

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 193/2018 R.G.E.I.

introdotta da

della _____ in qualità di procuratrice
creditrice procedente, rappresentata e difesa
dal costituito procuratore _____

contro

debitrice esecutata

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Lo scrivente

senza interruzione, altresì consulente tecnico del Giudice, registrato con il _____ presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, in piena facoltà di esercizio della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione

con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, in data 10/04/2019, è stato nominato esperto stimatore nel procedimento di Esecuzione Immobiliare, post Legge 80, indicato in epigrafe, rubricato al n.193/2018 R.G.E.I. L'anzidetta nomina è stata contestualmente notificata a mezzo PEC dal Cancelliere _____ ai sensi dell'art.16, comma 4 del D.L. 179/2012. -

In data 15/05/2019, alle ore 12:00, in osservanza alle disposizioni del G. E., lo scrivente ha accettato l'incarico conferitogli e pronunciando la formula di rito, ha prestato giuramento dinanzi al demandato Cancelliere, sottoscrivendo altresì il consueto verbale. -

Il Giudice dell'Esecuzione, avendo fissato alle ore 9:30 del 15/10/2019 l'udienza, ex art. 569 c.p.c., , per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato i pertinenti quesiti a cui il nominato perito stimatore ha risposto nel prosieguo, redigendo apposita relazione peritale, da depositare telematicamente secondo le modalità del P.C.T. almeno 45 giorni prima dell'udienza prefissata, vale a dire entro il 31/08/2019. Il G.E. ha inoltre stabilito che lo scrivente c.t.u., contestualmente al deposito, dovrà inviare copia del concluso elaborato peritale, corredato di ogni necessario allegato, al debitore a mezzo raccomandata A.R. (se non costituito a mezzo di procuratore) e al creditore procedente, a mezzo posta elettronica certificata (nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi). -

Nondimeno, il Giudice dell'Esecuzione concedeva a tutte le parti termine sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima, autorizzandone il deposito in Cancelleria prima e, comunque, fino all'udienza, purché, entro il già menzionato termine, abbiano provveduto ad inviarle al perito, consentendogli di produrre e depositare, entro 5 giorni prima dell'udienza, i pertinenti chiarimenti o, viceversa, apposita nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta; disponendo infine, nel caso in cui pervengano osservazioni, che l'esperto intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. -

Circa le ulteriori disposizioni del Giudice dell'Esecuzione, per brevità di esposizione, si rimanda alla consultazione del Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (art. 569 c.p.c.) versato in atti.-

RELAZIONE

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva rubricata al n. 193/2018 R.G.E.I. introdotta dalla _____ nella qualità di procuratrice della _____ creditrice precedente rappresentata e difesa dal costituito procuratore _____, contro _____, debitrice esecutata, proprietaria della staggita unità immobiliare ad uso di civile abitazione, ubicata nel Comune di Luzzi (CS), in C.da Castello - Linze, senza numero civico, riportata in catasto fabbricati sul Foglio 61, P.Illa 873, Sub 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale: 168 mq Totale escluse aree scoperte: 156 mq¹, Rendita Euro 464,81 - Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) (All. 1), pervenutale in data 15/06/2012 per effetto della compravendita a rogito del Notaio _____ Rep. n.86375, Racc. n.35471, contestuale Contratto di Mutuo n. 0E53051681009, correlato in Atto Unico Rep. n.86376, Racc. 35472 e successivo Atto di Rettifica, stipulato in data 13/07/2012 dal medesimo Notaio _____ Rep. n.86488, Racc. n. 35543 (All. 6). -

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*

¹ Dati estratti dalle visure prodotte (All.1) "Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)".

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 disamina degli atti inclusi nel fascicolo d'Ufficio, eseguita anche in raffronto ai dati acquisiti in esito alla consultazione telematica della banca dati ipocatastale online, attivata della Direzione Provinciale dell'Agenzia Entrate di Cosenza tramite la dedicata piattaforma Sister, hanno consentito allo scrivente di acquisire le cognizioni sufficienti per confermare la completezza documentale (Cfr. All. 1, 2 e 3).-

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).

In esito alla disamina della certificazione notarile in atti (All. 3), attestata dalla _____
_____ Notaio in _____ che, con riferimento al pignorato immobile, censito in catasto fabbricati del Comune di Luzzi al foglio 61, P.Illa 873, Sub 9, Contrada Castello-Linze snc, piani T-1-2-S1, Cat. A/2, Classe 1, cons. 7,5 vani, rendita Euro 464,81, recante l'annotazione "classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)", ha identificato l'immobile, con i relativi diritti, accessori pertinenze, accessioni e frutti, secondo la cronologia desunta dalle risultanze ipocatastali, altresì correlata alla titolarità del bene ricostruita nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento; in estrema sintesi, è stato appurato che il bene è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

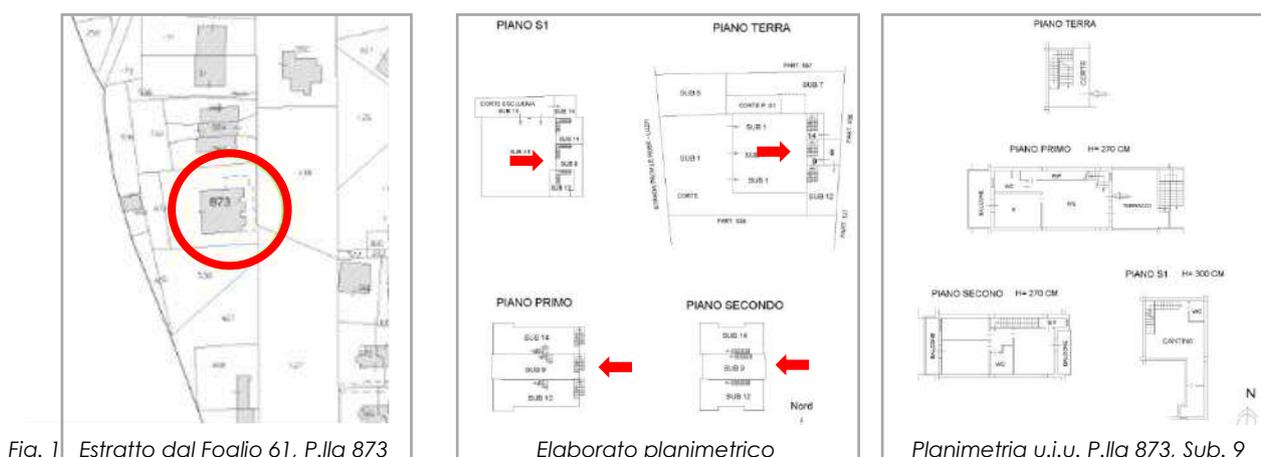
- *iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.15568 registro particolare n. 1330 del 19/6/2012 di euro 254.723,28 a favore _____
_____ domicilio ipotecario eletto in _____
contro _____ in regime di separazione dei
beni, in virtù di atto per nota _____ del
15/6/2012 repertorio n. 86376. Mutuo fondiario di euro 127.361,64 da rimborsare in 25
anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Luzzi, alla Località Castello-
Linze, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 873 sub.9 natura A2 di 7,5
vani, ai piani T-1-2-S1.*
- *trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.22780 registro
particolare n. 17778 del 5/9/2018 a favore _____
_____ contro _____ in regime
di separazione dei beni in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Cosenza del
27/8/2018 repertorio n. 1677/2018. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità
immobiliare in Luzzi, alla Contrada Castello Linze, distinta al Catasto Fabbricati al
foglio 61 particella 873 sub. 9, natura A2 di 7,5 vani ai piani T-1-2-S.*

La più recente ispezione telematica (All. 2), eseguita da chi scrive il successivo 29/05/2019, previa consultazione online del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia Entrate, confermando l'anzidetta certificazione notarile, riporta l'elenco sintetico delle accertate formalità :

- ISCRIZIONE del 19/06/2012 - Registro Particolare 1330 Registro Generale 15568
Pubblico ufficiale Repertorio 86376/35472 del 15/06/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/07/2012 - Registro Particolare 14966 Registro Generale 18139 - Pubblico ufficiale Repertorio 86488/35543 del 13/07/2012 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 05/09/2018 - Registro Particolare 17778 Registro Generale 22780
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1677/2018 del 27/08/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 dell' Ufficio Territorio della Direzione Provinciale dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite la piattaforma Sister, sono stati consultati i dati informatizzati, da cui è stato acquisito l'estratto di mappa del foglio 61 del Comune di Luzzi, recante l'esatta identificazione del bene pignorato (All. 1).



Trattandosi di unità ad uso abitativo con annessa pertinenza esterna (Cfr. Fig. 1), non stato è stato necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.-

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 acquisite documentazioni precedentemente menzionate e delle ricognizioni *in situ* (preannunciate alla debitrice con nota del 02/06/2019, inoltrata mediante Raccomandata A.R. n.14974194827 e, a mezzo PEC del 03/06/2019, alla Società creditrice pignorante, nel domicilio eletto presso lo Studio legale del costituito procuratore -All. 4), in data 26/06/2019, è stata eseguita la visita di sopralluogo concernente l'inizio delle operazioni peritali, effettuato mediante accesso presso la staggiata unità immobiliare unitamente al Geom. _____

(collaboratore ausiliario di chi scrive), alla presenza continua della debitrice _____ entrambi ivi residenti (Cfr. Certificato del 01/07/2019 - All. 7 - e Stato di famiglia del 19/08/2019 - All. 9). In corso di sopralluogo, la debitrice, ha fornito allo scrivente copia dei titoli di proprietà dell'immobile, tempestivamente duplicati e prodotti in All. 5. In esito alle eseguite ricognizioni, ai rilievi architettonico-geometrici ed all'acquisita documentazione fotografica dei luoghi esaminati, è stato redatto apposito verbale, letto, confermato e sottoscritto senza riserve (All. 4). Le precitate attività hanno consentito di constatare quanto segue:

L'immobile, facente parte di un complesso edilizio, di tipo "a schiera", di maggiore consistenza e dimensioni (comprendente ai piani inferiori locali ad uso commerciale e promiscuo) è situato in posizione centrale rispetto alle altre due abitazioni ed è disposto, similmente alle unità immobiliari latitanti, su differenziati livelli di fabbrica: piano interrato, terra, primo e secondo. -



Foto 1

Viste aeree dell'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano



Foto 2



Foto 3

Posizione dell'edificio latitante alla strada provinciale SP234

Ubicazione del pignorato immobile in esame:

L'immobile è situato nel Comune di Luzzi, in Contrada Castello-Linze snc.

Confinazioni e dati catastali:

Il piano terra confina a Est con il percorso di accesso comune (Sub 8 - Bene Comune Non Censibile) e con altrui proprietà per gli altri tre lati. I piani soprastanti confinano a Nord e a Sud con i subalterni 14 e 12 di proprietà altrui; ad Est ad Ovest con la proprietà comune e/o condominiale. -

L'u.i.u. in Contrada Castello-Linze snc, piani T-1-2-S1, è censita nel N.C.E.U. del Comune di Luzzi sul foglio 61, P.lla 873, Sub 9, Cat. A/2, Classe 1, cons. 7,5 vani, rendita Euro 464,81.-

Caratteristiche della zona

Il contesto interessato dista poco meno di 4 chilometri dal centro storico di Luzzi in cui ha sede il Municipio e si estende sul lato destro della Valle del Crati a ridosso dell'area urbana Cosenza-Rende, di cui rappresenta territorialmente e urbanisticamente la cornice nord-est. In località Linze le urbanizzazioni primarie e secondarie sono quelle tipiche delle zone semicentrali o periferiche: non sono presenti banche, farmacie, né parrocchie, sebbene risulti costituito da "aree edificate con continuità" interrotte da lotti interclusi che ne evidenziano la saltuaria densità. Il sito di ubicazione dell'immobile in esame, secondo il vigente strumento urbanistico (P.S.C. - Piano Strutturale Comunale), ricade in zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbano Consolidato), nella fascia latitante alla strada provinciale SP 234 e dista 6,3 km dallo svincolo Rose-Montalto dell'A2,

raggiungibile, in auto, impiegando un tempo medio di circa 9 o 10 minuti, a seconda dei percorsi di seguito illustrati.-

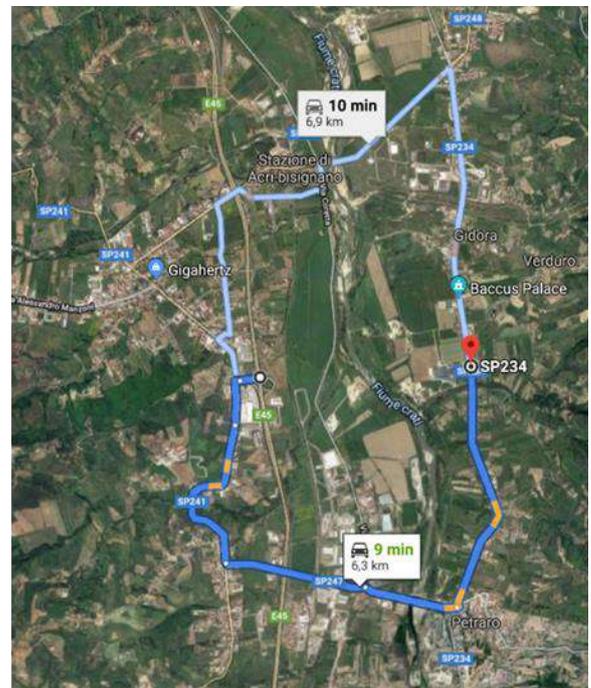
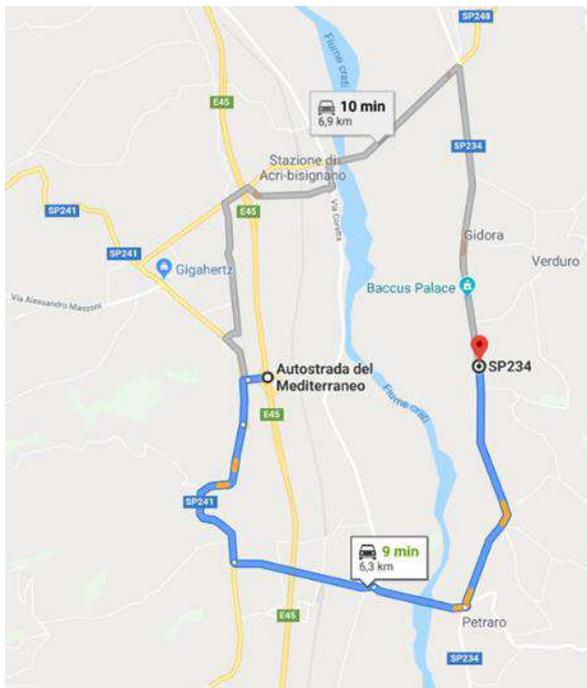


Fig. 2 - Indicazione dei percorsi sulla mappa locale
Indicazione del percorso viario, della distanza e del tempo di percorrenza che intercorre tra l'immobile staggiato, sito in Luzzi Contrada Castello-Linze ed il più vicino svincolo autostradale (Rose-Montalto) in accesso ed uscita dall'A2.

Fig.3 - Grafica del percorso sull'immagine satellitare
Indicazione del percorso viario, della distanza e del tempo di percorrenza che intercorre tra l'immobile staggiato, sito in Luzzi Contrada Castello-Linze ed il più vicino svincolo autostradale (Rose-Montalto) in accesso ed uscita dall'A2.

Planimetria dell'esaminato contesto, situato in Località Linze (estratta dal vigente Piano Strutturale Comunale) scala 1:2000

- LEGENDA
-  Fabbricato comprendente la staggiata unità immobiliare. Il pertinente contesto, secondo il vigente strumento urbanistico ricade in Area Urbanizzate ATUC
 -  SP 234 (strada provinciale)



Fig. 4 - Estratto dal PSC - Zona ATUC
Localizzazione dell'edificio comprendente la staggiata u.i.u. secondo il vigente PSC

Caratteristiche strutturali, di finitura esterna, interna e stato di fatto:

L'intero complesso edilizio del tipo a schiera, che comprende varie unità immobiliari tra cui quella posta in posizione centrale, di cui trattasi, è stato realizzato con struttura portante in conglomerato cementizio armato (travi e pilastri intelaiati) ed interposti solai in laterocemento. -

L'unità abitativa in esame è composta da una cantina e w.c. al piano interrato, corte al piano terra, pranzo-soggiorno, bagno, cucina, w.c., ripostiglio e terrazzo al piano primo, nonché tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno al piano secondo. -

I paramenti esterni ed interni sono intonacati al civile ed opportunamente tinteggiati. I serramenti sono costituiti da un telaio in legno con interposta vetrocamera e da persiane esterne in alluminio. La scala esterna di accesso alla zona giorno, posta al piano primo, è rivestita in materiale lapideo, similmente a quella interna che collega la zona notte, situata al piano soprastante. Le ringhiere sono in metallo. Le pavimentazioni interne sono in gres ceramico e/o porcellanato, ricoprono l'intero piano di calpestio e non presentano discontinuità o sconessioni. I parziali rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica. Le superfici delle pareti e dei soffitti interni sono interamente intonacate e tinteggiate con comuni idropitture in variegati colori (Cfr. documentazione fotografica prodotta in separato All. 8).-

L'impianto elettrico, idrico e termoidraulico (autonomi) risultano eseguiti in conformità alle norme vigenti in materia all'epoca della costruzione (All.13) Il generatore termico è costituito da una caldaia a metano situata sulla parete perimetrale del balcone posto a Ovest. Gli elementi scaldanti sono formati da radiatori in metallo.-

Di seguito sarà descritto, in modo più dettagliato, il precario stato di fatto obiettivamente constatato ed illustrato mediante immagini ritenute tra le più significative, estratte dall'anzidetta documentazione fotografica (All. 8). -

Il piano interrato, cui si accede dalla corte esterna, risulta insalubre e di fatto non adibito a cantina, ma a locale di sgombero. L'esame visivo ha evidenziato la pervasiva presenza di umidità e le peculiarità dei quadri elementari di fatiscenza descritti come segue:



Foto 4



Foto 5



Foto 6

- **macchie e alterazioni cromatiche** localizzate o di più ampie zone della superficie del vano scala e all'intradosso del solaio interpiano, che manifestano la variazione cromatica della tinta, riflettendo l'alternarsi della chiarezza a seconda della saturazione idrica;
- riscontrata **decoesione** caratterizzata dal distacco di granuli disgregati e decomposti per effetto delle reazioni indotte dall'eccessiva idratazione dei materiali di finitura paramentale;
- appurate **efflorescenze** determinate dalla formazione di sostanze di colore biancastro e di aspetto cristallino, pulvirulento e/o filamentoso, conseguenti alla pressione di cristallizzazione dei sali, poiché i materiali con porosità molto fine (intonaci, laterizi, ecc.) favoriscono il menzionato processo di cristallizzazione;
- in riferimento alle **sub-efflorescenze** o **cripto-efflorescenze**, il distacco delle parti più superficiali non esclude fenomeni di efflorescenze saline all'interno del materiale;
- evidenti **scagliature** ed **esfoliazioni** riflettenti la degradazione di uno o più strati superficiali subparalleli tra loro dell'intonaco e della tinteggiatura, che si manifestano con il distacco spesso seguito dalla caduta di parte dei materiali;
- **distacchi** e soluzioni di continuità tra gli strati superficiali del materiale, sia tra loro che rispetto al substrato che, generalmente, preludono l'espulsione e la caduta degli strati stessi;
- accertata **polverizzazione** derivante dalla decoesione e concernente la caduta spontanea del materiale sotto forma di polvere e granuli;



Foto 7



Foto 8



Foto 9

alla cui stregua si può affermare che i precitati fenomeni riflettono gli effetti di un precario isolamento dell'involucro edilizio, ma soprattutto di ricorrenti infiltrazioni idriche verosimilmente provenienti dalla soprastante corte al pianterreno e/o dal circostante terrapieno. -

Ad eccezione della rappresentate precarietà del pertinente locale accessorio posto al piano interrato, l'unità immobiliare si presenta in buono stato d'uso e manutenzione. -

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.

In esito alla disamina della documentazione versata in atti e di quella ulteriormente acquisita dallo scrivente, meglio specificata nella parte che precede, altresì prodotta in separati allegati ed inoltre, sulla scorta di quanto ravvisato durante la visita di sopralluogo, 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;

Le misurazioni ed i rilievi architettonico-geometrici eseguiti in corso di sopralluogo sulla scorta della documentazione catastale precedentemente acquisita (All.1), hanno appurato le seguenti difformità:

- realizzazione in assenza di titolo abilitativo di una tettoia in legno, atta a coprire l'intera superficie del terrazzo posto al piano primo, lato Est, prospiciente l'ingresso;
- realizzazione di vetrate includenti il maggiore volume, corrispondente in pianta alla superficie occupata dal balcone in aggetto dal fronte prospettante a Ovest.

Al fine di regolarizzare le anzidette difformità, sarà necessario produrre l'adeguata denuncia di variazione catastale per ampliamento, i cui costi sommari ascendono complessivamente a circa 750 Euro.

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

La destinazione d'uso del contesto in esame, identificata dal vigente strumento urbanistico come ATUC (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato), prevede l'utilizzazione sia residenziale che commerciale, compatibile con l'attuale abitazione.

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.

In esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi (All.6) l'edificazione risulta autorizzata con Permesso di Costruire n.38 del 07/08/2007 e successiva S.C.I.A. acquisita con Prot. n. 13661 del 12/10/2012 (All. 12).

L'epoca della definita costruzione risale al 2012, ma sebbene i lavori risultino massimamente eseguiti in conformità ai titoli abilitativi anzidetti, l'unità immobiliare in esame non dispone del certificato di agibilità, nonostante la sussistenza della relativa istanza, corredata dalle necessarie certificazioni, dallo scrivente acquisite in copia in esito al colloquio intercorso con il Progettista e Direttore dei Lavori. (All. 13).

Ciò nonostante, in corso di sopralluogo è stata riscontrata la realizzazione di strutture lignee consistenti l'integrale copertura dell'ampio terrazzo (lato Est) prospiciente l'ingresso all'abitazione (Foto 10,11,12), nonché l'installazione di vetrate (Foto 13,14,15), sul parapetto del balcone, posto sull'opposto lato Ovest, in aggetto dal fronte principale dell'edificio prospiciente la latistante strada provinciale. Il mancato riscontro eseguito in raffronto agli elaborati progettuali annessi ai titoli abilitativi anzidetti (acquisiti in esito all'esercitato accesso agli atti amministrativi All. 6-10), peraltro anche inesistenti nella documentazione catastale (All.1), riflettono la sostanziale assenza del relativo titolo abilitativo, deducendo tali manufatti come superfetazioni realizzate abusivamente.



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

Le anzidette difformità, anche in esito all'intercorsa consultazione del preposto Funzionario comunale, possono essere sanate mediante progetto in sanatoria ai sensi del DPR 380/01, il cui costo complessivo (sanzioni, onorario e spese amministrative) è pari a circa € 6.000,00.-

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;*

A parere di chi scrive sarà opportuno trasferire la proprietà dell'esaminato immobile, predisponendo un unico lotto, poiché trattasi di unità abitativa funzionalmente disposta su differenziati livelli di fabbrica e relative pertinenze di esigua consistenza.

LOTTO UNICO:

U.i.u. ad uso abitativo, posta ai piani 1 e 2 e relative pertinenze accessorie ai piani terra ed interrato, ubicata nel Comune di Luzzi (CS), in C.da Castello - Linze, senza numero civico, riportata in catasto fabbricati sul Foglio 61, P.lla 873, Sub 9, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 7,5 vani, Rendita Euro 464,81 -

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;

L'immobile pignorato è attualmente occupato come principale ed unica abitazione dalla debitrice esecutata e relativo nucleo familiare.

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. Presso l'edificio comprendente l'unità abitativa in esame non risulta costituito alcun condominio, alla cui stregua non sussiste alcun onere.

È stata accertata l'inesistenza di diritti demaniali o usi civici. -

14) 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.

Richiamando la risposta al quesito precedente e sulla scorta delle pertinenti informazioni acquisite dalla debitrice in corso di sopralluogo, non si ravvisano oneri di gestione, manutenzione e/o spese straordinarie.-

15) *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;*

Il mercato immobiliare nel Comune di Luzzi, per la vendita di immobili ad uso residenziale, nel mese di Luglio 2019 ha registrato una richiesta mediamente pari a 632 €/m². Tuttavia, tale quotazione, in quanto riferita all'intero territorio comunale, risulta eccessivamente generica, seppure pervasiva. -

Il prezzo mediamente richiesto per una casa indipendente in vendita, situata nella fascia territoriale comprendente la Località Linze del Comune di Luzzi, è pari a 885 €/m² (All. 14). Per quanto concerne le quotazioni ufficiali dell' OMI, tra tutte le 2 zone del comune, i prezzi per una casa indipendente in vendita sono compresi tra 420 €/m² (zona OMI R1 ZONA RURALE) e 845 €/m² (zona OMI B1 CENTRALE - VIA GORIZIA, DUCA D` AOSTA, IMMACOLATA), (All. 15), risultando anch'esse genericamente attinenti alle specifiche peculiarità del contesto in esame.

I più recenti procedimenti di stima immobiliare sono orientati secondo gli standard internazionali, implicando metodologie del tipo M.C.A. (Market Comparison Approach), finalizzate alla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto, che sottende la nozione del valore di mercato di un immobile, individuata dal "Codice delle valutazioni immobiliari-Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa. -

In particolare, esso è l' "Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti". -

Tale metodo risulta attendibile, qualora si disponga di un sufficiente numero di beni simili, altresì comparabili sotto ogni profilo, sia esso quantitativo, che qualitativo, la cui proprietà sia stata trasferita di recente e di cui sia noto il prezzo corrisposto. -

Inoltre, sarà necessario compiere aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili poste in raffronto alle corrispondenti peculiarità dell'immobile oggetto di stima. -

Tali essenziali aggiustamenti sono costituiti dai c.d. prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. -

Tuttavia, non sempre è possibile rilevare compiutamente i dati immobiliari comparabili, né le caratteristiche da riportare nella tabella dei dati, conseguendo ad una valutazione semplificata e riduttiva, seppure plausibile ove sia considerata tale in dipendenza di un valore stimato da ritenere attendibile, solo perché divergente da quello dei beni comparabili nei limiti del 5%. -

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. 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 è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, 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 è stato stabilito applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Luzzi in cui è ubicato l'immobile stesso, altresì spuntati in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili. -

Sulla scorta di quanto riportato nella parte che precede in riferimento alle locali quotazioni di mercato degli immobili ad uso residenziale, i segnali permangono positivi, seppure da considerare con l'opportuna prudenza suggerita dall'attuale fase congiunturale. Tuttavia, 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. -

Il più probabile valore di mercato del bene staggito, adeguatamente considerato, sulla scorta delle effettuate rilevazioni dei prezzi medi che il locale mercato all'attualità registra in riferimento al relativo segmento del precipuo settore di mercato, si ritiene possa corrispondere mediamente a **€ 885,00/m²** che, stante l'originaria epoca di costruzione del pertinente complesso edilizio (risalente al 2012), si ritiene appropriato ridurre all'80% (vedasi Tab. seguente), applicando l'unico coefficiente attinente alla vetustà, alla qualità ed allo stato di manutenzione obiettivamente accertato,

Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi
(moltiplicatori del valore o quotazione media a nuovo per la città e zona corrispondenti)

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1.10	-	-	-
signorile	1.05	-	-	-
medio	1.00	-	-	-
popolare	0.90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0.95	0.90	0.85	-
signorile	0.90	0.85	0.80	-
medio	0.85	0.80	0.75	-
popolare	0.80	0.75	0.70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
lusso	0.90	0.85	0.80	-
signorile	0.85	0.80	0.75	-
medio	0.80	0.75	0.70	-
popolare	0.75	0.70	0.65	-
ultrapopolare	-	-	-	-

ottenendo un valore unitario pari a **€ 708,00/m²**. -

Tale valore unitario, si ritiene opportuno applicarlo alla Superficie commerciale, corrispondente alla consistenza vendibile (All. 11), pari a **m² 172,79** specificata come segue:

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA DELL'U.I.U.

PS (interrato) =	mq	16,64
PT (area della pertinente corte) =	mq	2,62
P1 (zona giorno) =	mq	79,75
P2 (zona notte) =	mq	73,78
Sommano		mq 172,79

da cui consegue il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare staggita:

$$\mathbf{€ 708,00 \times m^2 172,79 = € 122.335,32}$$

Applicando inoltre una riduzione percentuale dell'8% sul precitato valore, corrispondente al ponderato importo di **€ 9.786,83** necessario per la bonifica e l'eliminazione dalle

precarietà rilevate all'interno del piano interrato (dettagliatamente descritte alle pagine 9 e 10 che precedono), consegue un ridotto valore corrispondente a **€ 112.548,49** . -

Infine, ma non da ultimo, il predetto valore andrà decurtato dei costi commisurati in **€ 750,00** previsti per la denuncia di variazione catastale (indicata a pag. 11) e di quelle ulteriori per la sanatoria edilizia (indicate a pag. 13) ascendenti a **€ 6.000,00**, nonché 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, desumendo pertanto il seguente **valore finale** :

$$€ 112.548,49 - € 750,00 - € 6.000,00 = € 105.798,49 - 15\% = \mathbf{€ 89.928,72}$$

(diconsi Euro *Ottantanovemilanovecentoventottovirgolasettantadue*), corrispondente al *più probabile valore di mercato* dell'immobile staggito, al netto di ogni decurtazione e abbattimento forfettario disposto dall'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione. -

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato lo scrivente, non avendo riscontrato problematiche nei questi posti dall'III.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. -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita dell'esaminato immobile, predisponendo un unico lotto, poiché l'eventuale frazionamento in distinti quozienti modificherebbe sostanzialmente la completezza funzionale della precipua destinazione d'uso abitativa, ricadendo a scapito dell'attuale *più probabile valore di mercato*. -

Quanto precede è stato riportato in separato Foglio Riassuntivo, in adempimento alla disposizione dell'III.mo Signor Giudice dell'Esecuzione. -

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive 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, 27 agosto 2019

In fede
il c.t.u.

Allegati:

- All. 1 - Documentazioni catastali;
 - All. 2 - Ispezione ipotecaria telematica;
 - All. 3 - Certificato notarile ventennale ex 567_comma 2 C.p.c.;
 - All. 4 - Comunicazione e verbale inizio operazioni peritali *in situ*;
 - All. 5 - Titoli di proprietà;
 - All. 6 - Istanza di accesso agli atti amministrativi;
 - All. 7 - Certificato di residenza debitore esecutato;
 - All. 8 - Documentazione fotografica;
 - All. 9 - Stato di famiglia - stato civile INFORMALE;
 - All. 10 - Documenti progettuali acquisiti in copia conforme;
 - All. 11 - Restituzione grafica degli eseguiti rilievi - Sup. comm. dell'u.i.u.;
 - All. 12 - Titoli abilitativi alla costruzione;
 - All. 13 - Istanza e Allegati per Agibilità;
 - All. 14 - Offerte immobili in vendita - Località Linze LUZZI;
 - All. 15 - OMI - quotazioni immobiliari;
- Foglio riassuntivo;
- Relazione epurata dei dati personali per pubblicazione.