



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 176/2021

del Registro Generale Esecuzioni

promossa da

in danno di

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Relazione di stima

Casali del Manco (CS), lì 22.11.2023

L' Esperto Estimatore
Ing. Mauro Castiglione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia



1. Premessa

Con decreto emesso in data 22 novembre 2022 e notificato il giorno successivo, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [REDACTED] contro il [REDACTED], recante n. 176/2021 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. In data 23 novembre 2022 il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, con il decreto di nomina, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

Provveda l' Esperto

1) all' identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell' immobile in relazione all' art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell' opzione IVA per l' imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall' ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le

realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

Inoltre si raccomanda il perito estimatore di indicare:

- al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell' Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
- l' adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 9 maggio 2023, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino al 25 marzo 2023, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei gravi problemi di salute del sottoscritto, fino alla data odierna per il deposito della presente bozza di relazione peritale.

2. Controllo preliminare della documentazione

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.

In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, versando in atti la Certificazione Notarile del Notaio [REDACTED] del 26 ottobre 2021, nel quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria sia dell'immobile che del terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento. Da essa si risale fino ad un Atto di Compravendita del 07/05/2004 (Rep. 66428/21870 par [REDACTED] trascritto in data 15/05/2004), relativo alla provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento e dal quale si rileva che, pur non risultando tale atto antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 22/09/2021, nel ventennio preso in esame non si rilevano ulteriori provenienze.

Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegati le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi all'immobile oggetto di pignoramento. Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato, perciò, si è provveduto all'acquisizione dello stesso presso il Comune di Mendicino (CS), il quale ne ha rilasciato copia in data 17.11.2023 (cfr. All. 1). Da esso risulta erroneamente che il debitore esecutato è coniugato con [REDACTED] nata a [REDACTED].

Poiché il sottoscritto Esperto estimatore ha adempiuto ad analogo incarico in una pregressa Procedura Esecutiva pendente sempre presso il Tribunale di Cosenza una decina d'anni addietro (per la precisione la Procedura Esecutiva Nr. 65/2010) in cui la debitrice esecutata era l'ex coniuge dell'attuale debitore esecutato, il sottoscritto aveva acquisito presso il Tribunale di Cosenza l'atto di separazione consensuale sottoscritto dall'allora debitrice esecutata e dall'ex coniuge (ed attuale debitore esecutato) [REDACTED] (cfr. All.1); il suddetto atto, contenendo il provvedimento di assegnazione della casa coniugale solo nei riguardi dei figli, documentava lo stato di separazione legale del suddetto debitore.

D'altra parte la relazione di separazione traspare anche dall'atto di compravendita fra i due ex coniugi, dell'immobile oggetto di pignoramento, versato in atti.

Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (cfr. All. 1, Verbali di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno 07 dicembre 2022 in Mendicino (CS) presso l'immobile oggetto di pignoramento. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario, del debitore esecutato e di alcuni suoi congiunti, che consentivano l'accesso al suddetto immobile, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni

di rilievo metrico (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.2 e n. 5.3) e fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 40) del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre il sottoscritto richiedeva e reperiva la necessaria documentazione per l'espletamento dell'incarico affidatogli presso i competenti uffici (cfr. All. 1, Ufficio Anagrafe, Stato Civile ed elettorale del Comune di Mendicino (CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza circa l'attestazione dell'eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile), effettuando anche ispezioni ipotecarie e visure catastali dello stesso (cfr. All. 2).

4. Risposte ai quesiti

4.1 L'identificazione del bene oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (cfr. All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (cfr. All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.4) e viene di seguito riportata: il complesso residenziale contenente il suddetto bene è ubicato in zona periferica della Città di Mendicino (CS) alla Via Giuseppe Pascaletti SNC, è recintato parzialmente con ringhiera e parzialmente con pannelli metallici, cancello d'ingresso carrabile ed accesso pedonale ad elementi metallici, e vi si accede mediante strada condominiale (cfr. All. 6, foto nn. 1÷ 4). E' costituito da quattro villini a schiera bifamiliari e la porzione destra del villino posizionato a nord-est (cfr. All. 5, Tav. n. 5.1) costituisce il bene oggetto di pignoramento.

Essa confina a nord con il fondo agricolo identificato con la p.lla 305, a sud con la strada del complesso residenziale non riportata nel catasto terreni, ad est con la corte condominiale del fabbricato identificato con la p.lla 184, ad ovest con la corte del fabbricato residenziale identificato con la p.lla 582.

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti:

4.1 abitazione in villini sita nel Comune di Mendicino (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 7, particella 583 subalterno 3 graffate:**

- **particella 586 Subalterno 17,**
- **particella 761 Subalterno 1,**
- **particella 762 Subalterno 1,**
- **particella 764 Subalterno 1**

(ex Particella 583 Subalterno 1, graffate Foglio 7 Particella 586 Subalterno 1), categoria A/7, classe 1, vani 11,5, rendita catastale € 1.158,15, indirizzo Via Giuseppe Pascaletti SNC, piano T-1-2, in ditta a:

██████████ nato a ██████████, c.f. ██████████, proprietà per 1/1 (cfr. All. 2, Documentazione catastale).

Per come è strutturata l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (cfr. All. 5, Tavv. 5.2 ÷ 5.3), pur presentando diversi ingressi per i livelli di piano terra e seminterrato ma avendo unico ingresso da giardino esterno, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l'evidente complementarietà, stante la presenza di scala interna comune, a meno di realizzare costose opere edili per garantire accessi autonomi e separati al piano seminterrato ed al piano terra che ne snaturerebbero anche la destinazione d'uso in relazione alla tipologia urbanistica e residenziale dell'intero fabbricato. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

4.2 L'immobile oggetto di pignoramento è stato visionato durante il sopralluogo del 7 dicembre 2022 (cfr. All. 1, verbali di sopralluogo). Una sua sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico (cfr. All. 6, foto nn. 1÷40) e planimetrico (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti, viene di seguito effettuata:

la porzione orientale del villino in testa al debitore esecutato è circondato da una corte esterna delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica, annessa piscina laterale e casetta in legno retrostante (cfr. All. 6, foto nn. 1 ÷ 13). La struttura verticale portante del villino è in cemento armato a tre livelli con piano seminterrato, piano terra e piano primo, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole in laterizio (cfr. All. 6, foto nn. 1,2 e 5).

E' stato realizzato da più di dieci anni e si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture signorili.

La distribuzione attuale interna ed esterna dell'immobile oggetto di pignoramento è stata minuziosamente ricostruita mediante il rilievo metrico effettuato durante i predetti sopralluoghi (cfr. All. 5, Tavv. n. 5.2 e 5.3) dal quale emergono alcune difformità rispetto alle planimetrie di progetto (cfr. All. 1, documentazione acquisita presso il Comune di Mendicino nella pregressa Procedura esecutiva), mentre non si riscontrano difformità rispetto alle attuali planimetrie catastali.

La descrizione della distribuzione interna viene di seguito riportata:

Porzione al Piano Seminterrato: essa confina a nord – ovest con il fabbricato adiacente, mentre è circondato nei restanti lati dalla corte esclusiva costituita dal giardino recintato con le relative opere pertinenziali; l'estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.2) ed è pari a circa mq 102,47. La distribuzione del piano seminterrato è così organizzata:

- ingresso interno dal piano terra mediante scala (cfr. All. 6, foto n. 36) ed ingresso esterno carrabile dalla strada condominiale (cfr. All. 6, foto n. 6);
- bagno con attiguo deposito nel sottoscala (cfr. All. 6, foto n. 40);

- taverna con angolo cottura (cfr. All. 6, foto n. 37 ÷ 39) adibita a deposito alla data del sopralluogo peritale.

Porzione al Piano Terra: l' estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.2) ed è pari a circa mq 120,04, oltre circa mq 10,08 di veranda e balcone. Inoltre sono presenti circa mq 16 occupati da un piccolo corpo di fabbrica costituito da una casetta in legno (cfr. All. 6, foto n. 12), circa mq 242 di giardino (cfr. All. 6, foto n. 6 ÷ 8) e circa mq 137,20 occupati da una piscina interrata (cfr. All. 6, foto n. 9 e 10).

La distribuzione di tale porzione è così organizzata:

- ingresso esterno con portoncino blindato dal giardino (cfr. All. 6, foto n. 1);
- soggiorno (cfr. All. 6, foto n. 14);
- scala interna d'accesso al piano seminterrato (cfr. All. 6, foto nn. 22 e 23);
- cucina (cfr. All. 6, foto nn. 15 ÷ 17);
- patio coperto finestrato (cfr. All. 6, foto n. 5);
- bagno con attiguo ripostiglio (cfr. All. 6, foto n. 18 e n.22);
- balcone esterno con angolo servizi (cfr. All. 6, foto n. 23);
- scala interna d'accesso al piano superiore (cfr. All. 6, foto n. 25).

Il soggiorno era adibito a deposito alla data del sopralluogo peritale (cfr. All. 6, foto n. 21, 25 e 35).

Porzione al Piano Primo: l' estensione di tale porzione dei beni oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.2) ed è pari a circa mq 68,45 oltre circa mq 34,02 di soffitta praticabile e circa mq 5,05 di balcone. La distribuzione di tale u.i.u. è così organizzata:

- n. 3 camere da letto (cfr. All. 6, foto nn. 26 ÷ 29, foto n. 31 e 32);
- bagno (cfr. All. 6, foto n. 30);
- soffitta praticabile (cfr. All. 6, foto n. 33);
- balcone esterno.

La soffitta praticabile era adibita a deposito alla data del sopralluogo peritale (cfr. All. 6, foto n. 27 e n. 33).

Per quanto riguarda le rifiniture dei predetti immobili esse sono di buona qualità e presentano discreto stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica (piano seminterrato), in cotto (piano terra) e parquet di legno massello (piano primo);

- pavimenti ceramici nella veranda e nei balconi;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno con tapparelle avvolgibili;
- infissi esterni in alluminio (vetrata al piano seminterrato e nel patio al piano terra);
- portoncino d' ingresso metallico blindato;
- bagni provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- rivestimenti murali in ceramica (bagni e cucina);
- soffitti e pareti tinteggiati con stucco veneziano;
- impianto idrico autonomo;
- impianto elettrico, citofonico e d'allarme in discreto stato di conservazione e manutenzione;
- impianto di riscaldamento autonomo (cfr. All. 6, foto n. 24).

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva dell' u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (cfr. All. 5, Tav. n. 5.2).

Per quanto riguarda le *caratteristiche funzionali*, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 1000 ÷ 2000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è mediamente abitata, presenta edifici prevalentemente con tipologia di ville a schiera di nuova o recente costruzione distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico lievemente degradato sorto fra gli inizi degli anni '70 e la fine degli anni '90. La zona inoltre non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti nonostante la presenza di ambiti campestri e delle adiacenti strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici (Consorzio Autolinee ed altre ditte private) che consentono un facile collegamento con il centro della città e l' hinterland, mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento non presenta nessun valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile, stante la citata corte esterna a servizio di esso, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza nell' adiacente Contrada Pasquali di Mendicino di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette

Infine, dallo studio della documentazione urbanistica e dalla tavola grafica dei vincoli gravanti sull' area in cui ricade il fabbricato contenente l' immobile oggetto di pignoramento (cfr. All. 5, Tav. 5.4), si evince la loro assenza.

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di una porzione di immobile che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendone altresì altre eventualmente intervenute nell'ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.



4.3 La data di costruzione del fabbricato contenente l'immobile *de quo* è posteriore al 2 settembre 1967.

4.4 La porzione di fabbricato contenente i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Mendicino (CS) del Permesso a costruire n. 27/2004 del 3 settembre 2004 e del Permesso a costruire n. 01/2006 del 18 gennaio 2006, variante in sanatoria del precedente titolo abilitativo (*cf.* All. 1, Documentazione acquisita nella pregressa Procedura Esecutiva); dal raffronto fra l'acquisita ed allegata documentazione progettuale, dal raffronto fra le copie dei titoli abilitativi e gli attestati rilasciati in data 24/09/2013 e 01/10/2013 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS), dai quali si evince unicamente il rilascio dei titoli abilitativi dei soli immobili oggetto di pignoramento e non delle altre opere pertinenziali rilevate, oltre al rilascio di due certificati di agibilità parziale ed i rilievi metrici e fotografici effettuati durante i precedenti sopralluoghi peritali (*cf.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 40; *cf.* All. 5, Tav. nn. 5.2 ÷ 5.3), durante i quali è stato possibile rilevare l'attuale stato dei luoghi, le relative divisioni interne e le destinazioni d'uso di ciascun immobile, si può certamente affermare che gli immobili oggetto di pignoramento sono parzialmente conformi alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

In particolare la tipologia degli interventi realizzati e non previsti nei titoli abilitativi è la seguente:

- 4.4.1) una tettoia aperta a ridosso del fabbricato sul suo lato sud (*cf.* All. 6, foto n. 10 e foto n. 11);
- 4.4.2) un piccolo corpo di fabbrica costituito da una casetta in legno (*cf.* All. 6, foto n. 9);
- 4.4.3) una piscina con relativo locale tecnico che nella maggiore consistenza insiste sulla proprietà della debitore esecutato e che deborda nella minore consistenza nella proprietà contigua (*cf.* All. 6, foto nn. 7 ÷ 10).

Inoltre, si rilevano in più, rispetto agli elaborati progettuali (*cf.* All. 1, Elaborati progettuali allegati al permesso di costruire n. 27/2004), le seguenti opere:

- 4.4.4) laddove al piano rialzato era prevista la presenza di un patio coperto e non finestrato ed al piano primo una porzione di copertura, sono stati rilevati rispettivamente un locale chiuso finestrato ed un piano sottotetto adibito a soffitta.

Riguardo alla loro sanabilità o meno si precisa:

- la tettoia, essendo aperta da tre lati, non comporta la realizzazione né di volume né di superficie coperta e quindi rientra tra le opere che rispettano il regolamento edilizio, pur non essendo dotata delle necessarie autorizzazioni;



- la casetta in legno è un'opera che non rispetta le norme urbanistiche comunali pertanto lo scrivente ritiene che non possa ottenere titoli abilitativi ma è in ogni caso un manufatto non permanente quindi amovibile;
- la piscina, essendo interrata e almeno per la parte in cui non deborda nella proprietà altrui, posta a distanza inferiore a ml 2, è sanabile nella sua interezza solo previo accordo con il vicino proprietario del terreno interessato dall'opera oppure previo progetto di modifica di riduzione dell'ingombro in maniera tale da rimanere tutta entro i confini del lotto oggetto di pignoramento;
- il patio coperto, in seguito al montaggio degli infissi esterni è diventato un volume chiuso che costituisce volumetria aggiuntiva e quindi realizzato in maniera abusiva; esso è sanabile previa rimozione dei finestroni di cui sopra.

Per tali opere abusive non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono ma esiste per esse la possibilità del conseguimento del titolo in sanatoria in base alla Legge regionale della Calabria del 11 agosto 2010, n. 21 e del Piano Casa contenuto nella Legge regionale della Calabria n. 23 del 7 luglio 2022 che consente che consente aumenti volumetrici fino al 20% e il recupero dei sottotetti. I costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria verranno specificati nel successivo paragrafo 4.9

4.5 Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun bene identificato nel NCT del Comune di Mendicino (CS) non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica aggiornato, pur essendo esso contenuto nella documentazione acquisita nella pregressa Procedura Esecutiva riportando una situazione urbanistica dei terreni in cui ricade l'u.i.u. oggetto di pignoramento, sostanzialmente immutata rispetto all'attualità.

4.6 Le risultanze catastali (cfr. All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente l'immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l'esatta rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale dell'immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (cfr. All. 5, Tav. nn. 5.2 ÷ 5.3) coincide con la relativa planimetria catastale reperita telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 2).

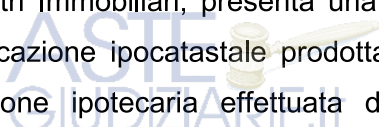
4.7 In base alla documentazione reperita ovvero Visure Catastali, Ispezione Ipotecaria, Atto di compravendita del 14.02.2017 e Certificazione Notarile del Certificato Ipotecario (cfr. All. 2), risulta che all'atto della notifica del pignoramento il debitore esecutato era intestatario, in modo esclusivo, dell'intera proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, in forza all'Atto di compravendita del 14/02/2017, numero di repertorio 121.514/78.463 par [REDACTED] in

████████████████████, trascritto il 22/02/2017 ai nn. 4690/3776 da potere della ██████████
██████████ nata a ██████████, codice fiscale ██████████.

Essendo il debitore esecutato in possesso dell'intera proprietà e perciò, non essendo presenti altri comproprietari, non è necessario predisporre bozza del progetto per divisione.



4.8 La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l'elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla citata certificazione ipocatastale prodotta in atti e datata 26 ottobre 2021, almeno fino alla data dell'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto nel mese di novembre 2023 (cfr. All. 2, Documentazione catastale). Di seguito si riporta l'elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento:



4.8.1 TRASCRIZIONE del 22/02/ 2017 - Registro Particolare 3776 Registro Generale 4690
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 121514/73463 del 14/02/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4.8.2 TRASCRIZIONE dei 19/10/2021 - Registro Particolare 23395 Registro Generale 29058
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2556 del 22/09/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l'assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.



4.9



4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione¹".

4.9.2 Determinazione del valore di mercato dell' immobile pignorato

Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (cfr. All. 5, Tavv. 5.2 e 5.3), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (

), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2023 pari a €/ mq 1.100,00 ÷ 1.200,00 per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, relativa al primo semestre dell'anno 2023 e per la zona D1 del Comune di Mendicino (CS), ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 1.015,00 per ville e villini $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$ (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia², riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 19) per le abitazioni nuove o recenti, assimilando la zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento alle zone della periferia del limitrofo comune capoluogo di Cosenza, hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 1.200,00.

E' una quotazione che è di buon senso assumere non realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare in Provincia di Cosenza e nella sua porzione settentrionale, seppur con quale

¹ Cfr. Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

² Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.19

lieve segnale di ripresa almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni lievemente inferiori e quindi è *di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/mq* $[(1.150,00 + 1.015,00)/2] = \text{€/mq } 1.082,50$.

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura³ consiglia di applicare dei *coefficienti di differenziazione* che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo*. In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni o dei negozi nuovi* i suddetti *coefficienti di differenziazione* che ora verranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto Esperto Estimatore, fra tutti quelli presenti in letteratura⁴, ritiene opportuno considerare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;

coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari e quindi non adattabili all' u.i.u. *de quo*);

³ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

⁴ Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanziali.

Nel nostro caso andranno quindi considerati solo:

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni;

b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo

notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

Ribadendo, per come riportato nel precedente paragrafo 4.1, la necessità di valutare i beni oggetto di pignoramento in un unico lotto e nella loro interezza, per l'unità immobiliare in questione si avrà: **valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/mq 1.082,50**

Applicando poi i coefficienti di cui sopra:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio: c_{eqs} (di età da 10 a 20 anni);

qualità: *signorile*; stato: *buono*) = 0.80

di conseguenza:

valore di mercato unitario: €/mq 1.082,50 x 0,80 = €/mq 866,00

Applicando poi i coefficienti correttivi per le pertinenze interne, avremo per le singole porzioni di u.i.u. :

porzione di u.i.u. al Piano Seminterrato: (€/mq 866,00 x **C** *taverne seminterrate di ville o villini* x mq 102,47) = (€/mq 866,00 x 0,50 x mq 102,47) = **€ 44.369,51**

porzione di u.i.u. al Piano Terra: (€/mq 866,00 x mq 120,04) + (€/mq 866,00 x **C** *verande* x mq 4,83) + (€/mq 866,00 x **C** *balconi scoperti* x mq 5,25) = (€/mq 866,00 x mq 120,04) + (€/mq 866,00 x 0,95 x mq 4,83) + (€/mq 866,00 x 0,25 x mq 5,25) = € 103.954,64 + € 3.973,64 + € 1.136,63 = **€ 109.064,91**

porzione di u.i.u. al Piano Primo: (€/mq 866,00 x mq 68,45) + (€/mq 866,00 x **C** *camere a tetto o soffitte* x mq 34,02) + (€/mq 866,00 x **C** *balconi scoperti* x mq 5,25) = (€/mq 866,00 x mq 68,45) + (€/mq 866,00 x 0,33 x mq 34,02) + (€/mq 866,00 x 0,25 x mq 5,25) = € 59.277,70 + € 9.722,24 + € 1.136,63 = **€ 70.136,56**

Pertanto il valore complessivo del fabbricato oggetto di pignoramento è pari a:

valore fabbricato = **porzione di u.i.u. al PS1 + porzione di u.i.u. al PT + u.i.u. al P1 = € 44.369,51 + 109.064,91 + € 70.136,56 = € 223.570,98**

Applicando poi i coefficienti correttivi per le pertinenze esterne, tutte localizzate nella corte al piano terra avremo:

per il calcolo del valore del giardino è di buonsenso non applicare il relativo coefficiente pari a 0,18 che è applicabile per corti relativamente piccole e non estese come per il caso in questione.

Applicandolo si otterrebbe una sovrastima della corte esterna.

Si rimedia attribuendo un quotazione di terreno edificatorio congruo per la zona di che trattasi e ricavando il seguente valore per la corte esterna del fabbricato:

giardino: (€/mq 35,00 x mq 242,00) = **€ 8.470,00**

tettoia in legno: (costo di costruzione x mq 35,70) = (€/mq 150,00 x mq 35,70) = **€ 5.355,00**

Il costo per sanare l'illecito si può determinare con esattezza solo previa redazione del progetto esecutivo in sanatoria che preveda anche deposito/autorizzazione presso il servizio tecnico regionale. Si può stimare, dai dati raccolti, un costo presunto pari a € 2.000,00.

Quindi a detrarre per un totale di **€ 3.355,00**

piscina: il costo di costruzione della piscina è dato dalla somma delle seguenti fasi realizzative:

- scavo di sbancamento a sezione obbligata: € 1.800,00;
- piscina ml 6 x ml 12 con pareti prefabbricate e scala romana: € 21.460,00;
- opere complementari in c.a. (massetto di sottofondo, pareti e soletta locale tecnico): € 3.000,00
- abbattimento per vetustà: coefficiente pari a 0,70

per un totale di **€ 18.382,00**

Il costo per sanare l'illecito, suddiviso fra spese tecniche, diritti di segreteria per titoli in sanatoria ed oneri di costruzione e di urbanizzazione si può determinare con esattezza solo previa:

- redazione del progetto esecutivo in sanatoria per un costo presunto pari a € 2.000,00;
- regolarizzazione mediante atto notarile con il vicino cointeressato per un costo presunto pari a € 3.000,00.

A detrarre per un totale di **€ 13.382,00**

Costi rimoziioni:

- casetta in legno: per la sua rimozione si prevede un costo forfettario di **€ 800,00**
- rimozione dei finestroni di chiusura del patio coperto al piano terra: per la loro rimozione si prevede un costo forfettario di **€ 200,00**

Avremo perciò complessivamente:

valore totale beni oggetto di pignoramento = valore fabbricato + valore giardino + valore tettoia in legno + valore piscina = **€ 223.570,98 + € 8.470,00 + € 3.355,00 + € 13.382,00 = € 248.777,98**

Si procede infine all' usuale abbattimento forfetario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute gravanti sull' immobile; di conseguenza:

valore di mercato u.i.u. = € 248.777,98 x 0,85 = € 211.461,28 che detratto dei costi di rimozione delle piccole opere abusive, pari complessivamente ad € 1.000,00 risulta essere pari ad € 211.461,98 - € 1.000,00 = € 210.461,98 ≈ **€ 210.460,00**

In definitiva il valore di mercato dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento e pari a circa € 210.460,00.

4.10 Come già ribadito al precedente par. 4.1 e per come ora confermato ora dalla redazione della planimetria dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento (cfr. All. 5, Tavv. 5.2 e 5.3), presentando unico ingresso comune per i diversi livelli di piano, il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati per piano della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto e a non formare lotti per gruppi omogenei in quanto la natura degli immobili non lo consente.

4.11 Accertato al precedente par. 4.7 che il debitore esecutato è l' intestatario, in modo esclusivo, dell' u.i.u. *de quo*, alla data dei sopralluoghi peritali (cfr. All. 1) la stessa era occupata da terzi ma non dai componenti del nucleo familiare del debitore esecutato e quindi risultava libero. Avendo il debitore esecutato, inoltre, dichiarato che lui stesso ed i componenti del proprio nucleo familiare hanno residenza presso l' immobile oggetto di pignoramento, a riprova di ciò, il sottoscritto otteneva dagli uffici del Comune di Mendicino (CS) documentazione anagrafica di stato civile, di residenza e di stato di famiglia del debitore esecutato (cfr. All.1), legittimando di fatto il possesso e la detenzione del bene da parte dello stesso. Contemporaneamente è stato richiesto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sull' u.i.u. *de qua*. L'eventuale presenza di essi sarà riportato in integrazione alla presente relazione di stima. Infine è stato accertato, risultando che l' immobile è occupato dal debitore esecutato, che non vi sono soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani, ad occupare l' immobile oggetto di pignoramento.

4.12 Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita (cfr. All. 2, Ispezioni ipotecarie al 18/11/2023), è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 La planimetria dell' immobile ed una congrua documentazione fotografica dello stesso sono stati riportati nella documentazione allegata all' elaborato peritale (cfr. All. 5, Tavv. 5.2 e 5.3), cfr. All. 6) .

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto

Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente. Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), li 22 Novembre 2023



L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:



1. Decreto di nomina, verbali di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, documentazione tecnica ed anagrafica acquisita presso il Comune di Mendicino (CS), istanze e concessione di proroghe.
2. Documentazione catastale: visure e documentazione tecnica catastale, atto di compravendita, certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale, ispezioni ipotecarie.
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Mendicino (CS)
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016

5. Tavole grafiche

Tav. 5.1: inquadramento territoriale del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento



Tav. 5.2: rilievo planimetrico interno

Tav. 5.3: rilievo planimetrico esterno

Tav. 5.4: stralcio immagine tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione del vincolo ricadente sul terreno contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento



6. Documentazione fotografica

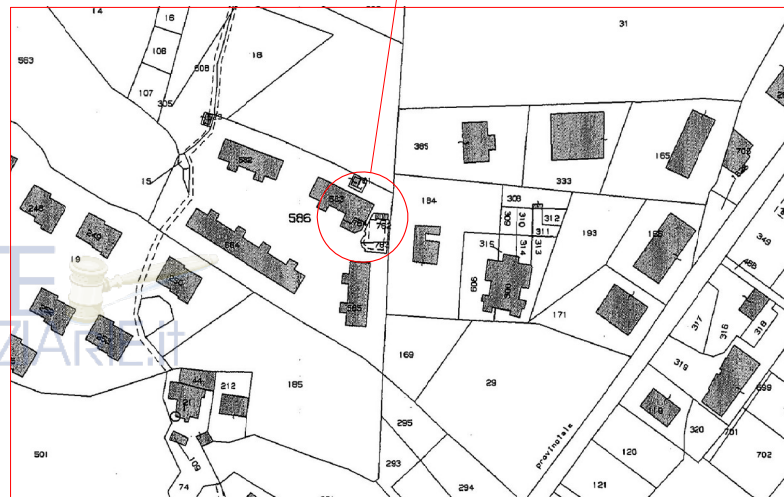


Tav. n° 5.1 - Inquadramento territoriale
Fabbricato in cui ricadono le u.i.u.
oggetto di pignoramento

Stralcio immagine
satellitare



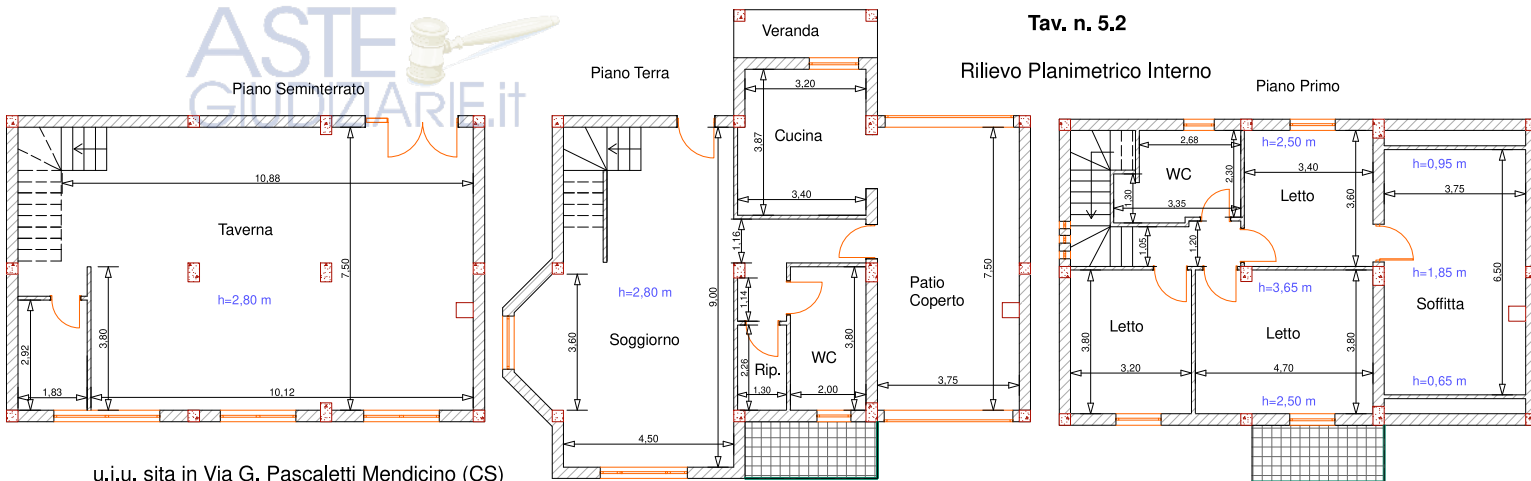
Stralcio planimetria
catastale



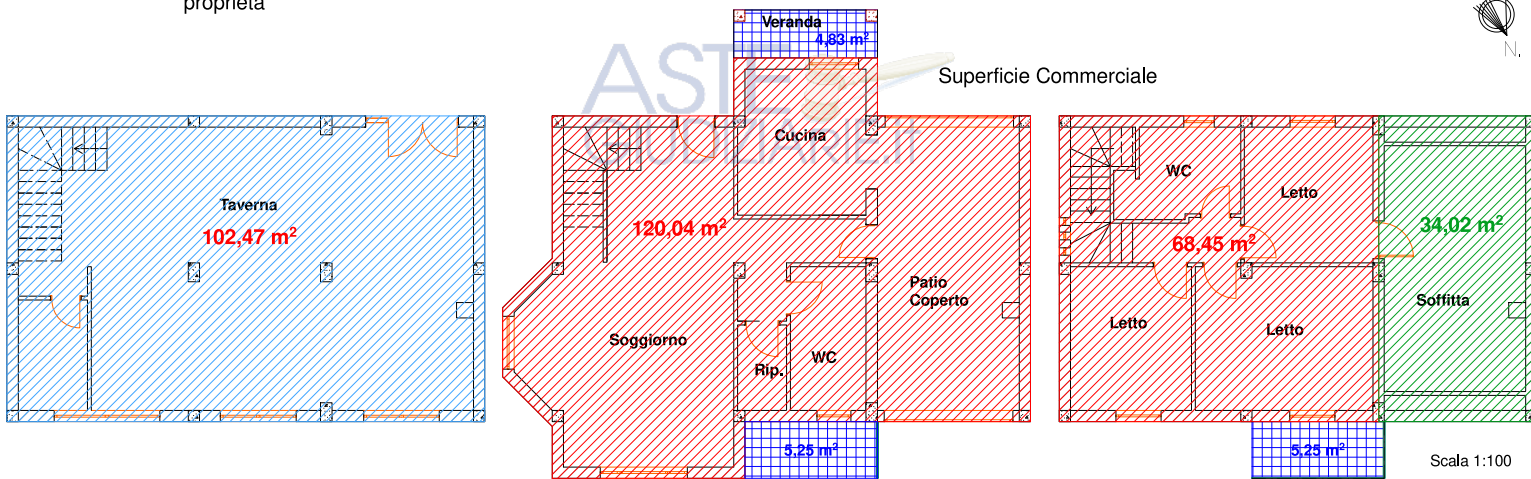
Scala 1:2000

Tav. n. 5.2

Rilievo Planimetrico Interno

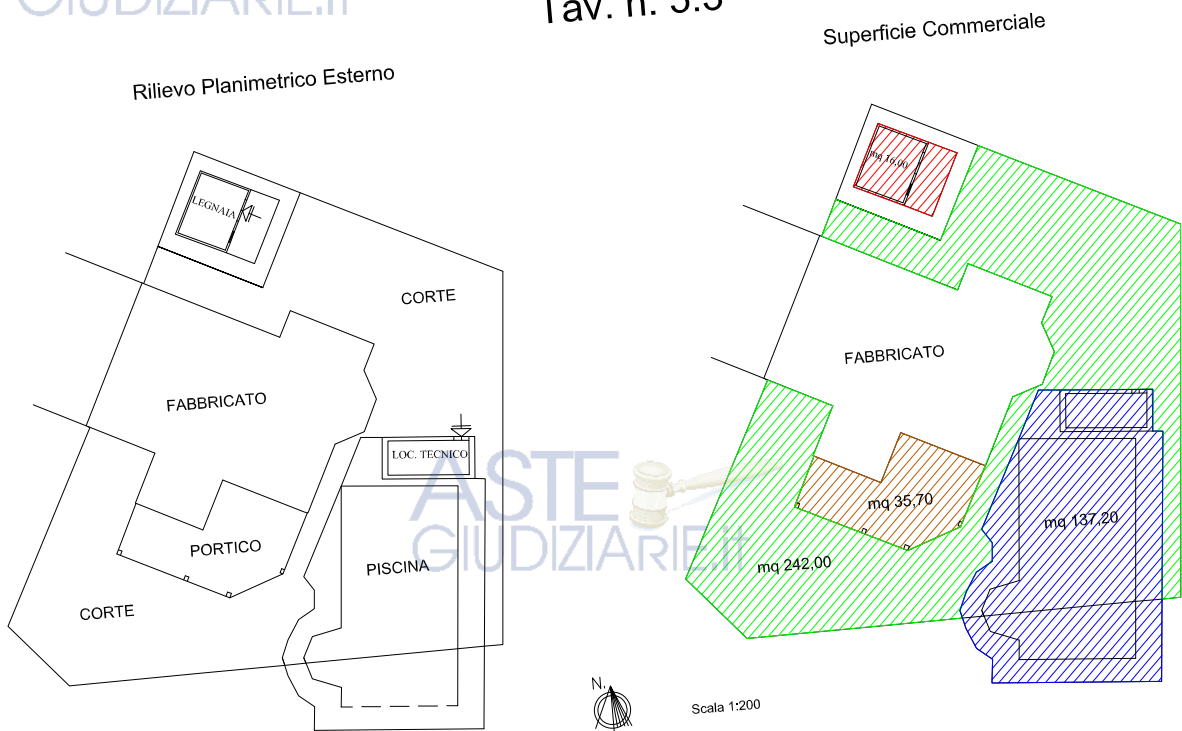


u.i.u. sita in Via G. Pascaletti Mendicino (CS)
f. 7. p.la 583 sub 3
proprietà



Scala 1:100

Tav. n. 5.3



ASTE
GIUDIZIARIE.it















ASTE
GIUDIZIARIE







