catastali: sezione, foglio 14, particella 695, subalterno 1

Classe: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (classato)

Diritti sul bene immobile

Dati del debitore:

Natura giuridica: PFI -

Cognome Nome o Denominazione:



Codice Fiscale:

Unità negoziale: 1

Diritti reali: Proprietà

Quota: 100 su 100

Stima: 9500.00 €

Data: 21/05/2021

Firmato Da: FIORITO CAMILLO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:

Su richiesta del CTU l'Avv. Fiorito ha trasmesso la seguente dichiarazione:

Studio Legale Fiorito

Patrocini in Cassazione e nelle altre Giurisdizioni Superiori

Avv. Camillo Gabriele Fiorito

avvocati:

Avv. Emma Eloli

Avv. Giovanni Russo

Avv. Benedetta Tulo

Dott.ssa Debora Maddalena

Dott. Salvatore Panaro

Gent.mo Ing. Palladino,

vorrà perdonare il ritardo della mia risposta ma attendevo indicazioni dall'Amministratore.

In relazione alla documentazione richiesta, preciso quanto segue.

Da quanto riferitomi dall'Amministratore, il BOX oggetto di pignoramento, essendo pertinenza dell'appartamento, non ha una sua "autonomia millesimale";

pertanto, allo stato, non sono ad essa proprietà riferibili spese di gestione e/o manutenzione condominiali, rimanendo le stesse a carico del proprietario dell'unità principale (appartamento).

Quanto alla posizione della sig.ra

l'Amministratore mi riferisce che ad oggi il Suo "debito per quote condominiali ordinarie" (riferibile all'intera proprietà costituita dall'appartamento e dalla pertinenza box) ad oggi è pari a complessivi Euro 3.778,48 (€ 3.322,48 consuntivo al 31.08.2022 + € 342,00 dal 01.09.2022 al 31.08.2023 ed € 114,00 dal 01.09.2023 al 31.12.2023) di cui € 2.555,21 già portati in esecuzione giusta Decreto Ingiuntivo oggetto della procedura (al gennaio 2019).

Non v'è alcuna spesa straordinaria.

Considerato quanto sopra, non v'è documentazione utile a riscontro di quanto richiesto.

Certo di aver reso il chiarimento richiesto, colgo l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Resto a disposizione per ogni eventuale richiesta e/o chiarimento.

Avv. Camillo Gabriele FIORITO.

Stante quanto riferito dall'Avv. Fiorito, essendo il Box oggetto di pignoramento pertinenza dell'appartamento di proprietà dell'esecutata, lo stesso non ha una sua autonomia millesimale.

La quota dei millesimi di proprietà generale per l'unità immobiliare, comprensiva del Box, risulta pari a 43,00.

Non risultano procedimenti giudiziari oltre l'ATTO ESECUTIVO -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'amministratore del condominio riferisce che non sussiste copia del regolamento condominiale.

-E-

Regolarità edilizia e urbanistica

- E.1-** Come già riferito nei precedenti capitoli, l'unità immobiliare oggetto della procedura di pignoramento è ubicata al piano terra di un edificio a più piani, facente parte di un più ampio e articolato complesso edilizio residenziale, realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia denominata "Casa 79 nel Comune di Amantea, via degli Stadi, località "Marincola o Marina".
- Trattasi di un intervento di edilizia abitativa con spazi a verde e percorsi pedonali al suo interno, su cui prospettano i fronti dei singoli corpi edificati, con dotazione di servizi di quartiere e collegamenti alla rete viaria esterna verso aree limitrofe.



edilizio come si evince dagli elaborati grafici e dalla dichiarazione di abitabilità

Fabbricato Simplex lato Nord:

Piano terra n. 6 garages e cantina

1° Piano n. 2 appartamenti, int. 1-2, di n. 8 vani utili più 7 accessori;

2° Piano n. 2 appartamenti, int. 1-2, di n. vani utili più 8 accessori;

3° Piano n. 2 appartamenti, int. 5-6, di n. 10 vani utili più 7 accessori.

Fabbricato Simplex lato sud:

Piano terra n. 6 garages e cantine

1° Piano n. 2 appartamenti, int. 1-2, di n. 10 vani utili più 8 accessori;

2° Piano n. 2 appartamenti, int. 3-4, di n. 9 vani utili più 7 accessori;

3° Piano n. 2 appartamenti, int. 5-6, di n. 9 vani utili più 8 accessori;

N. 3 Fabbricati Duplex lato mare:

Piano terra n. 6 garages e cantine

Fabbricato a) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 10 vani utili più 10 accessori;

Fabbricato b) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 10 vani utili più 10 accessori;

Fabbricato c) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 10 vani utili più 10 accessori.

N. 3 Fabbricati Duplex lato monte:

Piano terra n. 6 garages e cantine

Fabbricato d) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 10 vani utili più 8 accessori;

Fabbricato e) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 9 vani utili più 10 accessori;

Fabbricato f) n. 2 appartamenti, int. 1-2, di 10 vani utili più 8 accessori.

L'impianto edilizio ottenne il certificato di collaudo statico delle strutture in c.a., a firma dell'Ing. [redacted] data 09/04/1988 (depositato al G.C. in data 22 aprile 1988), nonché la dichiarazione di abitabilità da parte del comune di Amantea, in data 21/06/1989, comprensiva della relazione dell'ufficiale sanitario del 21/06/1989.



Dagli atti acquisiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Amantea, risulta che in data 21/09/1990, prot. n. 1069, la Cooperativa Edilizia CASA 79, chiese ed ottenne una ulteriore Concessione Edilizia relativa all'esecuzione di una variante che ha interessato il corpo di fabbrica denominato: "SALA COMUNE PLURIUSO" con quattro accessori.

La procedura esecutiva di cui trattasi si riferisce ad un immobile con destinazione deposito-autorimessa, ubicato al piano terra del corpo di fabbrica identificato in catasto dalla particella n. 695, del foglio di mappa 14, sub.1,

La destinazione dell'immobile è compatibile con le previsioni dello strumento urbanistico comunale ed inoltre con quanto indicato dal titolo abilitativo assentito ed in catasto.

Risulta che l'immobile è stato costruito dopo l'1/09/1967.

F) Formazione dei lotti

F.1- Il bene oggetto di pignoramento è rappresentato da una unità immobiliare con destinazione **deposito-autorimessa**, ubicata in via degli Stadi n. 53 del Comune di Amantea.

Al suo interno è presente un soppalco con struttura in ferro a cui si accede attraverso una apposita scala (anch'essa in ferro) la quale occupa - parzialmente la superficie dell'immobile, il cui utilizzo ha le funzioni di ripostiglio.

In Catasto è identificato al Foglio di mappa n. 14, dalla Particella n. 695, Subalterno 1, P.T.

Trattasi di un immobile suscettibile di autonomo e libero godimento, pertanto è possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.



L'immobile è stato sottoposto a pignoramento con diritto di piena proprietà, 1/1 - bene personale - di [redacted] nata a [redacted]

Classamento:

Comune di **AMANTEA:**

Categoria C/6, Classe 3, consistenza 18 mq.;

Foglio **14**, Particella 695, Subalterno 1;

Indirizzo: VIA DEGLI STADI, PIANO T, n. 53;

Dati di superficie: Totale mq. 25;

F.2- L'immobile costituisce funzionalmente e giuridicamente una singola unità, indivisibile.

Pertanto è possibile vendere il bene pignorato in un solo lotto.

G) Valore del bene e costi

I differenti metodi di valutazione, che sotto il profilo terminologico si presentano come antitetici e alternativi, esprimono in modo sufficientemente esplicito la comune base del confronto con i beni economici analoghi e si distinguono soltanto per il modo con cui tale confronto viene operato.

Il primo di essi, il **metodo di comparazione diretta**, comporta un confronto chiaro ed immediato tra i parametri già sinteticamente rappresentativi delle capacità economiche e produttive a confronto, mentre il secondo, il **metodo di comparazione indiretta**, presuppone, invece, la comparazione tra quei parametri unitari che consentono, attraverso una loro opportuna elaborazione, di pervenire al più probabile valore del bene economico.

Sono stati presi in esame le quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio (Provincia di Cosenza) e confrontati con le quotazioni pubblicate dal Borsino immobiliare, relative al secondo semestre dell'anno 2023, con specifico riferimento alle



unità immobiliari con destinazione “deposito-autorimessa”, che rappresentano i parametri significativi e caratterizzanti degli immobili oggetto di stima, nell’ambito della relativa zona omogenea.

I risultati sono stati confrontati con le indagini conoscitive di mercato condotte nell’ambito dell’area omogenea territoriale, presso agenzie note anche a livello nazionale, dove sono stati acquisiti i necessari parametri di valutazione, relativamente ad immobili ubicati nella medesima area (zona Tribunale di Paola) in cui è situato l’immobile oggetto di pignoramento, aventi medesime caratteristiche tipologiche e costruttive.

In particolare sono stati presi in esame immobili ubicati nella medesima area territoriale omogenea dove è ubicato l’immobile oggetti di stima, promossi da “Idealista portale immobiliare, che propone un prezzo medio di vendita a mq. compreso tra €. 7.000,00 e €. 10.000,00, sufficientemente confrontabile con quelli proposti dall’Osservatorio.

Tuttavia, nell’ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tendi a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato, assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo, in moltissimi casi, “pezzo unico e singolare”.

Si pensi al caso in cui l’acquirente si identifica nel proprietario di una unità abitativa all’interno di un condominio, il quale evidenzia l’esigenza di un locale da destinare a pertinenza del proprio appartamento da utilizzare come garages o deposito. In tal caso è il prezzo di mercato può assumere valori dipendenti da tali situazioni.

Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto relazionato, ritiene che il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima risulta così determinato:

Superficie commerciale mq. 25,00 -

VALORE COMMERCIALE:

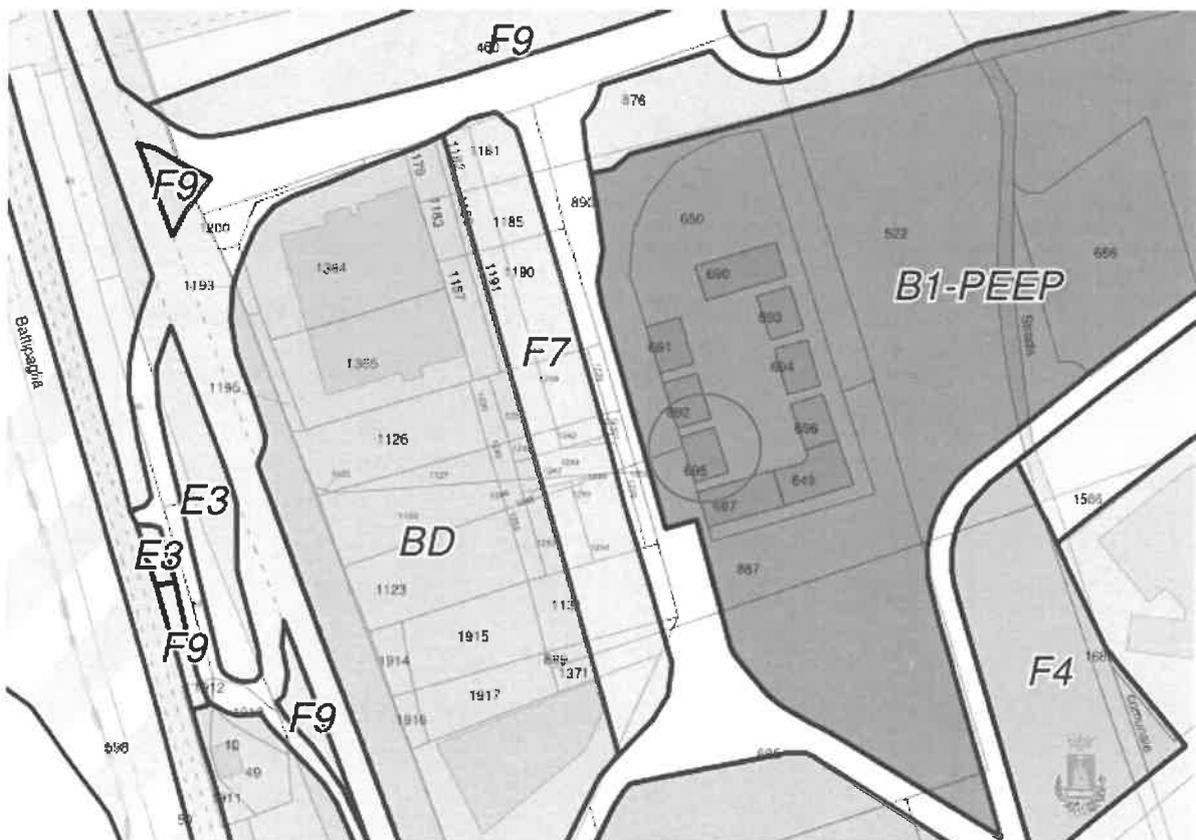
mq. 25,00 x €. 350,00 = €. 8.750,00 -

Paola, 29/01/2024





STRALCIO DELLA MAPPA CATASTALE



STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE





VISTA NORD OVEST



VISTA SUD OVEST



ORTOFOTO





PROSPETTIVA SUD OVEST



PROSPETTIVA NORS OVEST

