

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE PRIMA CIVILE

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. [REDACTED]

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 282/2015 R.G.E.

Introdotta da

[REDACTED], creditori procedenti
rappresentati e difesi dal costituito procuratore
Avv. [REDACTED];

[REDACTED] creditrice intervenuta
rappresentata dal delegato Funzionario [REDACTED]

contro

[REDACTED], debitrice esecutata

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Lo scrivente arch. [REDACTED]

[REDACTED], altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, [REDACTED], in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione [REDACTED]

[REDACTED] in data 20/02/2017, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, depositato in Cancelleria il successivo 13/03/2017, previa comunicazione notificata ai sensi dell'art.16 del D.L. 179/2012 a mezzo PEC del 27/03/2017, che, per il successivo 19/06/2017, ne disponeva la comparizione dinanzi al demandato Cancelliere, presso i pertinenti Uffici, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva rubricata al n.282/2015 R.G.E. ed indicata in intestazione.

Informato dei quesiti formulati dal G.E., lo scrivente pronunciava il rituale giuramento, accettando di svolgere il demandato incarico, del che è stato verbale; contestualmente risultava determinato il termine ultimativo di deposito (da eseguire entro i quarantacinque giorni antecedenti l'udienza del 12/12/2017, predisposta al fine di verificare la regolarità degli atti e, quindi, l'autorizzazione alla vendita) e precisata la necessità di trasmettere al creditore procedente, agli eventuali creditori intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode eventualmente nominato, una copia integrale del definito elaborato peritale (da inoltrare necessariamente a mezzo PEC o equivalente modalità normativamente prevista), ricordando loro l'ulteriore termine utile (non superiore ai quindici giorni antecedenti l'anzidetta udienza), al fine di consentire, in riscontro alla bozza conclusiva della c.t.u., la produzione di eventuali osservazioni, consentendo così, al nominato esperto, di depositare, entro i cinque giorni antecedenti l'udienza, i relativi chiarimenti o l'attestata insussistenza di alcuna osservazione.

L'anzidetto termine ultimativo è stato successivamente differito dal Giudice dell'Esecuzione che, accogliendo l'istanza di proroga inoltrata dal c.t.u., con provvedimento del 10/12/2017, fissava nuovamente il termine del 15/02/2018 per il deposito dell'elaborato peritale, rinviando l'udienza ex art. 569 c.p.c. al 10/07/2018, ore 11:30, disponendo, altresì, la presenza del perito in udienza.

RELAZIONE

Sulla scorta dell'eseguita disamina del fascicolo documentale concernente la procedura esecutiva di cui trattasi e, più precisamente, del prodromico Atto di Pignoramento Immobiliare ex art. 555, prodotto dal costituito Procuratore del Creditore procedente, si è avuto modo di rilevare la precipua fattispecie riguardante essenzialmente l'espropriazione dei beni immobili di proprietà esclusiva della [REDACTED] debitrice esecutata, di seguito elencati in senso conforme al precitato Atto:

- Terreno sito in Cosenza alla Loc. Falco, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio 43 part. 1 di Are 65, libero da vincoli;
- Terreno sito in Cosenza alla Loc. Falco, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio 43 part. 10 di Are 79, libero da vincoli;
- Terreno sito in Cosenza alla Loc. Falco, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio 43 part. 208 di Are 77, libero da vincoli;
- Terreno sito in Cosenza alla Loc. Falco, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio 43 part. 209 di Are 1, libero da vincoli;
- Terreno sito in Cosenza alla Loc. Falco, riportato al Catasto Terreni del Comune di Cosenza al Foglio 43 part. 210 Are 5, libero da vincoli;
- Ente Urbano sito in Mendicino C. da Pirillo, riportato al Catasto del Comune di Mendicino Foglio 4 part. 1036, sub. 3, libero da vincoli;
- Civile abitazione sita in Mendicino C. da Tivolille, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino, Foglio 6 part. 337, sub. 10 cat. A2, bene gravato da ipoteca volontaria in favore della Banca Intesa S.p.a. iscritta in data 12/09/2006 presso la Conservatoria dei registri immobiliari del Comune di Cosenza al n. 6083;
- Ente Urbano in Mendicino C. da Pirillo, riportato al Catasto del Comune di Mendicino Foglio 6 part. 134, sub. 6, bene libero da vincoli¹;
- Civile abitazione sita in Mendicino C. da Tivolille, riportato al catasto del Comune di Mendicino al Foglio 6 part. 337, sub. 5 cat. A2, bene gravato da ipoteca volontaria in favore della Banca Intesa S.p.a. iscritta in data 12/09/2006 presso la Conservatoria dei registri immobiliari del Comune di Cosenza al n. 6083;
- Stalla, scuderia, rimessa sita in Mendicino alla C. da Tivolille, riportato al Catasto del Comune di Mendicino, Foglio 6 part. 338, sub. 3, bene libero da vincoli;

¹ L'ubicazione è inesatta. I dati catastali indicano l'ubicazione dell'area urbana in C. da Tivolille di Mendicino, Via Rosario Romeo, n. 25.

CRONOLOGIA DELLE RICOGNIZIONI E DELLE ATTIVITÀ PERITALI

19/06/2017	Verbale di accettazione e conferimento dell'incarico di c.t.u.;
06/07/2017	Ispezione ipotecaria eseguita presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Territorio – Direzione Provinciale dell'Agenzia Entrate di Cosenza ;
09/10/2017	Comunicazione inizio operazioni peritali con sopralluogo, recapitata in mani proprie del debitore e trasmessa a mezzo PEC alle altre Parti;
13/10/2017	Visura telematica Foglio 43 CS - Prot. T307338/2017;
13/10/2017	Visura storica Foglio 43, P. IIa10 - Vis. N. T307319;
14/10/2017	Inizio operazioni peritali con sopralluogo;
14/10/2017	Acquisizione documentale di documenti forniti unilateralmente dal debitore in corso di sopralluogo, opportunamente trasmessi alle parti non presenti;
18/10/2017	Visura Foglio 43, P.IIa 1 - Vis. N. T351718;
18/10/2017	Visura Foglio 43, P.IIa 208 Vis. N. T352253;
18/10/2017	Visura Foglio 43, P.IIa 209 Vis. N. T352569;
18/10/2017	Visura Foglio 43, P.IIa 210 Vis. N. T352785;
18/10/2017	Istanza accesso agli atti amministrativi u.t. Comune di Mendicino inoltrata a mezzo PEC;
18/10/2017	Richiesta certificato di destinazione urbanistica Comune di Cosenza corredata di allegati ed attestazione di avvenuto versamento degli oneri (copia bonifico);
19/10/2017	Acquisizione dati ed identificazione grafica area urbana ricadente contestualmente sul Foglio 4 P.IIa 1036, Sub 3 e sul Foglio 7 P.IIa 525, Sub 5;
23/10/2017	Istanza di proroga del termine di deposito dell'elaborato peritale;
23/10/2017	Richiesta dati concernenti lo stato di occupazione dell'immobile Foglio 6, P.IIa 337- Sub 5 Via Rosario Romeo, 25 (già Via Coriolano Martirano, n.18) - Mendicino (CS) presso Agenzia Entrate Prot. N.99727 del 23/10/2017;
26/10/2017	Ritiro certificato di destinazione urbanistica Comune di Cosenza;
26/10/2017	Attestazione Prot. 99727/1 - Agenzia Entrate in riscontro al richiesto accertamento circa lo stato di occupazione dell'unità abitativa (mansarda);
03/12/2017	Comunicazione prosieguo operazioni peritali con sopralluogo recapitata in mani proprie del debitore e dell'occupante l'abitazione in Via R. Romeo, n.25;
04/12/2017	Comunicazione a mezzo PEC del prosieguo operazioni peritali con sopralluogo;
04/12/2017	Acquisizione documentale effettuata previa istanza di accesso agli atti amministrativi acquisita dall'Ente con Prot. N.11488 del 18-10-2017 – Area Tecnica Prot.1191 del 19-10-2017;
09/12/2017	Proseguo delle operazioni peritali con sopralluogo;
11/12/2017	Provvedimento del G.E. riflettente l'accoglimento della richiesta di proroga e contestuale differimento del termine di deposito della perizia e rinvio dell'udienza ex art.569 C. p. c.;
01/02/2018	Acquisizione documentale in esercizio al reiterato accesso agli atti amministrativi presso l'U.T. del Comune di Mendicino

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione del titolo di acquisto del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza e il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al Giudice dell'Esecuzione senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per cui la documentazione sia valida e completa;*

La ripetuta consultazione telematica della banca dati catastale online, tramite la dedicata piattaforma tecnologica Sister, unitamente alle indagini condotte personalmente presso i Servizi Territorio e di Pubblicità Immobiliare della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (All. 1), ha permesso di acquisire le sufficienti cognizioni che, in raffronto agli atti di causa, consentono allo scrivente di confermarne la completezza documentale, ad eccezione dell'indicazione dell'area urbana prospiciente lo stabile sito al civico numero 25 della Via Rosario Romeo (già Via Coriolano Martirano, n.18) ubicata in C.da Tivolille, altresì comprendente le pignorate unità abitative situate rispettivamente al 2° ed al 3° piano, che viceversa, nell'Atto di Pignoramento risulta impropriamente indicata in C.da Pirillo. Le pertinenti documentazioni catastali, verificate mediante le effettuate ricognizioni in situ, hanno consentito di appurare che la pignorata area urbana censita in catasto al Foglio 6, P.I. 134, Sub 6, è situata in C. da Tivolille. Via Rosario Romeo, significando l'area condominiale esterna antistante lo stabile situato al n.25.

- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).*

La Dr.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED] in esito alla ricostruzione storico-ipotecaria degli immobili pignorati nel precorso ventennio, versata in atti, il 22/01/2016, ai sensi dell'art.567, secondo comma, C.p.c., ha certificato che i beni esaminati formavano oggetto delle seguenti

formalità pregiudizievoli: 1) *IPOTECA VOLONTARIA concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito del notaio [REDACTED] del 7 settembre 2006, rep. N.63743/22369, iscritta il 12 settembre 2006 ai nn.6083 R.P. e 30894 R.G., ipoteca per euro 450.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 300.000,00 durata anni 15; A FAVORE [REDACTED] A., sede in [REDACTED] CONTRO: "[REDACTED] [REDACTED]" OGGETTO: tutti gli immobili siti in Mendicino, fatta eccezione dell'immobile censito al foglio 6, p.lla 134, sub 6. -*

Della più recente ispezione ipotecaria (All.2), eseguita da chi scrive il 06/07/2017, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia Entrate, per completezza espositiva, si riporta di seguito l'elenco sintetico delle accertate formalità. Inoltre, in corso di sopralluogo del 14/10/2017, [REDACTED], socio accomandatario dell'esecutata [REDACTED], è stato acquisito l'atto di frazionamento del precitato mutuo, indicato dal Notaio [REDACTED] come *formalità pregiudizievole*, che si produce in copia (All.3), prontamente inoltrato a mezzo PEC alle parti assenti, per necessaria trasparenza ed al fine di non pregiudicare i diritti di alcuno All.4).

L'aggiornato elenco delle acclamate formalità riportato di seguito, è congruente con le documentazioni del procedimento esecutivo di cui trattasi.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/03/1990 – Registro Particolare 220616 Registro Generale 5423
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/1990 – Registro Particolare 220684 Registro Generale 5535
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17/03/1990 – Registro Particolare 221625 Registro Generale 6727
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/08/1990 – Registro Particolare 231189 Registro Generale 18508
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE
5. Rettifica a ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/1991 – Registro Particolare 368 Registro Generale 5842
Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 21852 del 15/01/1991
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Formalità di riferimento: Iscrizione n.168 del 1991

6. ISCRIZIONE CONTRO del 11/09/1991 – Registro Particolare 1660 Registro Generale 19177

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 23984 del 06/09/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1286 del 06/08/1999 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n, 1287 del 06/08/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/1993 – Registro Particolare 22441 Registro Generale 26095

Pubblico ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 141607 del 18/10/1993

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in COSENZA (CS)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/1993 – Registro Particolare 23642 Registro Generale 27466

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 31204 del 18/10/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MEDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/1993 – Registro Particolare 2387 Registro Generale 30248

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 31972 del 20/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.936 del 16/03/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 21/12/1993 – Registro Particolare 2388 Registro Generale 30249

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 31971 del 20/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.935 del 16/03/2004 (EROGAZIONE A SALDO)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1994 – Registro Particolare 1703 Registro Generale 1884

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 32069 del 23/12/1993

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MEDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1994 – Registro Particolare 1704 Registro Generale 1885

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 32068 del 23/12/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MEDICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1994 – Registro Particolare 1708 Registro Generale 1889

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 32066 del 23/12/1993
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MEDNICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

14. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/01/1996 – Registro Particolare 26065 Registro Generale 2371

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 37048 del 10/10/1995
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MEDICINO (CS)
Formalità di riferimento: Trascrizione n.21129 del 1995

15. ISCRIZIONE CONTRO del 07/02/1996 – Registro Particolare 295 Registro Generale 3149

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 37770 del 06/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1931 del 18/12/1996 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n.1932 del 18/12/1996 (EROGAZIONE A SALDO)
3. Annotazione n.1933 del 18/12/1996 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Comunicazione n.1764 del 19/07/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

5. Comunicazione n. 2079 del 24/08/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 15/07/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 26/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

6. Comunicazione n. 2511 del 07/10/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/09/2011.

Cancellazione parziale eseguita in data 20/10/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/05/1997 – Registro Particolare 8779 Registro Generale 10682

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 43266 del 07/05/1997
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti in MEDICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

17. ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/1998 – Registro Particolare 1048 Registro Generale 9294

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 42847 del 05/05/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/05/1998 – Registro Particolare 8790 Registro Generale 10851

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 42851 del 05/05/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/08/1999 – Registro Particolare 12892 Registro Generale 17425

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 46115 del 05/08/1999

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

20. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/10/1999 Registro Particolare 15468 Registro Generale 20835

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 31086 del 13/10/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in MENDICINO (CS)

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n.820 del 13/01/2010

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/03/2000 – Registro Particolare 4561 Registro Generale 6188

Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 88837 del 20/03/2000

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

22. ISCRIZIONE CONTRO del 06/07/2001 – Registro Particolare 1805 Registro Generale 14300

Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21039 del 04/07/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/08/2001 – Registro Particolare 14170 Registro Generale 17964

Pubblico ufficiale GIGLIO FRANCESCO Repertorio 21111 del 24/07/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

24. ISCRIZIONE CONTRO del 31/01/2002 – Registro Particolare 214 Registro Generale 2298

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 18030 del 29/01/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n.1003 del 10/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 10/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40bis D. Lgs. 385/1993)

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/03/2002 – Registro Particolare 4019 Registro Generale 4917

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 18185 del 18/02/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2002 – Registro Particolare 21608 Registro Generale 27738

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 20610 del 03/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

27. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/01/2003 – Registro Particolare 1017 Registro Generale 1139

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 54567 del 19/12/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n.6233 del 19/03/2004

28. Rettifica TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/03/2004 – Registro Particolare 6233 Registro Generale 8208

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 57454 del 25/02/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

Formalità di riferimento: Trascrizione n.1017 del 2003

29. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2004 – Registro Particolare 10270 Registro Generale 13765

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 57974/19334 del 27/04/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

30. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/05/2004 – Registro Particolare 10270 Registro Generale 13765

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 57974/19334 del 27/04/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in COSENZA (CS)

SOGGETTO VENDITORE

31. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/01/2005 – Registro Particolare 223 Registro Generale 513

Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 45327/6905 del 21/12/2004

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

32. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/07/2005 – Registro Particolare 14455 Registro Generale 28332

Pubblico ufficiale AMATO STANISLAO Repertorio 107085/24995 del 27/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

33. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2005 – Registro Particolare 17094 Registro Generale 46716

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61887/21465 del 22/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.3298 del 13/07/2006 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicationen.485 del 27/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07/01/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 27/02/2008 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs.385/1993)

34. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2005 – Registro Particolare 17095 Registro Generale 46717

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 61888/21466 del 22/11/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.1132 del 14/03/2007 (EROGAZIONE A SALDO)

35. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2006 – Registro Particolare 4362 Registro Generale 6282

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 62335/21722 del 26/01/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

36. ISCRIZIONE CONTRO del 17/07/2006 – Registro Particolare 4578 Registro Generale 24148
Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 30422/11297 del 14/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO TERSO DATORE D'IPOTECA

37. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2006 – Registro Particolare 16209 Registro Generale 24149

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 30423/11298 del 14/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO VENDITORE

38. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/09/2006 – Registro Particolare 20706 Registro Generale 30892

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 63742/22638 del 07/09/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE

39. ISCRIZIONE CONTRO del 12/09/2006 – Registro Particolare 6083 Registro Generale 30894

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 63743/22639 del 07/09/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.4586 del 30/10/2008 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n.4587 del 30/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n.4588 del 30/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Comunicazione n. 2610 del 26/08/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 11/03/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 27/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 – Art. 40bis D.Lgs.385/1993)

5. Comunicazione n. 2104 del 13/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/09/2008.

Cancellazione parziale eseguita in data 13/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 – Art. 40bis D.Lgs.385/1993)

40. ISCRIZIONE CONTRO del 23/12/2006 – Registro Particolare 10638 Registro Generale 47689

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70304/24164 del 22/12/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 55 del 10/01/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/12/2016.

Cancellazione totale eseguita in data 23/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs.385/1993)

41. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/01/2007 – Registro Particolare 1850 Registro Generale 2277

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANA Repertorio 64372/23098 del 20/12/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

42. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/2007 – Registro Particolare 4646 Registro Generale 6557

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 70658/24438 del 15/02/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

43. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2007 – Registro Particolare 12401 Registro Generale 18396

Pubblico ufficiale CAMILLERI STEFANO Repertorio 31813/12289 del 24/04/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

44. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2007 – Registro Particolare 15959 Registro Generale 24710

Pubblico ufficiale VIGGIANI CARLO Repertorio 71479/25075 del 19/06/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

45. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/04/2008 – Registro Particolare 8060 Registro Generale 11993

Pubblico ufficiale FALSETTI FRANCESCO Repertorio 25056/9240 del 14/04/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

46. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/07/2008 – Registro Particolare 17029 Registro Generale 23945

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 67536/25531 del 14/07/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

47. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/02/2009 – Registro Particolare 1888 Registro Generale 2620

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 68770/26356 del 28/01/2009

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in MENDICINO (CS)

SOGGETTO VENDITORE

48. Rettifica TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/01/2010 – Registro Particolare 820 Registro Generale 1022

Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 31086 del 13/10/1993

ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

Immobili siti in MENDICINO (CS)

Formalità di riferimento: Trascrizione n.15468 del 1999

49. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/2015 – Registro Particolare 21172 Registro Generale 25912

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2089 del 02/11/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

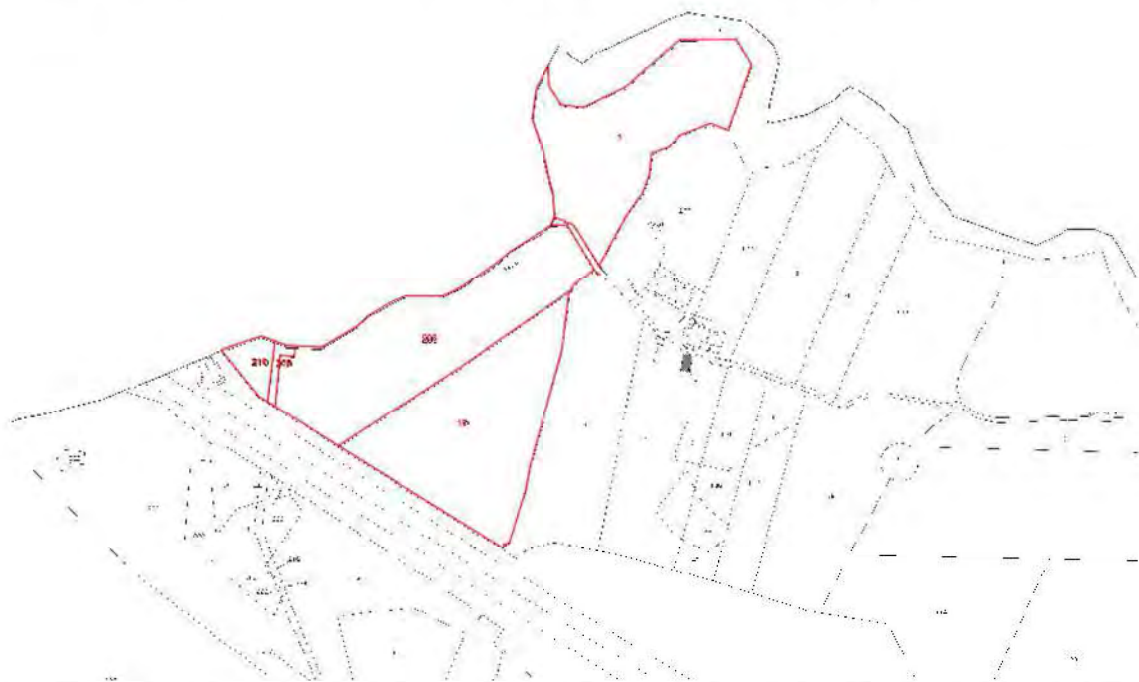
Immobili siti in COSENZA (CS), MENDICINO (CS)

3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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.*

Sulla scorta della ripetuta consultazione della banca dati online, tramite la piattaforma Sister, unitamente alle ricerche eseguite personalmente presso l'Ufficio Territorio della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, chi scrive ha ottenuto la documentazione

necessaria ai fini della puntuale identificazione dei beni pignorati, significando le unità abitative, il box garage e le aree urbane (Cfr. Allegati 1b, 1c, 1d, 1e).

Inoltre, per quanto attiene alla perimetrazione del pignorato insieme dei contigui quozienti di terreno ubicati in Località Falco, censiti in catasto terreni del Comune di Cosenza sul foglio di mappa 43, P.lle 1,10, 208, 209 e 210 (distintamente indicati nelle visure e, graficamente, sull'estratto dal citato foglio di mappa 43 che si produce in separato All.1a), nella seguente illustrazione sinottica, è graficamente evidenziata con tratto di colore rosso.



Insieme dei pignorati quozienti di terreno segnati in rosso sul foglio 45 del Comune di Cosenza

Successivamente al preliminare colloquio intercorso il 16/10/2017 con il [REDACTED], Funzionario del Dipartimento Tecnico - 9° Settore Sviluppo - Tutela e Gestione del Territorio del Comune di Cosenza, cui è stata rappresentata la necessità dell'accesso agli atti, essenzialmente funzionale all'espletamento del mandato ricevuto dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione (All.5), anche sulla scorta della consultata cartografia del pertinente contesto territoriale, il 18/10/2017, ai sensi dell'art. 30, comma 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., è stata inoltrata la richiesta del certificato di destinazione urbanistica concernente gli anzidetti quozienti di terreno (All.6), adeguatamente corredata degli allegati identificativi richiesti e dell'attestazione di avvenuto versamento degli oneri connessi.

Il successivo 26/10/2017 si è avuto modo di acquisire il richiesto certificato Prot. n. 76337/2017 del 23/10/2017 (All.7) attestante, in estrema sintesi, che gli anzidetti immobili iscritti in catasto al foglio n.43 particelle n.1,10,208,209,210, secondo il P.R.G. localmente vigente, approvato dal

Presidente della Giunta Regionale con Decreto n.865 del 19/12/1995, ricadono in zona E (agricola), di cui nel seguito, in risposta al quesito n. 7, si preciseranno altresì, indici e parametri.

- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazioni interne ed esterne, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, ed aeroporti) nonché i principali collegamenti verso il centro della città.*

Sulla scorta delle documentazioni precedentemente acquisite e delle ricognizioni *in situ*, (preannunciate con nota del 09/10/2017, recapitata in mani proprie del debitore ed a mezzo PEC al creditore pignorante ed al creditore intervenuto, eseguite in corso di sopralluogo in data 14/10/2017, del che è stato verbale - All.8), si è avuto modo di rilevare quanto segue:

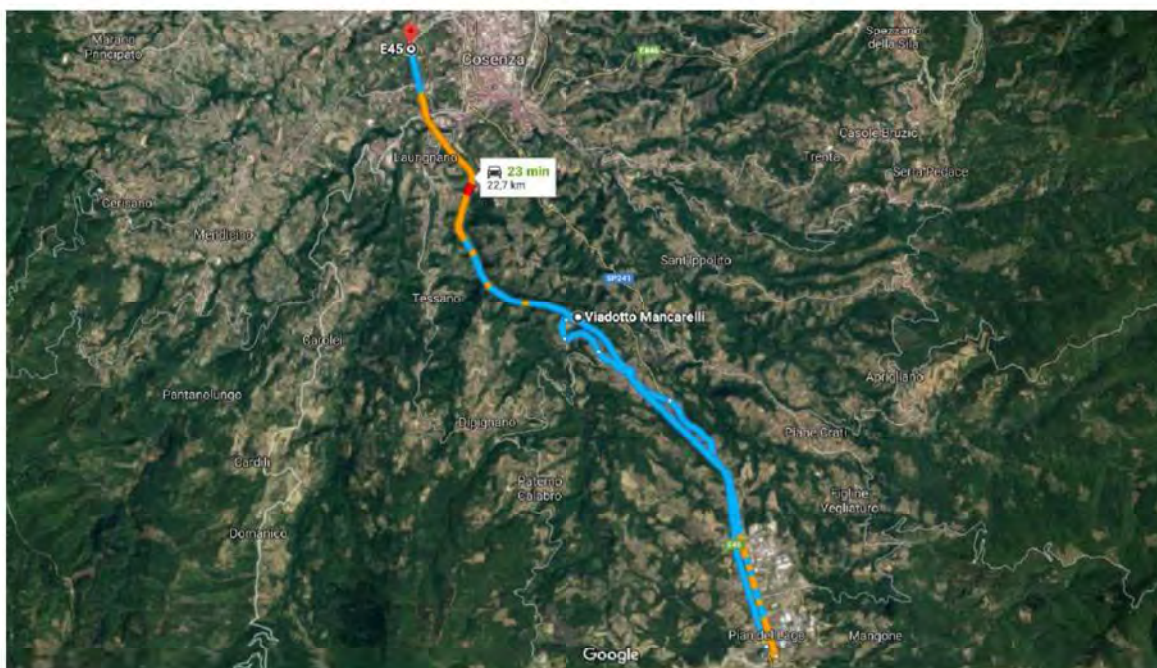
A) Ubicazione dei beni costituenti il pignorato compendio immobiliare in esame:

a1) Quozienti di terreno:

tali beni, di natura agricola, sono ubicati in C. da Falco del Comune di Cosenza, nel periferico territorio posto a Sud del Capoluogo, in prossimità di Donnici ad un'altitudine di 445 m s.l.m.;



Sovrapposizione della delimitazione catastale dell'insieme dei contigui quozienti di terreno pignorati sulla foto aerea del pertinente contesto territoriale



Indicazione del percorso viario e della distanza che intercorre tra il sito di ubicazione dei terreni e lo svincolo autostradale dell'A2 in accesso ed uscita dalla Città di Cosenza, nonché del previsto tempo di percorrenza

Estensione

I pignorati quozienti di terreno sono contigui e risultando complessivamente estesi m² 22.950.

Il contesto territoriale è scosceso, con prevalente acclività degradante a Nord-Est

Dati catastali attuali (Cfr. All. 1a)

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	1	ULIVETO	3		65	00	Euro 11,75	Euro 16,78
43	10	SEM ARB	3		79	90	Euro 30,95	Euro 10,32
43	208	ULIVETO	3		77	82	Euro 14,07	Euro 20,10
43	209	ULIVETO	3		01	61	Euro 0,29	Euro 0,42
43	210	ULIVETO	3		05	17	Euro 0,93	Euro 1,34
Estensione complessiva pari a m ² 22.950 =				02	29	50		

Le qualità e le classi catastalmente censite non corrispondono alle colture evidenziate in corso di sopralluogo del 14/10/2017, presentando viceversa uno stato di abbandono per mancata coltivazione, fotograficamente documentato (All. 11), ancor più evidenziato dagli esiti di verosimili incendi boschivi precorsi.

Confinazioni

A Nord con il Torrente Albicello; a Sud con tratta dell'autostrada A2 del Mediterraneo; ad Ovest con strada comunale Falco e ad Est con le P.lle 276, 277, 14 di proprietà di altre Ditte.

Caratteristiche della zona

Nella C. da Falco risiedono 7 famiglie, per un complessivo numero di 16 componenti.

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono quelle tipiche di una zona periferica essenzialmente rurale che non offre servizi: non sono presenti Farmacie, Banche, né Parrocchie.

La distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, nonché i principali collegamenti viari (strade vicinali o interpoderali) sono riportati nelle relative illustrazioni della foto aeree che precedono, altresì indicative dei percorsi preferenziali per Cosenza.

a2) Unità immobiliari poste ai piani terra (box garage), secondo e terzo (mansarda):

tali beni immobili sono ubicati in località Tivolille del Comune di Mendicino (CS), le u.i.u. ad uso abitativo sono situate al 2° e 3° piano di uno stabile di maggiore consistenza e dimensioni sito in Via Rosario Romeo, n.25 (già Via Coriolano Martirano, n.18), similmente al box garage, posto al piano terra nell'area esterna di pertinenza, in separato manufatto latitante l'anzidetto stabile;



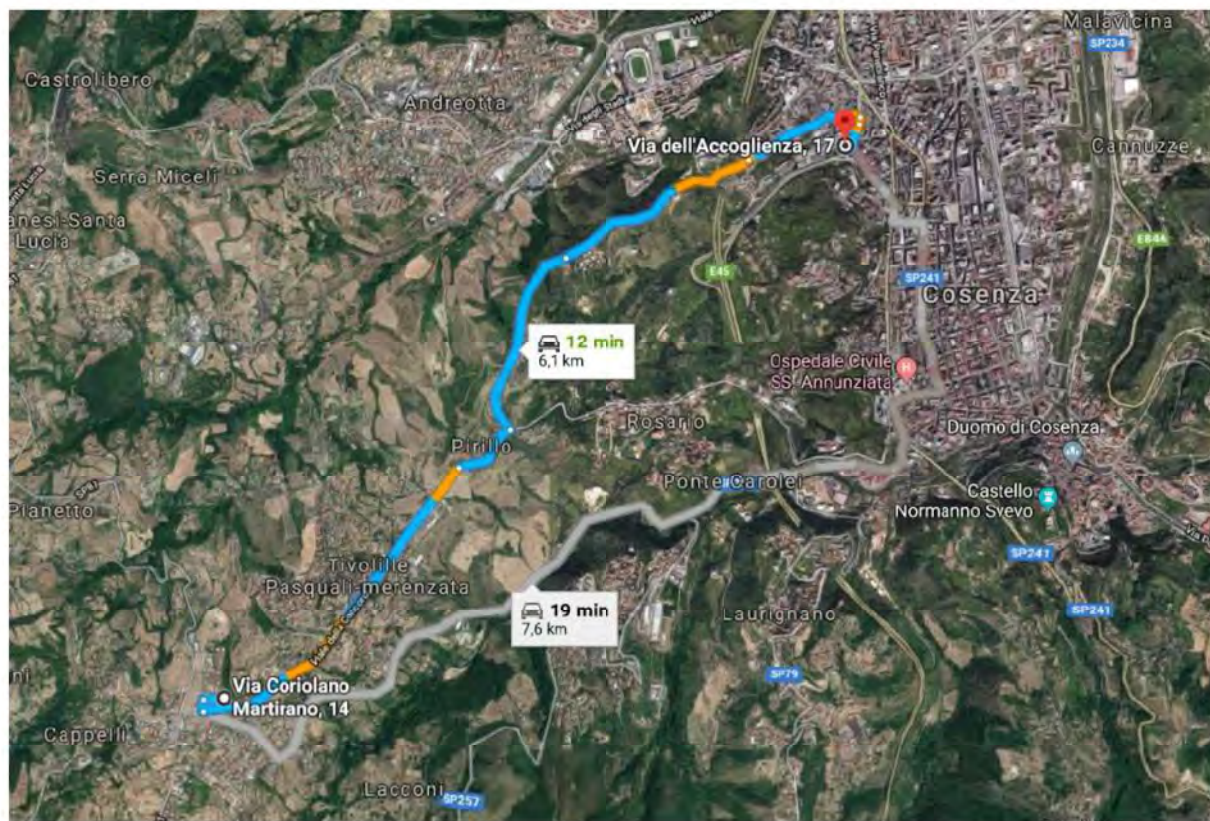
Ubicazione dello stabile comprendente le unità abitative ed il limitrofo box



Edificio comprendente le u.i.u.



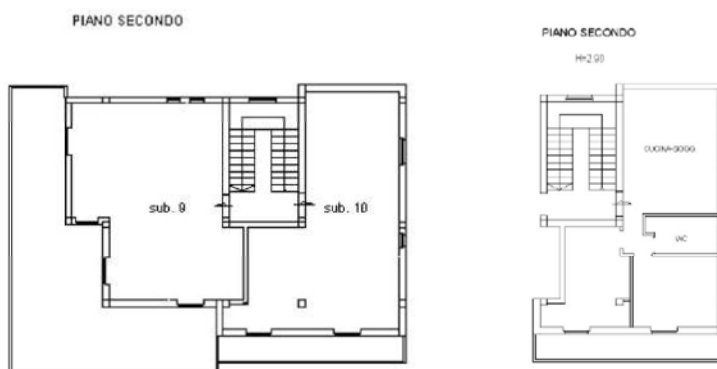
Accesso al box garage limitrofo



Indicazione del percorso viario e della distanza e del previsto tempo di percorrenza che intercorre tra l'edificio, sito in C. da Tivolille di Mendicino, Via R. Romeo, n. 25 e lo svincolo autostradale dell'A2 in accesso ed uscita dalla Città di Cosenza.

a2.1) - L'unità immobiliare ad uso abitativo posta al 2° piano dell'edificio, sito in C. da Tivolille di Mendicino, Via Rosario Romeo, n. 25, censita in catasto sul Foglio 6, P.IIa 337, Sub 10, è pervenuta in proprietà della Società [REDACTED] attuale debitrice esecutata, per effetto dell'atto di compravendita del 07/09/2006, a rogito della [REDACTED], Notaio in Cosenza, Rep. N.63742, Racc. N.22638 (All.9).

Lo stabile che la comprende è un edificio di tre piani (4 f.t.), con struttura in c.a. e solai in latero cemento. L'accesso agli atti amministrativi, funzionale all'accertamento della conformità urbanistica del bene in esame, inoltrato presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Mendicino, a mezzo PEC, con istanza del 18/10/2017, ha consentito a chi scrive di disaminare gli atti e ricostruire la cronologia dei titoli abilitativi pertinenti, evidenziando che lo stabile fu costruito sulla scorta dell'originaria Concessione edilizia n.103/77 e che sul rilievo di evidenti difformità esecutive fu inoltrata domanda di condono edilizio ex L.47/85, conseguendo la Concessione in sanatoria n.142 del 16/07/1977. È stata inoltre depositata la Denuncia di Inizio Attività del 13/10/2006 acquisita con Prot. n.9529 e la successiva D.I.A. del 04/08/2008, acquisita con Prot. n.8280, quest'ultima riflettente lo "*sdoppiamento dell'unità immobiliare*" comprendente l'intero 2° piano dell'edificio, che ha originato due distinte unità abitative,



tra cui quella attualmente pignorata, a destra dell'illustrazione che precede, dichiarata agibile con certificato del 28/10/2008 rilasciato dal Responsabile comunale dell'Area Tecnica (All. 10).



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

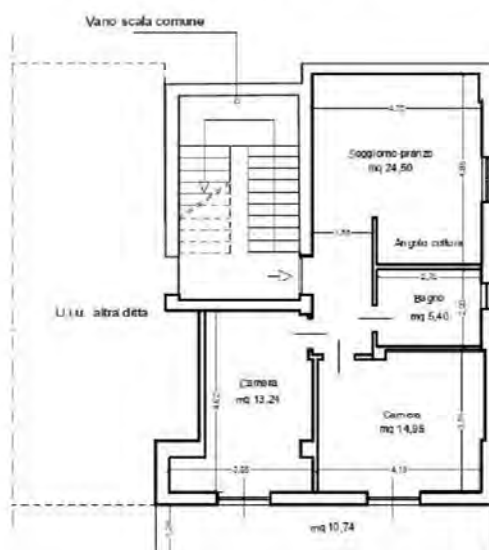


Foto 7



Foto 8

L'eseguita visita di sopralluogo del 14/10/2017, ha consentito di constatare che l'unità immobiliare non è abitata, né usata ad altro titolo. Peraltro, si è evidenziato l'ordinario stato dell'immobile che, nonostante possa apparire precario, poiché disabitato, in esito all'esame visivo non manifesta segni evidenti che ne possano pregiudicare la precipua destinazione d'uso. Infatti, non esistono carenze o sconnessioni delle pavimentazioni in gres ceramico, le pareti divisorie interne, le superfici orizzontali all'intradosso dei solai soprastanti ed i tamponamenti perimetrali appaiono interamente intonacati al civile e convenientemente tinteggiate con idropittura; gli infissi interni in legno tamburato e quelli esterni in metallo sono funzionanti, analogamente agli impianti elettrico, idro-sanitario, termoidraulico ed agli apparecchi sanitari e rubinetterie dei servizi. In relazione al grado di finitura ed ai materiali impiegati, non di pregio, l'abitazione si può definire di tipo medio. Le misurazioni ed i rilievi architettonico-geometrici eseguiti in corso di sopralluogo (All. 12) ne hanno appurato la seguente consistenza:



PIANTA PIANO SECONDO
- U.I.U. F. 6 P. LLA 337 SUB 10 -
scala 1:100

Sup. lorda di piano = m² 69,20

Sup. di calpestio interna = m² 58,09

Sup. lorda balcone = m² 10,74

Sup. commerciale balcone = m² 10,74 x 0,25 = m² 2,69

Totale superficie commerciale = m² 69,20 + m² 2,69 = m² 71,89

H interna (misurata dal piano di calpestio all'intradosso del soprastante solaio) = m 3,05

a2.2) - L'unità immobiliare, consistente nella soffitta abitabile posta al 3° piano sottotetto (4° f.t.) dell'edificio, sito in C. da Tivolille di Mendicino, Via Rosario Romeo, n. 25, censita in catasto sul Foglio 6, P.Illa 337, Sub 5, è pervenuta in proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] attuale debitrice esecutata, per effetto dello stesso atto di compravendita precitato sub a2.1), a rogito del Notaio [REDACTED] (All.9).

In corso di sopralluogo del 14/10/2017, eseguito alla presenza continua del debitore, successivamente alla ricognizione dell'abitazione posta al piano sottostante, non è stato possibile accedere all'interno della precitata mansarda, stante l'appurata assenza degli occupanti.

Tale evenienza ha indotto lo scrivente a contattare il possessore al fine di concordare il giorno e l'ora del necessario accesso, dovendo altresì appurare l'esistenza ed il tipo del titolo concernente la legittima detenzione dell'immobile.

In riferimento alla pertinente istanza di accesso agli atti amministrativi inoltrata dallo scrivente il 23/10/2017 – Prot.99727 presso l'Agenzia delle entrate di Cosenza, il successivo 26/10/2017, previa consultazione del Servizio Informativo dell'Anagrafe Tributaria, il Coordinatore del Front Office ha attestato la sussistenza di un contratto di comodato stipulato il 23/02/2010 tra l'amministratore della [REDACTED] (comodante) ed il [REDACTED] (comodatario), registrato a Cosenza Serie 3 N.1102 in data 16/02/2010, avente ad oggetto l'appartamento posto al 3° piano sottotetto (4° f.t.) dell'edificio, sito in C. da Tivolille di Mendicino, Via Rosario Romeo, n. 25, (già Via Coriolano Martirano, n.18), censito in catasto sul Foglio 6, P.Illa 337, Sub 5 ed il box garage censito in catasto al Foglio 6, P.Illa 338, Sub 3 e situato al piano terra, nel separato manufatto prospiciente l'anzidetto stabile (All. 13).



Edificio ubicato in C.da Tivolille di Mendicino (CS), comprendente le pignorate unità immobiliari urbane

Il colloquio intercorso con il comodatario ha evidenziato il rapporto di estremo conflitto in cui, lo sviluppo delle correlate vicende giudiziarie, aveva trascinato le contrapposte parti; del che chi scrive ha avuto modo di informare l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione² ed alla cui stregua ha altresì ritenuto opportuno di dover precisare al comodatario, che la ricognizione dell'abitazione non avrebbe potuto escludere la partecipazione del debitore esecutato, per non compromettere il principio del contraddittorio ed il legittimo diritto di difesa.

Con nota del 03/12/2017, personalmente recapitata in mani proprie del debitore comodante, del comodatario e, a mezzo PEC inoltrata nel domicilio eletto dal creditore pignorante ed al creditore intervenuto, lo scrivente comunicava il giorno e l'ora prestabiliti per il prosieguo delle operazioni peritali, riflettenti la ricognizione degli anzidetti beni immobili (*All. 14*).

La preannunciata visita di sopralluogo al piano sottotetto dell'anzidetto stabile (del che è stato verbale *All. 17*), ha constatato l'ordinario stato d'uso di un'abitazione realizzata con l'impiego di materiali e peculiarità pressoché simili a quelli rinvenuti nell'abitazione posta al 2° piano sottostante, illustrata dai seguenti fotogrammi (estratti dalla Documentazione fotografica - *All. 11*), con l'eccezione della disuniforme e variabile altezza interna degli ambienti.



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

² Cfr. Istanza di proroga del termine di deposito della c.t.u. del 21/10/2017 versata in atti.

Immagini estratte dalla Documentazione fotografica (All. 11, descrittive dello stato di fatto rilevato nel box garage



Foto 17



Foto 18

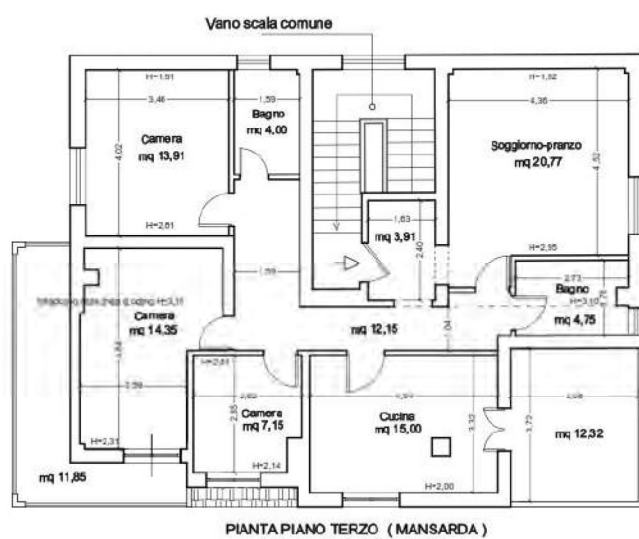


Foto 19



Foto 20

Trattandosi del medesimo insediamento edilizio, i titoli abilitativi sono quelli indicati nell'All. 10, puntualmente richiamati dall'ulteriore certificato di agibilità collegato alla precipua u.i.u. (All. 16). Le misurazioni ed i rilievi architettonico-geometrici eseguiti in corso di sopralluogo (All. 15) hanno appurato le seguenti consistenze:



Sup. lorda di piano = m² 119,40

Sup. di calpestio interna = m² 95,99

Sup. lorda balcone = m² 24,17

Sup. commerciale balcone = m² 24,17 x 0,25 = m² 6,04

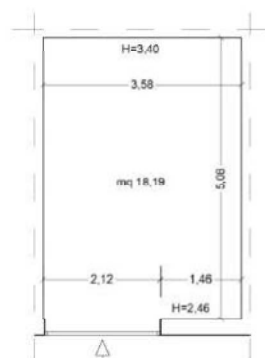
Totale Sup. commerciale = m² 119,40 + m² 6,04 = m² 125,44

Altezze interne (misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura)

H min. = m 1,90 circa

H max = m 3,00 circa

H media = m 2,40 circa



Sup. lorda di piano = Sup. commerciale = m² 21,50

Sup. di calpestio interna = m² 18,00

Altezze interne (misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio soprastante)

H min. = m 2,46 circa

H max = m 3,40 circa

H media = m 2,93 circa

a3) Aree urbane:

a3.1) - l'area urbana, identificata in catasto sul Foglio 6 part. 134, sub. 6, estesa m² 575, concerne l'area antistante lo stabile sito in C. da Tivolille di Mendicino, Via Rosario Romeo, n.25, comprendente altresì le abitazioni sub a2.1) e sub a2.2) menzionate nella parte che precede.

Sebbene l'atto di compravendita non dia esplicita evidenza del cosiddetto vincolo pertinenziale, che renderebbe il bene servente una proiezione del bene principale, dagli elaborati progettuali consultati in esercizio all'assentito accesso agli atti amministrativi, si è avuto modo di constatare che in tale spazio fossero dislocati i posti auto ex Legge 122/1989³. Sulla scorta di tale presupposto, peraltro orientato all'identificazione del solo aspetto prettamente tecnico, finalizzato all'estimo della specifica tipologia di tali beni pertinenziali, salvo prova del contrario, si ha pertinenza ogni volta che un bene sia destinato a servizio od ornamento di un altro (art. 818 C.c.) e cioè ove ricorrano due essenziali presupposti:

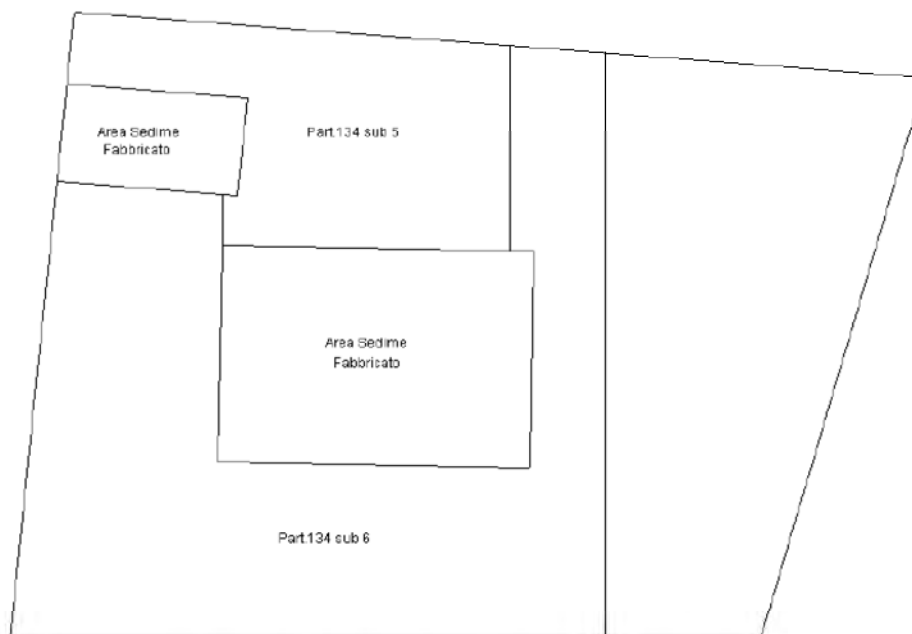
- l'elemento soggettivo, rappresentato dalla volontà del proprietario di realizzare un vincolo di strumentalità tra i due beni;
- il dato oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra la cosa principale e quella accessoria.



Ubicazione dell'area urbana sull'estratto catastale dal foglio di mappa n. 6

³ "L'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il quale prescrive che nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, pone un vincolo pubblicistico di destinazione che non può subire deroga negli atti privati di disposizione degli spazi stessi, le cui clausole difformi sono perciò sostituite di diritto dalla norma imperativa. Né tale principio è stato modificato dall'art. 26, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che, nello stabilire che gli spazi in questione costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818 e 819 cod. civ., non ha portata innovativa, ma ribadisce soltanto che, anche se le aree di parcheggio possono essere oggetto di separati atti e rapporti giuridici, il vincolo non viene meno, in quanto la pertinenza, pur gravata da un diritto reale a favore di terzi, continua ad assolvere la propria funzione accessoria, esclusivamente a vantaggio della cosa principale. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha ritenuto la parziale nullità di un atto di donazione per l'insufficienza della superficie destinata a parcheggio rispetto alle proporzioni stabilite dall'art. 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122, con conseguente necessità della sostituzione di diritto delle prescrizioni della norma imperativa alla relativa clausola negoziale)". Cassazione civile sez. II 18 dicembre 2013 n. 28345
Fonte: <https://www.laleggepertutti.it/codice-civile/art-818-codice-civile-regime-delle-pertinenze>

Inoltre, non si potrà eludere l'incidenza dalla plausibile servitù di passaggio, non esistendo alternativa possibilità di accesso, nonché la verosimile esistenza di raccordi e/o sottoservizi interrati, costituenti, ove obiettivamente accertati, ulteriori ed inequivoci asservimenti.



Estratto dalla dimostrazione grafica dei subalterni (All. 1e)

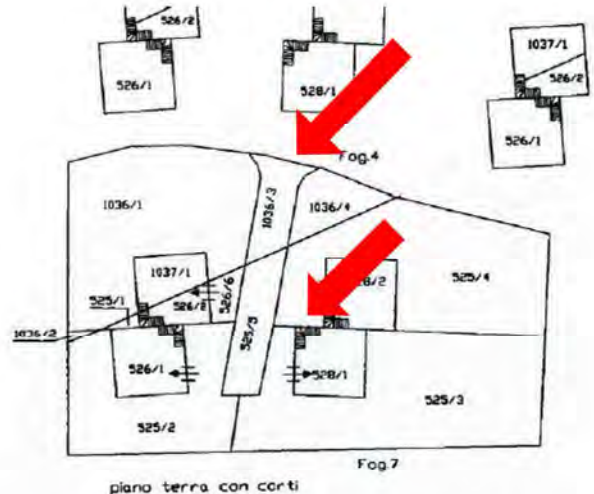


Foto aerea del contesto urbano riflettente l'ubicazione dell'area urbana

a3.2) – l'area urbana censita in catasto e graffata sul Foglio 4 part. 1036, sub. 3 e Foglio 7, P.Ia 525, Sub 5, estesa m² 110, identifica la superficie di accesso alle unità immobiliari⁴, con ogni evidenza asservite a tale uso precipuo.



Foglio 4 prospiciente il margine con il Foglio 7



Dimostrazione grafica dei subalterni (All. 1d)



Foto aerea del contesto urbano riflettente l'ubicazione dell'area urbana

⁴ "L'art. 41 "sexies" della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18 legge 6 agosto 1967 n. 765, il quale dispone che nelle nuove costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, stabilisce un vincolo di destinazione, in correlazione con la finalità perseguita di normalizzazione della viabilità urbana, che incide con effetti necessariamente inscindibili sia nel rapporto pubblicistico di concessione - autorizzazione edilizia, sia negli atti privati di disposizione degli spazi riservati al parcheggio, imponendo la destinazione di detti spazi ad uso diretto dei proprietari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, e dei loro aventi ' causa. Pertanto, sono nulle e sostituite "ope legis" dalla norma imperativa, ai sensi dell'art. 1419, comma secondo, c.c. le clausole dei contratti di vendita che sottraggono le aree predette al loro obbligatorio asservimento all'uso ed al godimento dei condomini. Tale regime è rimasto immutato dopo l'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985 n. 47 che all'art. 26, nello stabilire che gli spazi di cui all'art. 18 legge n. 765/67 costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi degli artt. 817, 818 e 819 cod. civ., non ha portata innovativa, assolvendo soltanto alla funzione di conferire certezza alla già evincibile regola secondo cui detti spazi possono essere oggetto di atti e rapporti separati, fermo restando quel vincolo pubblicistico, ed ha trovato conferma nella legge 24 marzo 1989 n. 122 che, nel raddoppiare la superficie minima obbligatoria degli spazi riservati a parcheggio nelle nuove costruzioni, contempla l'inderogabilità del vincolo suddetto, come connotazione necessaria del rapporto pertinenziale". Cassazione civile sez. II 24 gennaio 2013 n. 1753

Fonte: <https://www.laleggepertutti.it/codice-civile/art-818-codice-civile-regime-delle-pertinenze>

In considerazione delle peculiarità intrinseche ed estrinseche, identificative delle aree urbane precedentemente indicate sub a3.1) e sub a3.2), necessita ribadire che l'anzidetta identificazione, è finalizzata, sotto l'aspetto prettamente tecnico, all'estimo della specifica tipologia del bene pignorato.

- 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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

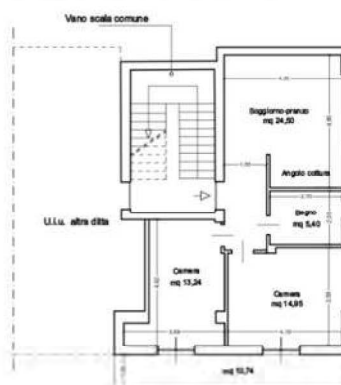
Dalla disamina della documentazione versata in atti e da quella ulteriormente acquisita dallo scrivente, meglio specificata nella parte che precede o prodotta in separati allegati ed inoltre, sulla scorta di quanto ravvisato durante le visite di sopralluogo *in situ*, si può ragionevolmente confermare che la descrizione attuale del compendio immobiliare, posta in raffronto a quella riportata nell'atto di pignoramento, consente l'univoca identificazione.

- 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;*

U.i.u. ad uso abitativo posta al 2° piano dello stabile sito in C. da Tivollile di Mendicino (CS), Via Rosario Romeo, n.25, censita in catasto al Fg.6-P.IIa 337 Sub 10

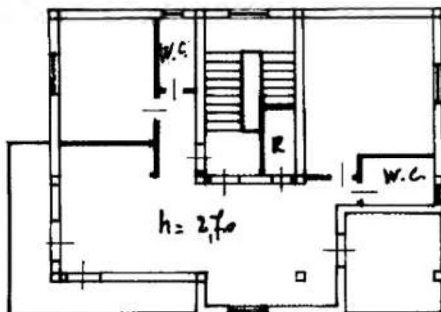


PLANIMETRIA CATASTALE

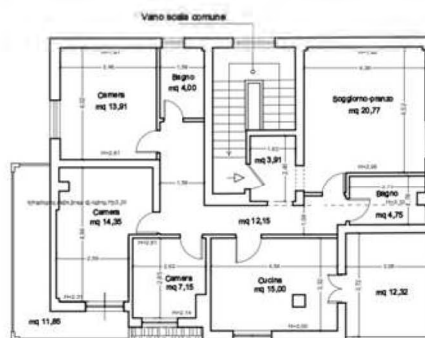


RILEVATO STATO DI FATTO

U.i.u. ad uso abitativo posta al 3° piano sottotetto dello stabile sito in C. da Tivolille di Mendicino (CS), Via Rosario Romeo, n.25, censita in catasto al Fg.6-P.Ila 337 Sub 5



PLANIMETRIA CATASTALE



RILEVATO STATO DI FATTO

Dai raffronti illustrati nella parte che precede, si evidenziano le diverse distribuzioni funzionali degli spazi interni in entrambe le unità immobiliari esaminate. Ne consegue la necessità di effettuare i relativi aggiornamenti catastali, previa rispettiva denuncia di variazione.

Il costo sommario dell'anzidetta procedura, in considerazione dell'incidenza dei corrispettivi spettanti al Professionista incaricato, ammonta complessivamente a circa 1.000,00 euro, ivi incluso l'onere dei previsti tributi.

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo il P.R.G. di Cosenza approvato con D.P.G.R. n.856 del 19/12/1995, il pignorato insieme dei quozienti di terreno iscritti in catasto terreni dello stesso Comune al foglio n.43, P.Ile 1,10,208,209 e 210, ricade in zona territoriale omogenea di tipo E, destinata prevalentemente alle attività agricole, agli incolti, al verde boschivo ed alle attività di cui alla L.730/1985 concernente la disciplina dell'agriturismo⁵. In suddette zone, il menzionato strumento urbanistico consentiva l'edificazione destinata a residenze ed accessori in ottemperanza ai seguenti indici e parametri: If = 0,03 mc/mq; Hm= m 7,00; Pm=2; Dc= m 10,00; Ds= m 10,00/20,00 (a seconda delle disposizioni ex artt.26,27,28 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada); Df = m 10,00; Lm mq 10.000 e quella per attività complementari produttive, di conservazione e di trasformazione dei prodotti agro-silvo-pastorali: If = 0,3 mc/mq; Hm= m 9,00; Dc= m 10,00; Ds= m 10,00/20,00 (a seconda delle

⁵ Tuttavia, per l'agriturismo è da escludere la nuova edificazione in conformità della legge regionale 22/88, s.m.i.

disposizioni ex artt.26,27,28 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Strada);
Df = m 10,00; Lm mq 5.000.

Il certificato di destinazione urbanistica (All.7), cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, richiamando quanto disposto dall'art.65 della Legge Regionale Urbanistica n.19/2002: *"tutti i Comuni della Regione Calabria, ad eccezione di quelli che ricorrono alla procedura semplificata di cui all'art. 27 ter, devono adottare, entro e non oltre il 31 dicembre 2017, il Piano strutturale comunale o associato"*, attesta altresì la vigenza delle misure di salvaguardia ex art.12, commi 3 e 4 del D.P.R. 380/2001, in considerazione dell'adozione del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) attuata con Delibera del Consiglio Comunale n.29 del 29/06/2017, pubblicata sul B.U.R. Calabria n.75 del 07/08/2017, fatte salve le disposizioni sovraordinate di cui al QTRP adottato con Delibera del Consiglio Regionale n.300 del 22/04/2013.

- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, si 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 dall'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Con riferimento alle pignorate unità immobiliari ad uso abitativo e non (box garage), in esito alle eseguite visite di sopralluogo del 14/10/2017 e del 09/12/2017 ed ai compiuti rilievi architettonico-geometrici (Cfr. All.12 e All.15), la cui restituzione grafica è stata confrontata con gli elaborati progettuali e gli ulteriori atti consultati presso l'Ufficio tecnico-urbanistico del Comune di Mendicino, si è avuto modo di ricostruire la cronologia dei titoli abilitativi rilasciati

e delle pertinenti certificazioni di agibilità (Cfr. All. 10 e All. 16). In estrema sintesi si è dedotto che le essenziali difformità accertate sono quelle riflettenti la diversa distribuzione degli spazi interni, già menzionata in risposta al quesito n.6 che precede. Tuttavia, tali difformità, riflettendo attività eseguite in difetto di specifico titolo abilitativo, comportano le sanzioni pecuniarie ex art.6 DPR 380/2001, pari a 1.000 euro per ciascuna u.i.u. Considerando l'incidenza degli onorari e delle spese dovute al Professionista asseverante, il costo complessivo per la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), concernente entrambe le abitazioni precitate, si presume possa ammontare sommariamente a circa 4.000, 00 euro.

- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La plausibile ripartizione del compendio dei beni pignorati potrà configurare 5 (cinque) lotti distinti, ciascuno comprendente beni naturalmente autonomi, secondo la seguente indicazione:

LOTTO 1:

- quozienti di terreno di natura agricola, ubicati in C. da Falco del Comune di Cosenza, censiti in catasto al Foglio 43, P.lle 1,10,208,209 e 210, estesi complessivamente Ha 02.29.50 (pari a m² 22.950), distintamente specificati come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
43	1	ULIVETO	3		65	00	Euro 11,75	Euro 16,78
43	10	SEM ARB	3		79	90	Euro 30,95	Euro 10,32
43	208	ULIVETO	3		77	82	Euro 14,07	Euro 20,10
43	209	ULIVETO	3		01	61	Euro 0,29	Euro 0,42
43	210	ULIVETO	3		05	17	Euro 0,93	Euro 1,34
<i>Estensione complessiva pari a m² 22.950 =</i>				02	29	50		

LOTTO 2:

- unità abitativa posta al 2° piano dell'edificio di maggiori dimensioni e consistenza ubicato al civico n.25 di Via Rosario Romeo, in C. da Tivolille di Mendicino (CS), censita in catasto al Foglio 6, P.lle 337, Sub 10, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 371,85;

LOTTO 3:

- unità abitativa posta al 3° piano sottotetto (mansarda) dell'edificio di maggiori dimensioni e consistenza ubicato al civico n.25 di Via Rosario Romeo, in C. da Tivolille di Mendicino (CS), censita in catasto al Foglio 6, P.lle 337, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 464,81;

- box garage al piano terra in separata costruzione prospiciente lo stabile precedentemente descritto, costituente pertinenza della mansarda anzidetta (Cfr. Comodato del 23/02/2009 – All. 13), censito in catasto al Foglio 6, P.Illa 338, Sub 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m², Rendita Euro 58,88;

LOTTO 4:

- area urbana posta al piano terra, in C. da Pirillo di Mendicino (CS), censita in catasto e graffata sul Foglio 4 part. 1036, sub. 3 e sul Foglio 7, P.Illa 525, Sub 5, Consistenza m² 110,

LOTTO 5:

- area urbana posta al piano terra, prospiciente l'edificio di maggiori dimensioni e consistenza ubicato al civico n.25 di Via Rosario Romeo, in C. da Tivolille di Mendicino (CS), censita in catasto al Foglio 6, P.Illa 334, Sub 6, Consistenza 575 m²;

10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

La condizione ipotizzata nel quesito nel caso di specie non sussiste.

11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

Di tutti i beni costituenti il pignorato compendio immobiliare, risultano occupati in comodato gratuito gli immobili costituenti il LOTTO 3, di seguito riportati:

- unità abitativa posta al 3° piano sottotetto (mansarda) dell'edificio di maggiori dimensioni e consistenza ubicato al civico n.25 di Via Rosario Romeo, in C. da Tivolille di Mendicino (CS), censita in catasto al Foglio 6, P.Illa 337, Sub 5, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 464,81;
- box garage al piano terra in separata costruzione prospiciente lo stabile precedentemente descritto, costituente pertinenza della mansarda anzidetta (Cfr. All. 13), censito in catasto al Foglio 6, P.Illa 338, Sub 3, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 20 m², Rendita Euro 58,88;

Dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in esito all'interrogazione inerente l'accertamento di sussistenza di validi titoli legittimanti il possesso o la detenzione dei precitati beni, risulta accertato il contratto di comodato stipulato il 23/02/2009, registrato a Cosenza il 16/02/2010 Sere 3 N.1102 (All.13), in data anteriore alla trascrizione del pignoramento, che riporta una indefinita data di scadenza.

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La condizione ipotizzata dal quesito non sussiste.

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincolo od oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non sussistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera e di inalienabilità o di indivisibilità richiamati nel quesito.

13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In esito agli eseguiti accertamenti non sono emersi oneri di gestione, di manutenzione o spese straordinarie, non corrisposti, né si conoscono eventuali procedimenti giudiziari concernenti i beni costituenti il pignorato compendio immobiliare.

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima ed 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 ed 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 del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni:

Non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, in analogia, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato.⁶ Prescindendo, pertanto, dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico.

La determinazione del valore commerciale sarà effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, già menzionate in risposta ai quesiti riportati nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui *il più probabile valore di mercato* sarà stabilito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune in cui è ubicato l'immobile stesso, spuntati in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili.

Per la ricerca dei dati di riferimento, oltre alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state raccolte analoghe ed ulteriori informazioni, sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori pertinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore immobiliare delle zone interessate.

⁶ La comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base della metodologia estimativa. La motivazione logica del giudizio di stima come probabile conseguenza di cause conosciute offerte dall'esperienza si basa infatti sulla comparazione, con un processo induttivo.

Il più probabile valore di mercato dei beni costituenti il LOTTO 1, concernente i quozienti di terreno di natura agricola, ubicati in C. da Falco del Comune di Cosenza, censiti in catasto al Foglio 43, P.lle 1,10,208,209 e 210, estesi complessivamente Ha 02.29.50 (pari a m² 22.950), ripetutamente specificati nella parte che precede, sulla scorta delle effettuate rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al precipuo segmento del relativo settore agro-pastorale e degli incolti, si è dedotto un valore unitario medio pari a € 12.000,00/ ha equivalenti a 1,20 euro/m².

LOTTO 1

Superficie commerciale = m² 22.950

Valore unitario/m² = € 1,20

Più probabile valore di mercato = m² 22.950 x € 1,20 = € 27.540

Considerando l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., nella misura pari al 15% del precitato valore, il seguente valore finale: € 27.540 - € 4.131,00 = € 23.409,00

VALORE FINALE LOTTO 1 = € 23.409,00

(diconsi Euro Ventitremilaquattrocentonove/00)

L'analisi dei dati raccolti secondo classi di valore e la distribuzione secondo un grafico cartesiano, ha ottenuto gli auspicati campioni significativi, coincidenti con gli indicativi valori unitari diffusi dalla predetta Banca dati dell'OMI dell'Agenzia Entrate (*All. 18*), che, per la Zona Periferica C. da Tivolille, Rosario, Pasquali di Mendicino (CS) includente l'ubicazione degli immobili costituenti il LOTTO 2 ed il LOTTO 3, si distingue come segue:

- per le civili abitazioni un *probabile valore di mercato* compreso tra 780 e 1150 €/m², alla cui stregua è stato assunto a base di calcolo il valore medio di € 965,00,
- per i box garage un *probabile valore di mercato* compreso tra 390 e 530 €/m², da cui è stato dedotto il valore medio di € 460/m² assunto a base di calcolo

Ricordando che la consistenza ordinariamente considerata nella stima è la cosiddetta "Superficie Commerciale" per il cui calcolo ci si attiene alla norma UNI 10750/2005 che considera:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici di pertinenza (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.), che nel caso che ci occupa si omette in considerazione del valore unitario di riferimento;

LOTTO 2

Sup. lorda di piano = Sup. commerciale = m² 69,20

Sup. lorda balcone = m² 10,74

Sup. commerciale balcone = m² 10,74 x 0,25 = m² 2,69

Totale superficie commerciale = m² 69,20 + m² 2,69 = m² 71,89

Valore medio unitario/m² = € 965,00

Più probabile valore di mercato = m² 71,89 x € 965,00 = € 69.373,85

Detraendo l'incidenza degli oneri concernenti la variazione catastale, la sanzione ex art.6 DPR 380/2001 e gli onorari professionali connessi, complessivamente pari a € 2.500,00, resta un valore pari a € 66.873,85

Considerando l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., nella misura pari al 15% del precitato valore, il seguente valore finale: € 66.873,85 - € 10.031,08 = € 56.842,77

VALORE FINALE LOTTO 2 = € 56.842,77

(diconsi Euro Cinquantaseimilaottocentoquarantadue/77)

LOTTO 3

Unità abitativa:

Sup. lorda di piano = Sup. commerciale = m² 119,40

Sup. lorda balcone = m² 24,17

Sup. commerciale balcone = m² 24,17 x 0,25 = m² 6,04

Totale superficie commerciale = m² 119,40 + m² 6,04 = m² 125,44

Valore medio unitario/m² = € 965,00

Più probabile valore di mercato = m² 125,44 x € 965,00 = € 121.049,60

Detraendo l'incidenza degli oneri concernenti la variazione catastale, la sanzione ex art.6 DPR 380/2001 e gli onorari professionali connessi, complessivamente pari a € 2.500,00, resta un valore pari a € 118.549,60

Box-garage:

Sup. lorda di piano = Sup. commerciale = m² 21,50

Valore medio unitario/m² = € 460,00

Più probabile valore di mercato = m² 21,50 x € 460,00 = € 9.890,00

Totale = € 118.549,60 + € 9.890,00 = € 128.439,60

Considerando l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., nella misura pari al 15% del precitato valore, il seguente valore finale: € 128.439,60 - € 19.265,94 = € 109.173,66

VALORE FINALE LOTTO 3 = € 109.173,66

(diconsi Euro Centonovemilacentosettantatre/66)

Richiamando le descrizioni enunciate in risposta al quesito n. 4 che precede, chi scrive ha identificato le aree urbane costituenti il LOTTO 4 ed il LOTTO 5 come superfici di pertinenza.

Alla stregua di tale identificazione, in riferimento ai prezzi che ordinariamente il mercato registra localmente, si ritiene congruo assumere a base di calcolo il valore unitario di € 10,00/m² da cui, in esito ai relativi calcoli, conseguiranno i valori di seguito riportati.

LOTTO 4

Sup. commerciale = m² 110,00

Valore medio unitario/m² = € 10,00

Più probabile valore di mercato = m² 110,00 x € 10,00 = € 1.100,00

Considerando l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., nella misura pari al 15% del precitato valore, il seguente valore finale: € 1.100,00 - € 165,00 = € 935,00

VALORE FINALE LOTTO 4 = € 935,00

(diconsi Euro Novecentotrentacinque/00)

LOTTO 5

Sup. commerciale = m² 575,00

Valore medio unitario/m² = € 10,00

Più probabile valore di mercato = m² 575,00 x € 10,00 = € 5.750,00

Considerando l'abbattimento forfettario disposto dal G.E., nella misura pari al 15% del precitato valore, il seguente valore finale: € 5.750,00 - € 862,50 = € 4.887,50

VALORE FINALE LOTTO 5 = € 4.887,50

(diconsi Euro Quattromilaottocentoottantasette/50)

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, non avendo riscontrato problematiche nei questi posti dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, in risposta agli stessi ha esplicitato quanto precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore scientifico richiesto.

In estrema sintesi ha ritenuto opportuno valutare il rilevato compendio immobiliare, predisponendone la ripartizione in 5 (cinque) distinti lotti, precedentemente indicati ed altresì riportati nel separato Foglio Riassuntivo, in adempimento alla disposizione dell'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

Montalto Uffugo, 07 febbraio 2018

In fede
il c.t.u.
