

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 45/2022 R.E.

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Mariarosaria Savaglio

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA c/ 

Rende, 19.01.2023

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a

RENDE

Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956

Email: [ing.mordente@ingegnerianatura.com](mailto:ing.mordente@ingegnerianatura.com)

pec: [francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu](mailto:francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu)

## 1.0 Premessa

---

Con decreto del 18.11.2022 il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Mariarosaria Savaglio, nominava me sottoscritto ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 esperto estimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 45/2022 R.G. Esec. Imm. disponendo il giuramento per via telematica.

I quesiti posti, riportati nel decreto di nomina del sottoscritto e successivamente integrati con dispositivo del Giudice dell'esecuzione del 02.11.2021, sono i seguenti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:
  - a. se l'incompletezza constatata riguarda **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 riguarda **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) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le precedenti procedure esecutive non siano estinte;

- 3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali 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) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la

- tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e 40 sesto comma della sanatoria ai sensi dell'art. 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'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 della 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) dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento dei 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) dica, nel caso 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 in cui si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle 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 dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., 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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo di 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 scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia 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 locazione 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 se saranno cancellati o resteranno 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) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di iscrizione 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 quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato

come nuda proprietà. Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo piano anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale di detto bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

- 15) **riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:** la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro-quota* la consistenza della quota e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

## 2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

---

Dall'esame del fascicolo d'ufficio è emerso che oggetto di esecuzione nella procedura n° 45/2022 è il seguente immobile:

*unità immobiliare sita in Comune di Mendicino, località Tivolille, via Esperia, in Catasto al foglio 12 particella 1092 sub 6, cat. A/7, graffato a foglio 12, particella 1100 sub 5.*

In ottemperanza all'incarico conferitomi in data 14.12.2022 mi sono recato presso i beni pignorati, insieme al dott. Francesco Consoli, funzionario dell'ufficio PRO.E.N.C., incaricato dal custode giudiziario e ho effettuato, durante il sopralluogo i necessari rilievi metrici e fotografici dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. Verbale di Sopralluogo in all. 1).

In data 29.12.2021 ho inviato al comune di Mendicino richiesta di accesso ad atti (all. 2) per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile e l'acquisizione del relativo certificato di agibilità.

In date diverse per via telematica ho effettuato le necessarie visure catastali (all. 3) e acquisito le planimetrie catastali relative ai beni oggetto di esecuzione (All. 4).

## 3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

---

### 3.01 Quesito n° 1.

*L'esperto verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto – e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:*

- a. se l'incompletezza constatata riguarda **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 riguarda **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);*

Il creditore precedente ha depositato, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Notaio Rocco Mancuso.

Detta certificazione è relativa a tutti i beni oggetto di pignoramento e si estende fino al 15.01.1986 data di acquisto del terreno sui cui è stato edificato l'immobile.

La documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. è da ritenersi completa.

### 3.02 Quesito n° 2.

*L'esperto predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le precedenti procedure esecutive non siano estinte;*

Le formalità pregiudizievoli iscritte sull'immobile sono le seguenti:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 24497, registro particolare n. 9792 del 25.06.2005 – a favore di Banca Nuova Società per Azioni con sede in Palermo c.f. 0058890815, domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Vaglica n.22 e contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà del Fg. 12 particella 1092 sub 5 graffata con la particella 1100 sub 4, e [REDACTED] per la piena proprietà del Fg. 12 particella 1100/3 – atto Scornajenghi Riccardo del 24.06.2005 per Euro 340.000,00 di cui Euro 170.000,00 per sorte caitale. Durata 25 anni.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 6234 registro particolare n. 5079 del 04.03.2022 – a favore AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, domicilio ipotecario eletto in Cosenza c/o avv. Paolo Mastroianni alla via Simonetta n. 29 contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Cosenza del 07.02.2022, sino alla concorrenza di € 215.563,77 oltre interessi e spese. Nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di causa, si sottopone ad esecuzione forzata l'immobile in **Comune di Mendicino (CS), loc. Tivolille, via Esperia, in catasto al fg. 12 P.IIa 1092 sub 6 cat. A/7, graffato a Fg. 12 P.IIa 1100 sub. 5.**

### 3.03 Quesito n° 3.

*acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali 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;*



Sono state acquisite le planimetrie catastali degli immobili e l'elaborato planimetrico con la dimostrazione grafica dei subalterni (cfr. All. 4).

Oggetto di esecuzione è una porzione di villetta a schiera composta da: piano primo sottostrada individuato catastalmente al Fg. 12 particella 1100 sub 5, piano terra, primo e secondo identificati catastalmente con le particelle graffate Fg.12 particella 1100 sub 5 e particella 1092 sub 6.

L'area di corte, seppur annessa all'immobile oggetto di esecuzione con recinzione che la delimita è area urbana.

Non è necessario acquisire Certificato di Destinazione Urbanistica.

### 3.04 Quesito n° 4.

*descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone 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 interni ed esterni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

L'immobile pignorato è una porzione di una villa quadrifamiliare su 4 livelli con struttura in cemento armato sita in comune di Mendicino alla via Esperia s.n.c.

L'immobile si compone di due porzioni con accessi indipendenti ma con impianti in comune.

La prima porzione è formata dal piano terra e primo sottostrada è costituita da quello che catastalmente è denominato terrazzo ma non è altro che un pianerottolo d'ingresso d'ingresso a livello corte, da cucina, soggiorno, WC e camera da letto a piano terra e un locale deposito al piano primo sottostrada suddiviso in tre ambienti.

La seconda porzione, con accesso attraverso scala esterna indipendente dalla prima porzione e si compone, al piano primo di ingresso/soggiorno, un vano, cucina, e WC con un piccolo terrazzo, sottotetto abitabile di altezza media pari a 2,70 m vi è una stanza e un WC, quest'ultimo realizzato annettendo all'unità immobiliare una porzione di terrazzo coperto.

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio con vetrocamera, portoncini d'ingresso blindati, porte interne in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo alimentato da GPL. È presente anche un termocamino che però non è funzionante.

Al piano primo è presente impianto di climatizzazione.

Le pareti sono a intonaco civile con pittura lavabile. Al piano primo sottostrada sono presenti evidenti tracce d'infiltrazione probabilmente provenienti da malfunzionamento del sistema fognario a servizio dell'intera villa collocato all'esterno in prossimità delle pareti dell'edificio. Nello stesso locale sono anche presenti tracce d'infiltrazione provenienti dall'infisso.

Sulle pareti della camera da letto al piano terra vi sono evidenti tracce di condensa e tracce di infiltrazione provenienti lateralmente dall'infisso.

I pavimenti sono in grès ceramico, i gradini della scala tra primo e secondo piano sono rivestiti in granito.

Pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica.

L'accesso all'immobile avviene attraverso una strada cieca con difficoltà di spazio di manovra per gli autoveicoli.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Mendicino al Fg. 12 P.IIa 1092 subalterno 6 graffata con la particella 1100 Sub. 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale 203 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 195 mq, rendita euro 809,55.

Proprietà:

- piena proprietà di [REDACTED].

Confini:

L'immobile confina sui lati Ovest e Sud Ovest con area urbana individuata al catasto del comune di Mendicino al Foglio 12 particella 1101 (non oggetto di esecuzione), a Sud Est con particella Fg. 12 n° 1092 di proprietà Ianni, a Nord Est con particella 1098 di Proprietà Ledda.

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in località Tivolille, zona periferica del comune di Mendicino. La sua posizione è evidenziata, su foto aerea Google Earth, in figura 1.



Figura 1: ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento.

### 3.05 Quesito n° 5.

*accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

- a. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene;*
- c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione attuale dei beni oggetto di esecuzione è conforme a quella indicata nel pignoramento.

### 3.06 Quesito n° 6.

*rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare i costi per un'eventuale*

frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., 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 tipo debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

Risulta la non corrispondenza tra la planimetria catastale e quella di rilievo redatta al momento del sopralluogo. La difformità è dovuta all'annessione, al piano secondo, alla superficie coperta di una porzione di terrazzo per una superficie pari a 7,04 mq (cfr. fig. 2)

La difformità, oltre ad essere catastale, comporta anche una violazione urbanistica.

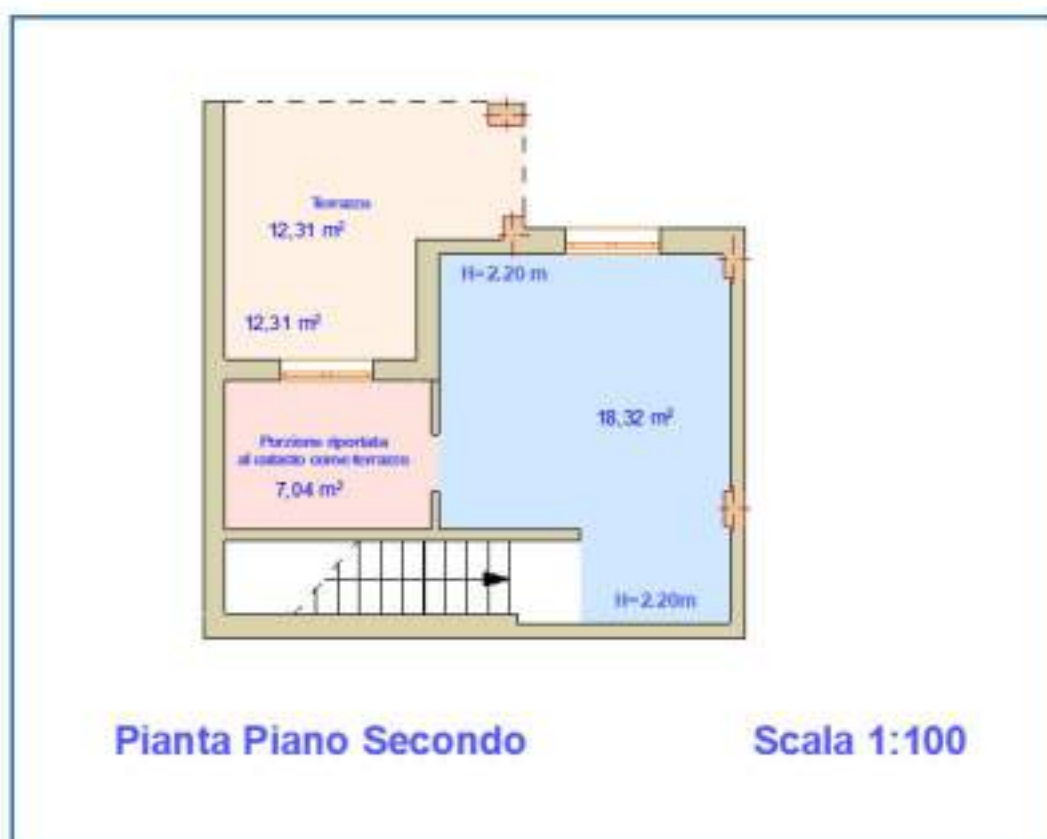


Figura 2: Planimetria di rilievo piano secondo.

### 3.07 Quesito n° 7.

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Il bene oggetto di pignoramento è una porzione di fabbricato e non un terreno per cui non vi sono previsioni di utilizzazione dello strumento urbanistico comunale da valutarsi.

### 3.08 Quesito n° 8.

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e 40 sesto comma della sanatoria ai sensi dell'art. 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 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dell'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 della 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 riguarda 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;*

Nonostante la richiesta di accesso ad atti inviata in data 29.12.2022 ai competenti uffici del comune di Mendicino (all. 2) volta all'acquisizione della documentazione necessaria per poter procedere alla verifica della regolarità urbanistica dell'immobile, ad oggi non si è avuta risposta dall'Ente per cui non è stato possibile procedere a detta verifica. Analogamente non è stato possibile acquisire il certificato di agibilità dell'immobile.

Dal confronto tra la planimetria di rilievo e la planimetria catastale è stato possibile rilevare un'annessione alla superficie coperta di una porzione di terrazzo (cfr. fig. 2) tale annessione comporta un aumento di volumetria che è possibile sanare laddove la superficie del lotto edificabile non sia stata completamente

sfruttata ai fini volumetrici ovvero attraverso l'acquisizione di volumetria attraverso l'acquisto di terreni edificabili in aree limitrofe.

Ulteriore alternativa per la sanatoria è la messa in pristino dell'immobile attraverso la demolizione della parete e il ripristino, nella porzione annessa, dell'originaria funzione di terrazzo coperto.

Considerato che è altamente improbabile che sul fondo vi sia volumetria residua, considerato anche il fatto che se vi fosse volumetria residua essa sarebbe disponibile per le quattro unità immobiliari che costituiscono la villa di cui l'immobile oggetto di esecuzione è una porzione, l'unica possibilità di sanatoria oggi valutabile è il ripristino dello stato dei luoghi.

A seguito della sanatoria dovrà poi essere richiesto nuovamente il certificato di agibilità dell'immobile in quanto quello attuale, laddove presente, sarebbe privo di valore.

L'importo dei lavori per la messa in pristino sono stimabili in € 8.000,00 comprensivi di iva, e spese tecniche e sanzioni.

### 3.09 Quesito n° 9.

*dica se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento dei 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;*

Considerato che l'immobile pignorato si compone di due unità con accessi indipendenti sarebbe sarebbe idealmente frazionabile in due unità immobiliari, bisogna però considerare che gli impianti idrico (con serbatoio e autoclave) elettrico e di riscaldamento sono in comune per le due porzioni. In questa situazione, preliminarmente alla vendita, sarebbe necessario provvedere alla esecuzione di opere edili sostenendone i costi, per rendere indipendenti le due unità immobiliari e poi provvedere al nuovo accatastamento.

Visto quanto sopra, considerata la complessità e il costo delle operazioni di divisione, si consiglia la vendita in un unico lotto.

### 3.10 Quesito n° 10.

dica, nel caso 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 in cui si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle 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 dell'udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., 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 la determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

L'immobile è pignorato per l'intero.

### 3.11 Quesito n° 11.

accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo di 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 scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia 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 locazione opponibili alla procedura;

L'immobile era al momento del sopralluogo era occupato dall'esecutato e proprietario per l'intero sig. [REDACTED]

[REDACTED] che ha dichiarato di abitarvi insieme alla figlia [REDACTED]

### 3.12 Quesito n° 12.

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

L'immobile non risulta nelle condizioni di cui al quesito.

### 3.13 Quesito n° 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 se saranno cancellati o resteranno 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;*

Sull'immobile non risulta l'esistenza di vincoli di cui al quesito.

### 3.14 Quesito n° 13 bis.

*indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;*

L'immobile non è parte di un condominio quindi non vi sono spese fisse di gestione, manutenzione o oneri condominiali.

### 3.15 Quesito n° 14.

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

**Criterio di stima:**

la stima del valore commerciale del bene oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare.

Le superfici commerciali degli immobili verranno calcolate sulla base delle planimetria di rilievo (all.5) redatta dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo, considerando come superfici coperte quelle che risultano tali dalla planimetria catastale (all. 4). Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, così come per il locale deposito al piano seminterrato verranno introdotti opportuni coefficienti di comparazione.

**Analisi di mercato:** per la determinazione del valore immobiliare sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)). Sono stati anche reperiti, attraverso l'apposito servizio reso disponibile dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, i valori immobiliari dichiarati per immobili simili compravenduti nella stessa zona. Inoltre sono state ricercate le offerte immobiliari per immobili simili collocati nella stessa zona.

I valori di mercato rinvenuti sono i seguenti (All. 6):

**[borsinoimmobiliare.it](http://borsinoimmobiliare.it)**

Comune di Mendicino – zona periferica c.da Tivolille, Rosario, Pasquali – ville e villini.

min. 714,00 €/mq      valore medio: 911,00 €/mq      valore massimo: 1.108,00 €/mq

**Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio:**

Comune di Mendicino – zona periferica c.da Tivolille, Rosario, Pasquali – ville e villini, stato conservativo normale.

valore di mercato da 800,00 €/mq a 1.200,00 €/mq

#### Valori immobiliari dichiarati in atti di compravendita:

- Aprile 2019 – A/2 - 7,5 vani – 150.000,00 € pari a circa 952,00 €/mq;
- Giugno 2019 – A/2 - 5 vani – 140.000,00 € pari a circa 1333,00 €/mq;
- Ottobre 2020 – A/2 - 9,5 vani – 190.000,00 € pari a circa 952,00 €/mq;
- Maggio 2021 – A/2 - 163 mq – 165.000,00 € pari a 1.012,00 €/mq;
- Ottobre 2021 – A/2 - 145 mq – 140.000,00 € pari a 965,00 €/mq;
- Maggio 2022 – A/2 - 120 mq – 175.000,00 € pari a 1.458,00 €/mq;
- Giugno 2022 – A/2 - 268 mq – 170.000,00 € pari a 634,00 €/mq;

#### Offerte di vendita di agenzie immobiliari:

- Villetta a schiera 175 mq – 180.000,00 € pari a 1.028,00 €/mq;
- Villa 215 mq – 210.000,00 € pari a 976,00 €/mq;
- Villa 330 mq – 270.000,00 € pari a 818,00 €/mq;
- Villa 200 mq – 130.000,00 € pari a 650,00 €/mq;
- Villa bifamiliare 266 mq – 185.000,00 € pari a 695,00 €/mq;
- Villa bifamiliare 255 mq – 169.000,00 € pari a 662,00 €/mq;
- Villa bifamiliare 290 mq – 210.000,00 € pari a 724,00 €/mq;

#### Calcolo della superficie commerciale:

Si utilizzano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione delle superfici.

- Terrazzi 35% fino a 25 mq per l'eccedenza 10%;
- Seminterrato h=2,40 m collegato al vano principale 60%.

Si ha:

$$S_c = 82,69 \times 0,60 + 62,60 + 5,24 \times 0,35 + 66,09 + 5,66 \times 0,35 + 18,32 + (7,04 + 12,31) \times 0,35 = 207,21 \text{ mq}$$

Dall'esame delle informazioni raccolte, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare, si può ritenere che il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di valutazione sia pari a 800,00 €/mq per cui il valore dell'immobile sarà pari a:

$$V = 207,21 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 165.768,00 \text{ €}$$

Su tale valore va applicata la decurtazione forfetaria del 15% per tener conto del fatto che la vendita in sede di esecuzione immobiliare è esente dalla garanzia per vizi occulti e per le differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali. Si ha:

$$V = 165.768,00 \text{ €} - 0.15 \times 165.768,00 \text{ €} = 140.902,80 \text{ €}$$

Da tale valore vanno ancora sottratti i costi per l'eliminazione della porzione di immobile realizzata in difformità stimati in € 8.000,00

$$V = 140.902,80 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 132.902,80 \text{ €}$$

che in c.t. diventano **V=132.900 € (diconsi euro centotrenta aduemilanovecento/00)**.

### 3.16 Quesito n° 15.

*riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro-quota la consistenza della quota e il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.*

Vedasi allegato 8.

## 4.0 Conclusioni.

---

Oggetto di esecuzione è la piena proprietà di una porzione di villa quadrifamiliare sita in comune di Mendicino – provincia di Cosenza - contrada Tivolille alla via Esperia s.n.c. composta da due unità indipendenti.

All'immobile si accede attraverso una corte non di proprietà, catastalmente è classificata come area urbana.

La porzione di villa si compone, come detto, di due unità con accesso indipendente, la prima è collocata al piano terra e primo seminterrato si compone, al piano terra di ingresso soggiorno, piccolo cucinino e WC, al piano seminterrato vi è un deposito suddiviso in tre locali. Sono presenti evidenti tracce di infiltrazione provenienti sia dall'esterno sia dagli infissi.

I piani primo e secondo, accessibili da scala esterna indipendente, si compongono di ingresso/soggiorno, cucina, WC, due camere e sottoscala al piano primo e un unico locale oltre WC al piano secondo. Si rileva che il WC è stato realizzato su una superficie che catastalmente risulta essere una porzione di terrazzo coperto.

Al fine di ripristinare lo stato dei luoghi per come descritto nella planimetria catastale, si è valutato un costo complessivo pari a € 8.000,00.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Mendicino al Fg. 12 P.IIa 1092 subalterno 6 graffata con la particella 1100 Sub. 5, categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, superficie totale 203 mq, superficie totale escluse le aree scoperte 195 mq, rendita euro 809,55.

L'immobile confina sui lato Ovest e Sud Ovest con area urbana individuata al catasto del comune di Mendicino al Foglio 12 particella 1101, a Sud Est con particella Fg. 12 n° 1092 di proprietà Ianni, a Nord Est con particella 1098 di Proprietà Ledda.

La superficie commerciale della porzione di villa quadrifamiliare oggetto di pignoramento è complessivamente pari a 207,21 mq.

Il valore del lotto, al netto delle decurtazioni apportate, è pari a:

**V=132.900 € (diconsi euro centotrentaaduemilanovecento/00).**

**Oggetto di esecuzione è la piena proprietà.**

**L'immobile è vendibile in un unico lotto.**

**Valore a base d'asta: 132.900 € (diconsi euro centotrentaaduemilanovecento/00).**

Rende, 19.01.2023

l'esperto estimatore  
dott. ing. Francesco Mordente

## Elenco allegati:

---

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Richiesta di accesso ad atti al comune di Mendicino

Allegato 3: Visure catastali

Allegato 4: Planimetria catastale ed elaborato planimetrico

Allegato 5: Planimetria di rilievo

Allegato 6: Analisi di mercato

Allegato 7: Fotografie

Allegato 8: Foglio riassuntivo.

## Sommario

---

1.0	Premessa .....	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza. ....	5
3.0	Risposta ai quesiti contenuti nel mandato. ....	6
3.01	Quesito n° 1. ....	6
3.02	Quesito n° 2. ....	7
3.03	Quesito n° 3. ....	7
3.04	Quesito n° 4. ....	8
3.05	Quesito n° 5. ....	10
3.06	Quesito n° 6. ....	10
3.07	Quesito n° 7. ....	12
3.08	Quesito n° 8. ....	12
3.09	Quesito n° 9. ....	13
3.10	Quesito n° 10. ....	14
3.11	Quesito n° 11. ....	14
3.12	Quesito n° 12. ....	15
3.13	Quesito n° 13. ....	15
3.14	Quesito n° 13 bis. ....	15
3.15	Quesito n° 14. ....	15
3.16	Quesito n° 15. ....	18
4.0	Conclusioni. ....	18
	Elenco allegati:.....	20