

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°195/2021 R.G.E.

Ad istanza di:

- [REDACTED]

In danno di:

- [REDACTED]

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA**

Ing. **Carlo DE ROSE** Consulente


Ing. Carlo DE ROSE, Via Medaglie d'Oro, n°93 87100 Cosenza
- tel.0984-35303; e-mail: cderose1@alice.it-

INDICE

RELAZIONE:

1.	PREMESSA;	PAG. N° 2
2.	ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 4
3.	INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 5
4.	RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 5
5.	REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA;	PAG. N° 7
6.	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 8
7.	CONCLUSIONI	PAG. N°10

ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ALLEGATO N°01 VISURA CATASTALE;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIA CATASTALE DELLA U.I.; ELABORATO PLANIMETRICO; ELENCO SUBALTERNI;
- ALLEGATO N°03 RILIEVO U.I., RESTITUZIONE GRAFICA PLANIMETRIA IMMOBILE;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 DOCUMENTI ACQUISITI PRESSO IL COMUNE MENDICINO (CS) (PERMESSO A COSTRUIRE; AGIBILITÀ);
- ALLEGATO N°06 ISPEZIONI IPOTECARIE

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Mariarosa Savaglio con decreto del 26.10.2022, notificato a mezzo PEC in data 27.10.2022, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°85/2021 (R.G.E.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 28 ottobre 2022 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di:

- 1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
- 2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
- 3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire e depositare, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;
- 4) descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) rilevare le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
- 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
- 11) accertare se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo

punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
- 15) **riportare in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,:** - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile.

In relazione a ciò si precisa che il creditore precedente risulta aver depositato:

- visure catastali del 14.12.2021, relative all' u.i. oggetto di esecuzione, dalle quali si evincono i dati catastali attuali e storici dell' immobile pignorato;
- "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 21.01.2021 dal Notaio Frediani Viviana con studio in Alba (CN) alla Via Alfieri n°3, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dalla documentazione in atti risulta che il bene pignorato per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare è descritto come:

- 1) **unità immobiliare** sita nel Comune di Mendicino (CS) alla Via Anna Magnani, riportata nel N.C.E.U. al **Foglio 8, Particella 917, Sub 13 categoria A/2.**

L'identificazione attuale del bene in oggetto coincide con quella risultante dalla documentazione riscontrata in atti.

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visure catastali Allegato n°01).

Catasto Fabbricati Comune di Mendicino (F125) (CS)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	8	917	13		Contrada Merenzate s.n., Piano T-2-3	A/2; 1	6 Vani / 104 mq.	€ 464,81
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione dello immobile oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alla planimetria catastale (Allegato n°02), alla planimetria prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

L' u.i. oggetto della procedura esecutiva fa parte di un fabbricato con tre piani f.t. oltre al piano sottotetto, sito alla località Merenzate, del Comune di Mendicino (CS), distinto in catasto al foglio n°8 con la particelle n°917.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante in c.a., privo di ascensore, presenta finiture di tipo civile ed appare in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Mendicino (CS) risulta che il fabbricato in oggetto è stato realizzato in seguito a rilascio di Permesso a Costruire n°25/2005 del 17.06.2005 dal Comune di Mendicino su domanda del [REDACTED] in qualità di socio accomandatario della società [REDACTED].

Il Comune di Mendicino in data 04.04.2007 ha rilasciato, per il complesso edilizio distinto in catasto al foglio n°8, particella n°917, sub nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, Certificato di agibilità n°13/2007.

1) UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/2 (ABITAZIONE DI TIPO CIVILE) SITA NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA ANNA MAGNANI DELLA C.DA MERANZATE, CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°8, PARTICELLA N°917, SUB 13-

L'u.i. distinta con il sub n°13 è costituita da: un appartamento di tipo civile (categoria A/2) posto al piano 2°, un locale soffitta posto al piano terzo sottotetto e n°2 posti auto posti al piano terra. (riferimento elaborato planimetrico in allegato n°02).

- L'appartamento al piano secondo confina a Ovest con vano scala (sub n°4) e porzione del bene comune non censibile (sub n°2), zona di accesso al portone di ingresso del corpo di fabbrica), su tutti gli altri lati con area di corte (sub n°3) dove sono ubicati i posti auto;
- Il locale soffitta al piano terzo sottotetto confina con la soffitta contraddistinta con il sub n°6 e con il corridoio di accesso dal vano scala (sub n°4);
- I due posti auto al piano terra confinano con i posti auto sub n°10 e sub n°11 e con l'area parcheggio (sub n°3) bene comune non censibile ai subalterni 7-8-9-10-11-12-13-14.

L'appartamento per civile abitazione al piano secondo, presenta l'accesso dal vano scala a servizio di tutti i piani ed è costituito da: Ingresso-Soggiorno; locale Cucina con annessa dispensa-ripostiglio; piccolo disimpegno, n° 2 Stanze da letto; n° 2 locali da Bagno; n° 2 balconi; l'altezza di tutti gli ambienti è riportata sia sulla planimetria catastale (Allegato 02) sia sulla planimetria rilevata in sede di sopralluogo /Allegato 03).

La disposizione di detti ambienti coincide con quella riportata nella planimetria catastale acquisita preliminarmente dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2).

Consistenza analitica:

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (mq)
Secondo	Abitazione	78,00	92,00
Secondo	Balconi	21,00	6,30
Terzo	Soffitta- Sottotetto	5,00	1,25
Terra	Posti auto	34,50	3,45
	CONSISTENZA TOTALE	138,50	103,00

Caratteristiche di finitura:

L'appartamento internamente si presenta così rifinito:

- PAVIMENTI: tutti gli ambienti risultano pavimentati; l'ingresso-soggiorno, il disimpegno, il locale cucina e le stanze da letto, con piastrelle rettangolari in ceramica monocottura del tipo 30x30; il locale da bagno (1) con piastrelle

rettangolari in ceramica monocottura come il rivestimento delle pareti; il locale da bagno (2) con piastrelle in ceramica monocottura di colore scuro; il locale soffitta con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro. Nel complesso la pavimentazione si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;

- **RIVESTIMENTI:** le pareti dell'immobile (pareti e soffitti) risultano rifinite con intonaco del tipo civile e tinteggiate con pittura del tipo lavabile (del tipo ad effetto tamponato le pareti dell'ingresso-soggiorno); la parete della zona cottura nel locale cucina risulta rivestita con piastrelle in ceramica monocottura; nel locale da bagno (1) le pareti risultano rivestite con piastrelle rettangolari in ceramica monocottura in tinta con la pavimentazione; nel locale da bagno (2) sono rivestite in ceramica monocottura le pareti della zona lavabo e WC.

I rivestimenti si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

- **INFISSI INTERNI:** in legno tamburato di media qualità del tipo a scrigno, in buono stato di conservazione e manutenzione; portoncino di accesso, in legno del tipo blindato;
- **INFISSI ESTERNI:** in legno con vetrocamera; persiane esterne in alluminio anodizzato preverniciato di colore verde, del tipo alla romana in in buone condizione di conservazione e manutenzione;
- **IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:** del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di buona qualità, allacciato alla rete comunale;
- **IMPIANTO ELETTRICO:** funzionante, del tipo sottotraccia per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato e di buona qualità; l'apparecchiatura di comando si presenta in buono stato di manutenzione;
- **RISCALDAMENTO:** l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e stufa a pellet integrata posta nell'ingresso soggiorno.

5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

- **lo stato di fatto dell'u.i.**, risultante dalle planimetrie prodotte sulla base dei dati rilevati in sede di sopralluogo risulta corrispondente a quello riportato dalle planimetrie catastali depositate presso gli uffici di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali -;
- l'immobile oggetto di esecuzione ricade **in Z.T.O. "B20 – Ristrutturazione Completamento"** del Piano Regolatore Generale vigente sul territorio comunale di Mendicino;
- su detto immobile non gravano vincoli artistici, storici e alberghieri;
- Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte è stato realizzato in seguito a rilascio, dal Comune di Mendicino, di Permesso a Costruire n°25/2005 del 17.06.2005;

- per il complesso edilizio distinto in catasto al foglio n°8, particella n°917, sub nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 è stato rilasciato Certificato di agibilità n°13/2007 del 04.04.2007.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe se immesso in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

L'u.i. in oggetto presenta le caratteristiche di Appartamento di tipo Civile in Buone condizioni di conservazione e manutenzione. Il corpo di fabbrica di cui fa parte l'appartamento ricade in zona periferica urbanizzata (D1) del territorio comunale di Mendicino (CS) dove sono comunque presenti attività economiche e commerciali; nelle immediate vicinanze a circa 500 m è posta la strada comunale "Viale della Concordia" dove si trovano il supermercato, la farmacia, il tabaccaio, l'edicola, la stazione di servizio per il rifornimento di carburante, la Banca di Credito Cooperativo. La zona è agevolmente raggiungibile dal centro della città di Cosenza (6,5 Km.) e dista circa 3,5 Km. dal palazzo comunale sito nel centro del paese di Mendicino.

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Sul territorio comunale di Mendicino (CS), da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.000,00 e 1.200 €/mq.; per appartamenti in fabbricati tipo villetta in zone periferiche edificate, con finiture medie di tipo civile il prezzo di mercato varia tra 800,00 e 1.000,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 103,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 103,00 \text{ mq} = \text{in c.t. } \mathbf{€ 113.000,00} \quad (\mathbf{A_1})$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 103,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, ottime	coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo civile	coeff. 1,25;
Conservazione e manutenzione normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, 15 anni	coeff. 0,90;
Ambientali estrinseche, ottime	coeff. 1,05;

Elementi di valutazione:

Sup. commerciale, 110 mq;

Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona centrale del Comune di Mendicino(CS) per compravendite di unità immobiliari di nuova costruzione con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, zona Periferica	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Ottime	coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone	coeff. 0,90;
Tipologiche, tipo Civile	coeff. 1,25;
Ambientali estrinseche, buone	coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.200,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.200,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,90}{0,90} \times \frac{1,25}{1,25} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,90}{1,00} \times \frac{1,05}{1,00} =$$
$$= 1.200,00 \times (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,05) =$$
$$= 1.200,00 \times 0,945 = 1.134,00 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\mathbf{mq 103 \times 1.134,00 \text{ €/mq} = € 116.800,00} \quad (\mathbf{B_1})$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore base di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$\mathbf{V_{1m}} = \frac{(\mathbf{A_1} + \mathbf{B_1})}{2} = \frac{113.000,00 + 116.800,00}{2} = \text{in c.t. } \mathbf{115.000,00 \text{ €}}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, in c.t., a

$$\mathbf{V_{1u}} = (115.000,00 \text{ €}) / (103 \text{ mq}) = 1.115,00 \text{ €/mq}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore precedente risulta aver depositato:

- visura catastale storica, per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, datata 14.12.2021;
- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 21.01.2022, Reg.Gen. n°1686, Reg-part.n°1410;
- “certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” certificata il 21.01.2021 dal Notaio [REDACTED], nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La documentazione prodotta in atti attesta che:

- l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta di proprietà della signora [REDACTED], alla quale è pervenuto per acquisto, in dichiarato regime di separazione dei beni, dalla società [REDACTED] con atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] in Data 12.01.2007, n°19171/8293 di repertorio, trascritto a Cosenza il 16.01.2007 ai nn. 1769/2170.
 - [REDACTED] l'immobile pervenne per averlo edificato su terreni acquistati dal signor [REDACTED] con atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] in data 7 ottobre 2004, numero 70277/22775 di repertorio, trascritto a Cosenza il 9 ottobre 2004 ai numeri 19908/27844.
 - a [REDACTED] gli immobili pervennero per donazione ricevuta dalla [REDACTED] con atto di donazione rogito notaio [REDACTED] in data 18 dicembre 1996, numero 45386 di repertorio, trascritto a Cosenza il 3 gennaio 1997 ai numeri 189/197
- **RISPOSTA AL QUESITO N°2**
Dalla documentazione riscontrata in atti risulta che sugli immobili oggetto della procedura esecutiva gravano i seguenti atti pregiudizievoli:

1) Iscrizione nn. 334/2171 del 16 gennaio 2007 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo rogito notaio Montesano Antonio di Paola in data 12 gennaio 2007, numero 19172/8294 di repertorio, per complessivi euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per capitale, durata anni 25

▪ **A favore:**

[REDACTED]
[REDACTED] - Domicilio ipotecario eletto Roma - Viale Tupini 180

▪ **Contro:**

[REDACTED]
[REDACTED] – in separazione dei beni Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di **MENDICINO (CS) NCEU fg. 8 part. 917 sub. 13** cat. A/2 vani 6 piano T-2- – Contrada Merenzate

2) Iscrizione nn. 2494/14784 del 26 maggio 2009 – Ipoteca legale

Ipoteca legale a norma art.77 DPR 29/09/1973 num.602 della [REDACTED] di Cosenza in data 20 maggio 2009, numero 3431/34 di repertorio Per complessivi euro 47.605,80 di cui euro 23.802,90 per capitale

▪ **A favore:**

[REDACTED] –
Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]. Via XXIV Maggio 45/Sc/N Cosenza

▪ **Contro:**

[REDACTED]
[REDACTED] – in separazione dei beni
Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile: in comune di **MENDICINO (CS) NCEU fg. 8 part. 917 sub. 13** cat. A/2 vani 6 – Contrada Merenzate.

3) Trascrizione nn. 1410/1686 del 21 gennaio 2022 – Verbale di pignoramento immobili

Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Cosenza in data 14 ottobre 2021, numero 2997 di repertorio

▪ **A favore:**

[REDACTED]

▪ **Contro:**

[REDACTED]
Grava il diritto di intera piena proprietà del seguente immobile:
in comune di **MENDICINO (CS) NCEU fg. 8 part. 917 sub. 13** cat. A/2 vani 6 piano 2 3 T – Contrada Merenzate.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°3**

Le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità sono riportati in allegato alla presente relazione di consulenza. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visura catastale;
- ALLEGATO n°02 planimetria catastale dell'u.i.;
- ALLEGATO n°03 planimetria stato attuale dell'u.i.

Le visure ipotecarie aggiornate per immobile e per soggetto riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico sono riportate in ALLEGATO N°06.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°4**

L'immobile pignorato è individuato e descritto al paragrafo 4. della presente relazione di consulenza;

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°5**

I dati catastali dell'u.i. oggetto di procedura indicati in pignoramento coincidono con i dati catastali attuali riscontrati in sede di consulenza.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°6** (DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE....)

Dal raffronto tra le planimetrie catastali acquisite presso l'agenzia del territorio con le planimetria rilevate in sede di sopralluogo non risultano difformità e/o diversa distribuzione degli ambienti.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

l'immobile oggetto di esecuzione ricade in **Z.T.O. "B20 – Ristrutturazione Completamento"** del Piano Regolatore Generale vigente sul territorio comunale di Mendicino (indice di fabbricabilità fondiario 0,80 mc/mq; rapporto di copertura 0,25).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°8** (CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI)

Dalle ricerche condotte dal sottoscritto presso gli Uffici del Comune di Mendicino (CS) risulta che per l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente procedura esecutiva, il Comune di Mendicino (CS) – Area Tecnica, Servizio Urbanistico - ha rilasciato, "Permesso a Costruire n°25/2005 del 17.06.2005 e successivo "Certificato di Agibilità n°13/2007" del 04.04.2007" (Allegato n° 05).

Si evidenzia che il "Certificato di Agibilità n°13/2007" fa riferimento in modo esplicito all'unità Immobiliare oggetto della procedura esecutiva in oggetto (fg. n°8, particella n° 917 sub 13).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°9:**

Considerata la natura dell'immobile pignorato, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta essere conveniente procedere alla vendita dell'immobile costituendo un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO 2° DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA ANNA MAGNANI DELLA C.DA MERENZATE. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°8 – PARTICELLA 917, SUB 13, CATEGORIA A/2-CLASSE 1 - CONSISTENZA 6 VANI, - RENDITA € 464,81. L'U.I., RISULTA COMPOSTA DA:

- UN APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE (CATEGORIA A/2) POSTO AL PIANO 2°;
- UN LOCALE SOFFITTA POSTO AL PIANO TERZO SOTTOTETTO;
- N°2 POSTI AUTO POSTI AL PIANO TERRA.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 103 MQ, LA SUPERFICIE CALPESTABILE È DI 138,50 MQ.

- ✓ **L'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO**, IN OTTIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA L'ACCESSO DAL VANO SCALA A SERVIZIO DI TUTTI I PIANI ED È COSTITUITO DA INGRESSO-SOGGIORNO, LOCALE CUCINA CON ANNESSA DISPENSA-RIPOSTIGLIO, PICCOLO DISIMPEGNO, N° 2 STANZE DA LETTO, N° 2 LOCALI DA BAGNO, N° 2 BALCONI; CONFINA a OVEST CON VANO SCALA (SUB N°4) E PORZIONE DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB N°2), ZONA DI ACCESSO AL PORTONE DI INGRESSO DEL CORPO DI FABBRICA), SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON AREA DI CORTE (SUB N°3).
- ✓ **IL LOCALE SOFFITTA AL PIANO TERZO SOTTOTETTO** CONFINA CON LA SOFFITTA CONTRADDISTINTA CON IL SUB N°6 E CON IL CORRIDOIO DI ACCESSO DAL VANO SCALA (SUB N°4).
- ✓ **I DUE POSTI AUTO AL PIANO TERRA CONFINANO** CON I POSTI AUTO SUB N°10 E SUB N°11 E CON L'AREA PARCHEGGIO (SUB N°3) BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 7-8-9-10-11-12-13-14.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°10:**

L'immobile costituente il lotto individuato risulta pignorato per l'intera quota (100%) e risulta di proprietà della [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà.

Alla luce di quanto già esposto al paragrafo "VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI" il valore del lotto risulta:

LOTTON UNICO	VALORE STIMATO
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA ANNA MAGNANI DELLA C.DA MERENZATE. L'IMMOBILE È DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°8 – PARTICELLA 917, SUB 13, CATEGORIA A/2-CLASSE 1 - CONSISTENZA 6 VANI, - RENDITA € 464,81. E RISULTA COMPOSTA DA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UN APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE (CATEGORIA A/2) POSTO AL PIANO 2°; ▪ UN LOCALE SOFFITTA POSTO AL PIANO TERZO SOTTOTETTO; ▪ N°2 POSTI AUTO POSTI AL PIANO TERRA. <p>LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 103 MQ, LA SUPERFICIE CALPESTABILE È DI 138,50 MQ.</p>	<p>115.000,00 €</p>

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°11:**

In sede di sopralluogo [REDACTED], su esplicita domanda ha riferito che il compendio pignorato (appartamento per civile abitazione distinto in catasto al foglio n°8, p.lla n°864, sub n°13, cat. A/2) è nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta [REDACTED]; la [REDACTED] ha affermato altresì che l'immobile, unica abitazione di proprietà, costituisce l'abitazione principale della sua famiglia.(rif. Verbale di sopralluogo).

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°13:**

Con l'attività peritale svolta si è accertato che sugli immobili oggetto della presente relazione di consulenza

- non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non risultano vincoli o oneri condominiali;
- non si riscontra l'esistenza di diritti demaniali, o censi, livelli o usi civici.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS:**

Dall'espletamento delle attività peritali è emerso che l'immobile in oggetto fa parte del condominio denominato "GIUSER" amministrato dal [REDACTED] che da più mesi risulta irreperibile. Lo scrivente ha cercato più volte di contattare l'amministratore, al numero telefonico fornito dalla parte esecutata, ma questi non ha mai risposto. La [REDACTED], su esplicita richiesta dello scrivente ha dichiarato di aver adempiuto al pagamento di tutte le quote condominiali (€ 16,38 mensili) dell'anno 2022.

Per l'immobile oggetto di consulenza non si riscontrano spese fisse predeterminabili di gestione o manutenzione.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°14:**

Considerati i valori stimati degli immobili, alla luce di tutto quanto già detto in risposta ai quesiti precedenti, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per garanzia per vizi occulti, il prezzo base del lotto individuato resta determinato come riassunto nella scheda che segue.

LOTTO UNICO	Valore di stima	Sottrazione	Prezzo Base
	(Vm)	(a)=15%*(Vm)	[Vm - a]
<p>PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO 2° DI UN FABBRICATO, CON STRUTTURA PORTANTE IN C.A., SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS) ALLA VIA ANNA MAGNANI DELLA C.DA MERENZATE. L'IMMOBILE RISULTA DISTINTO IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°8 – PARTICELLA 917, SUB 13, CATEGORIA A/2-CLASSE 1 - CONSISTENZA 6 VANI, - RENDITA € 464,81. L'U.I., RISULTA COMPOSTA DA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ UN APPARTAMENTO DI TIPO CIVILE (CATEGORIA A/2) POSTO AL PIANO 2°; ▪ UN LOCALE SOFFITTA POSTO AL PIANO TERZO SOTTOTETTO; ▪ N°2 POSTI AUTO POSTI AL PIANO TERRA. <p>LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 103 MQ, LA SUPERFICIE CALPESTABILE È DI 138,50 MQ.</p> <p>✓ <u>L'APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE AL PIANO SECONDO</u>, IN OTTIME CONDIZIONI DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, PRESENTA L'ACCESSO DAL VANO SCALA A SERVIZIO DI TUTTI I PIANI ED È COSTITUITO DA INGRESSO-SOGGIORNO, LOCALE CUCINA CON ANNESSA DISPENSA-RIPOSTIGLIO, PICCOLO DISIMPEGNO, N° 2 STANZE DA LETTO, N° 2 LOCALI DA BAGNO, N° 2 BALCONI; CONFINA a OVEST CON VANO SCALA (SUB N°4) E PORZIONE DEL BENE COMUNE NON CENSIBILE (SUB N°2), ZONA DI ACCESSO AL PORTONE DI INGRESSO DEL CORPO DI FABBRICA), SU TUTTI GLI ALTRI LATI CON AREA DI CORTE (SUB N°3).</p> <p>✓ <u>IL LOCALE SOFFITTA AL PIANO TERZO SOTTOTETTO</u> CONFINA CON LA SOFFITTA CONTRADDISTINTA CON IL SUB N°6 E CON IL CORRIDOIO DI ACCESSO DAL VANO SCALA (SUB N°4).</p> <p>✓ <u>I DUE POSTI AUTO AL PIANO TERRA CONFINANO</u> CON I POSTI AUTO SUB N°10 E SUB N°11 E CON L'AREA PARCHEGGIO (SUB N°3) BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUBALTERNI 7-8-9-10-11-12-13-14..</p>	115.000,00 €	17.250,00 €	97.750,00 €

Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 31.01.2023

Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

A circular professional stamp from the Consorzio Ingegneri Cosenza is overlaid with a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text 'INGEGNERI COSENZA' at the top and 'Consorzio Ingegneri Cosenza' at the bottom. The signature is written across the center of the stamp.