TRIBUNALE DI COSENZA

All'Illustrissimo Sig.

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. Giuseppe Sicilia

CAUSA ESECUTIVA [redacted]

PROMOSSA DA ***CONTRO***

[redacted]

CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILE

Dott. Ing. Francesco PERRI

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: **CAUSA ESECUTIVA N°** [redacted]

GIUDICE dell'ESECUZIONE**: Dott. Giuseppe Sicilia**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto ing. Francesco PERRI, C.F. PRRFNC72A14F416L, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3379 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n° 4067, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU), con provvedimento del 11 Febbraio 2025 [redacted] dal Giudice dell'Esecuzione Dott. G. Sicilia del Tribunale Ordinario di Cosenza, come esperto estimatore per eseguire la stima dell'immobile presente nell'atto di pignoramento immobiliare proposto dal creditore procedente [redacted] contro i debitori signori coniugi [redacted]. Successivamente con comunicazione telematica in cancelleria ([redacted] del 21-02-2025, il CTU accetta l'incarico dove con lo stesso documento appresta il Giuramento di rito venendo a conoscenza dei quesiti posti dal Giudice. In ossequio all'incarico di C.T.U nel procedimento di cui sopra, il sottoscritto attraverso il portale telematico della Giustizia ha acquisito gli atti e i documenti di causa.

Per l'espletamento dell'incarico è stato fissato un termine così disposto: terminata la relazione, si dovrà depositare la CTU in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima (20-09-2025) dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., (data udienza 20-10-2025) a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Successivamente a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

- ***il debitore*** avrà tempo fino a giorni 20 prima della data dell'udienza per eventuali osservazioni;
- ***i creditori*** avranno tempo fino a giorni 10 prima dell'udienza per le proprie osservazioni eventualmente anche in replica al debitore;
- ***e al perito*** è concesso termine fino a giorni 5 prima dell'udienza per precisazioni e repliche

All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Dall'analisi della documentazione in atti di causa, di quella attinta presso altri uffici, dal sopralluogo eseguito presso il luogo di causa in data 10 Marzo 2025 insieme al Custode avv. Davide Tarsitano [redacted] dove sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici [redacted] il CTU è giunto alla conclusione esposta nella seguente perizia estimativa.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

SOMMARIO

1. DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI .....pag. 5
2. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI .....pag. 6
3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI .....pag. 9
- ✓ Quesito n° 1.....pag. 9
- ✓ Quesito n° 2.....pag. 13
- ✓ Quesito n° 3.....pag. 15
- ✓ Quesito n° 4.....pag.15
- ✓ Quesito n° 5.....pag. 16
- ✓ Quesito n° 6.....pag. 17
- ✓ Quesito n° 7.....pag. 17
- ✓ Quesito n° 8.....pag. 18
- ✓ Quesito n° 9..... pag. 19
- ✓ Quesito n° 10.....pag. 23
- ✓ Quesito n° 11.....pag. 23
- ✓ Quesito n° 12.....pag. 24
- ✓ Quesito n° 13.....pag. 24
- ✓ Quesito n° 14.....pag. 24
- ✓ Indicazioni per deposito .....pag. 25
- ✓ 4. CONCLUSIONI.....pag. 25

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

1. DOCUMENTI PRODOTTI ED ANALIZZATI

Il sottoscritto C.T.U. ha preso in esame i seguenti documenti:

- Atti di causa reperiti presso il servizio telematico della giustizia;
- Visure catastali (attuale e storica) del bene oggetto di pignoramento;
- Planimetria e mappa catastale;
- Ispezioni ipotecarie del bene pignorato;
- Atto di proprietà dell'esecutato (atto di donazione);
- Concessioni Edilizia con relativo progetto rilasciato dal Comune di [redacted];
- Certificato di destinazione urbanistica del lotto dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento rilasciata dal Comune di [redacted]
- Atti reperiti presso l'Agenzia delle Entrate e studi notarili.

2. COMPLETEZZA E INTEGRAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE MANCANTE (*DEPOSITATA IN DATA 04-07-2025*)

- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ.*

L'esperto deve precisare:

*- **se il creditore procedente** abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

*- **se il creditore procedente** abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

• se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

***Nel secondo caso** (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

• se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

• In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

• In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

2.1 Risposta

- ✓ Dalla esamine delle documentazione in atti di causa il creditore procedente [redacted] ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (vedi ***allegato 5)*** in data 13-12-2024, che comprende un arco temporale oltre il ventennio antecedente ai venti anni della trascrizione del pignoramento fino all'acquisto del terreno dove è ubicato l'immobile (atto di donazione del 29-12-1997), inoltre risulta depositato un solo allegato di ispezione ipotecaria, riferita al periodo di CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, data 09-12-2011 (***allegato 6)***, dagli elementi recepiti e in possesso al CTU non risultano depositati:
    a) Estratto catastale attuale e storico dell'immobile oggetto di pignoramento;
    b) Certificato di stato civile dell'esecutato;
    c) Certificato di matrimonio dell'esecutato;
    d) Ispezioni ipotecarie del ventennio;
    e) Atto di proprietà immobile pignorato.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

Alla luce di quanto sopra esposto il CTU ha effettuato presso gli uffici preposti le seguenti verifiche e documenti:

Ispezioni ipotecarie effettuate in data 14.04.2025 (***allegato 7)***, relativamente ad un periodo che supera il ventennio, e precisamente dal 18.12.1990 al 11.04.2025 presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare). In questo arco temporale, risultano trascrizioni e iscrizioni come di seguito elencate, compreso la proprietà del debitore signor [redacted], come bene personale del terreno, sito a [redacted], su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio [redacted] p.lla [redacted] di mq [redacted], pervenuto per atto di donazione (***allegato 8)*** del [redacted], repertorio n°[redacted], Notaio [redacted], trascritto il [redacted] n°[redacted] da [redacted] (madre del signor [redacted]) nata [redacted] a [redacted] (Cs):

- Visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento (***allegato 9),*** nonché estratto catastale (***allegato 10),*** effettuate in data 14.04.2025 presso il catasto di Cosenza;
- ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (***allegato 11),*** richiesto in data [redacted], rilasciato dall'ufficio stato civile del Comune di [redacted] (Cs) in data [redacted];

Tra i fascicoli di causa depositati, risulta in particolare, la certificazione notarile sostitutiva (***allegato 5)*** dove sono indicati i dati catastali corretti, cioè il bene pignorato identificato catastalmente nel [redacted] (Cs), via [redacted], foglio di mappa n° [redacted] p.lla [redacted] categoria [redacted] vani [redacted];

Non essendo depositato, da parte del creditore, il certificato di stato civile dell'esecutato, il CTU ha provveduto alla richiesta, con successivo rilascio, da parte dell'ente, di tale certificato in data 15-04-2025, dove si evince che l'esecutato, il signor [redacted], al momento del rilascio di tale certificato (***allegato 11)*** risultava coniugato con la signora [redacted], evidenziando che gli stessi sono in comunione legale dei beni e che al momento dell'acquisizione del bene oggetto di pignoramento (il solo terreno foglio n°[redacted], p.lla n°[redacted]) con atto di donazione del [redacted] risultavano già sposati (data di matrimonio [redacted] in [redacted] (Cs), dalla documentazione in atti il creditore ha notificato ad entrambi i coniugi gli atti di causa. (a***llegato 12).***

- Ispezioni ipotecarie (***allegato 7)*** effettuate in data 14.04.2025, relativamente ad un periodo che supera il ventennio, e precisamente dal 18.12.1990 al 11.04.2025 presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1) ***TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 28/01/1998*** – *Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Cappelli Sergio Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *– atto tra vivi – Donazione immobile siti in Torano Castello Cs;*
2) ***ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2006*** – *Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in* [redacted] *Cs.*
    a) *Comunicazione n* [redacted] *del* 12-01-2012 *estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data* [redacted].
    b) *Cancellazione totale eseguita in data* [redacted].
3) ***TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 09/03/2010*** – *Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *– Atto per causa di morte- certificato di denuncia di successione immobili in* [redacted] *Cs;*
4) ***ISCRIZIONE CONTRO*** *DEL* [redacted] *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio* [redacted] *– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di muto immobile sito in Torano Castello Cs fg* [redacted] *p.lla* [redacted] *classe* [redacted]*;*
5) ***TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/12/2024*** – *Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Cosenza Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobile sito in Torano Castello Cs fg* [redacted] *p.lla* [redacted] *classe A2.*

Alla luce di quanto sopra esposto, il CTU con deposito del [redacted] trasmette attraverso il sevizio telematico PCT la documentazione mancante, cosi come richiesto dal Giudice dell'Esecuzioni in base all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

3. RISPOSTE QUESITI FORMULATI

Perizia di stima

Compiuto questo preliminare controllo e dandone comunicazione al signor Giudice, attraverso il servizio telematico, si è provveduto a redigere la perizia secondo i quesiti formulati dal G.E:

3.1 Quesito n° 1

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

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali e quindi procedere alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è reso necessario l'accesso allo stesso e pertanto è stato fissato congiuntamente al custode avv. Davide Tarsitano il sopralluogo per il 10.03.2025 alle ore 12.00 (***allegato 3)***, giusta comunicazione alle parti per mezzo di raccomandata A.R.

Il sopralluogo ha avuto luogo, così come fissato, presso l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente nel Comune di Torano Castello (Cs) in via [redacted] n°[redacted]. Erano presenti oltre al custode, avv. D. Tarsitano, il sottoscritto CTU ing. Francesco Perri, da parte convenuta i coniugi signor [redacted] e signora [redacted]; risultava assente la parte creditrice procedente [redacted]

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

Il bene in oggetto citato nell'atto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad un solo livello, censito al nuovo catastato edilizio urbano del Comune di Torano Castello al foglio di mappa n° [redacted] p.lla n° [redacted] categoria [redacted] vani [redacted] consistenza catastale mq 200,00 posto al piano terra, la struttura portante risulta in calcestruzzo armato, tetto con struttura portante in legno e manto in tegole d'argilla, mentre i muri perimetrali e quelli divisori risultano in laterizio, intonacati esternamente con intonaco tradizionale a tre mani, quelli interni finiti con ottima soprastante pittura mineraria, il solaio costituito da latero cementizio, formato da pignatte in laterizio e travette in traliccio, il tutto resi solidali con soletta collaborante in cls, il perimetro del muro esterno del fabbricato del lato est è stato rivestito con mattonelle per un altezza pari a 80 cm da terra, infissi esterni doppi in alluminio mentre quelli

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

interni in legno tamburato, i vani interni risultano muniti di climatizzatori e di radiatori alimentati da stufa a pellet. L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico.

La corte esterna del fabbricato in prossimità dell'ingresso risulta parte in terra battuta e parte pavimentata con piastrelle per esterno lato est del fabbricato, delimitata una parte da ringhiera metallica e la rimanente parte da ringhiera di birilli in cemento. Su tale corte esterna, lato est, si accede attraverso un cancello pedonale in ferro; l'accesso carrabile all'immobile oggetto di pignoramento alla strada pubblica avviene attraverso le p.lle n° [redacted] e [redacted] che allo stato attuale non risultano di proprietà dell'esecutato, ma su di esse grava una servitù di passaggio annotata sull'atto di donazione (***allegato 8)***; mentre sul lato sud del fabbricato oggetto di pignoramento in ampliamento insiste sulla p.lla [redacted], di proprietà del signor [redacted], un fabbricato ad un piano con struttura portante in cemento armato allo stato finito che da indagine svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di [redacted] risulta totalmente abusivo, privo di permessi edilizi e non accatastato.

Sul lato ovest e nord del fabbricato per l'intera perimetrazione per una larghezza variabile insiste un marciapiede in cemento ordinario dove subito dopo si ha la presenza di una ringhiera metallica e un muretto in blocchi di cemento.

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da:

- **APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZONE,** sito nel Comune di [redacted] in via [redacted], n°[redacted], insiste in zona periferica sia dal Comune di [redacted] che dalla frazione di [redacted], posto a circa 40 metri dalla strada comunale, 700,00 metri dal centro di [redacted], a 1,00 Km dalla strada provinciale [redacted], a circa 6,00 km dalla stazione ferroviaria e a 5,00 Km dallo svincolo autostradale [redacted].

La zona di ubicazione dell'immobile risulta esterno al centro abitato in piena campagna, nelle immediate vicinanze non risultano servizi, quali, trasporti, strutture sanitarie, commerciali ed altro. L'immobile, posto al piano terra sorge su suolo pianeggiante di un area di mq 540,00, consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato ad un solo livello, censito al nuovo catastato edilizio urbano del Comune di [redacted] al foglio di mappa n° [redacted] p.lla n° [redacted], categoria A[redacted], vani [redacted], consistenza catastale mq 200,00. La struttura portante risulta in calcestruzzo armato, tetto con struttura portante in legno e manto in tegole d'argilla, mentre i muri perimetrali e quelli divisori risultano in laterizio alveolato intonacati esternamente con intonaco tradizionale a tre mani, quelli interni finiti con soprastante pittura mineraria, il muro perimetrale esterno del fabbricato del lato est è stato rivestito con mattonelle per un altezza pari a 80 cm da terra, infissi esterni doppi in alluminio con vetro camera, mentre quelli interni in legno tamburato,

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

i vani interni risultano muniti di climatizzatori e di radiatori alimentati da stufa a pellet e munito d'impianti.

La corte esterna, di circa mq 340,00, in prossimità dell'ingresso dell'immobile, oggetto di pignoramento, risulta sul lato est, parte in terra battuta e parte pavimentata con piastrelle di buona consistenza commerciale, delimitata in due parti, una parte da ringhiera metallica e l'altra parte delimitata da ringhiera di birilli in cemento, su tale corte esterna si eccede attraverso un cancello pedonale in ferro, mentre sul lato sud del fabbricato oggetto di pignoramento in ampliamento insiste sulla p.lla [redacted] adiacente di proprietà del signor [redacted] un fabbricato ad un piano con struttura portante in cemento armato allo stato finito munito da una scala esterna in cemento armato ad un'unica rampa a forma ad esse non rilevato al momento del sopralluogo bene non soggetto a pignoramento, da indagine esperite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Torano Castello (Cs) risulta totalmente abusivo privo di permessi edilizi e non accatastato.

Sul lato ovest e nord del fabbricato per l'intera perimetrazione per una larghezza variabile insiste un marciapiede in cemento ordinario dove subito dopo si ha la presenza di una ringhiera metallica e un muretto in blocchi di cemento che delimita la proprietà con altri fondi.

Da quanto constatato in sede di sopralluogo e subito dopo attraverso le indagini esperite il fabbricato oggetto di pignoramento ha accesso (carrabile che pedonale) alla via principale (strada pubblica via [redacted]) attraverso le particelle n° [redacted] di non proprietà del signor [redacted] con servitù di passaggio annotate sull'atto di donazione vedi **(allegato 8).**

L'appartamento oggetto di pignoramento si affaccia direttamente per tre lati (nord, ovest, est) sulla corte esterna di proprietà, mentre per il lato sud risulta comune all'immobile in ampliamento posto sulla particella n°691 limitrofa adiacente, collegati tra di loro da un'intercapedine chiuso.

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo l'immobile risulta con superficie netta calpestabile pari a mq 166,10 e superficie totale lorda pari a mq 193,52 superficie pavimentata esterna corte mq 65,60. L'immobile, è composto da nove vani cosi distribuiti: ingresso, camere da letto. Soggiorno, pranzo, cucina, disimpegni, dispensa, e n° due bagni.

L'intero immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con concessione edilizia n° [redacted]/[redacted] (***allegato 13)*** rilasciata dal Comune di [redacted] Cs in data [redacted] alla madre del signor [redacted] con ***oggetto costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole***.

Dalle indagini esperite presso l'ufficio competente non risultano sanatorie, cambi di destinazione, e né tantomeno Certificato di Agibilità/Abitabilità d'uso di tale immobile.

Il bene può essere venduto in unico lotto non ostante risulta sul lato sud del fabbricato un ampliamento di un nuovo fabbricato privo di permesso edilizio, tale ampliamento a primo

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

approccio risulterebbe ricadere quasi per intero sulla particella [redacted] di proprietà del debitore, i due immobili sono uniti tra di loro attraverso un piccolo intercapedine.

Riepilogo

Dati catastali

Bene sito nel Comune di [redacted] (Cs) via [redacted], identificato al N.C.E.U al foglio di mappa n° [redacted] p.lla [redacted] categoria A[redacted] vani [redacted];

Confini

- La particella [redacted] dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, censita nel Comune di Torano Castello (Cs) al foglio n° [redacted], confina ad ovest con la p.lla [redacted] (altra ditta), a sud con le p.lla [redacted] (stessa ditta), ad est con le p.lla [redacted] (altra ditta) e a nord con le p.lle [redacted] altre ditte (***allegato 10*** e ***allegato 18).***

3.2 Quesito n° 2

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

Dal rilievo eseguito in fase di sopralluogo l'immobile risulta con superficie netta calpestabile pari a mq 166,10 e superficie totale lorda pari a mq 193,52, e un terrazzo pavimentato sul lato est di mq circa 65,60.

L'immobile, è composto da nove vani cosi distribuiti: ingresso, camere da letto. Soggiorno, pranzo, cucina, disimpegni, dispensa e due bagni che al momento del sopralluogo si presenta in buone condizioni di mantenimento, sia esternamente che internamente.

L'intero immobile è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con concessione edilizia n° [redacted] (***allegato 13),*** rilasciata dal Comune di [redacted] Cs in data [redacted] con ***oggetto costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole censito al N.C.U. al foglio n° [redacted] p.lla n [redacted] categoria A2***.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

Dalle indagini esperite presso l'ufficio competente non risultano sanatorie, cambi di destinazione, e né tantomeno Certificato di Agibilità/Abitabilità d'uso di tale immobile, inoltre non esistono depositate nessuna documentazione e/o attestazione in merito:

- ✓ Alla classe energetica;
- ✓ Impianto elettrico e idraulico;
- ✓ Isolamento termico e acustico

Da indagine reperite presso l'Agenzia Entrate di Cosenza non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e conseguentemente l'inesistenza di LIMITAZIONE LEGALI, ENFITEUSI, CONTRATTI AGRARI, PRIVILEGI SERVITù O VINCOLI REALI sull'immobili di attuale proprietà della parte debitrice (***allegato 14).***

La destinazione d'uso di tale immobile al momento del sopralluogo (civile abitazione) risulta in contrasto con la destinazione d'uso per cui è stata richiesta la concessione edilizia originaria (***oggetto: costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole***), la realizzazione di tale immobile risulta in contrasto con la concessione edilizia n° [redacted] (***allegato 13)*** rilasciata dal Comune di [redacted] Cs in data [redacted] (***allegato 13),*** dal certificato di destinazione urbanistica della zona rilasciato dall'ufficio competente del Comune [redacted] in data [redacted] (***allegato 15***) si evince che la zona dove è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento identificato catastalmente al fg n° [redacted] p.lla n° [redacted] è zona ***Agricola E*** , sottoposta a vincolo idrogeologico Forestale.

Allo stato l'immobile non può essere sanato per i seguenti motivi:

- Mancanza di volumetria cioè il passaggio di cambio di destinazione d'uso da ***costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole (***Concessione Edilizia originaria n° [redacted]***) a civile abitazione*** comporterebbe una quantità di superfice di terreno in più che allo stato non esiste.

Di seguito viene indicato in modo analitico la quantificazione di terreno agricolo necessario per poter sanare tale difformità;

- superficie immobile rilevata mq 193,52;
- superficie di proprietà attuale foglio n° [redacted] p.lla [redacted] mq 540,00;
- indice di fabbricazione in Base alla Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16-04-2002 e s.m.i art.52 comma 2
- standard di edificabilità 0,013 mq su mq di superficie utile

  quindi si ha: mq 193,52 / 0,013 = **mq terreno agricolo 14.886,15.**

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

In base alla normativa urbanistica della Regione Calabria vigente, in merito all'edificazione in zona agricola, occorrerebbero mq **14.886,15** di terreno agricolo per poter sanare l'immobile oggetto di pignoramento.

Il bene può essere venduto in unico lotto.

Per quanto accertato *in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 comma 8, 8bis e 8 ter,* l'immobile oggetto di pignoramento, in caso di vendita non è soggetto ad IVA.

3.3 Quesito n° 3

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

Da indagine esperite presso l'ufficio Urbanistica del Comune di [redacted] l'immobile in oggetto risulta costruito con concessione edilizia n° [redacted] (***allegato 13)*** rilasciata dal Comune di [redacted] in data [redacted], ma dalla documentazione in archivio non risulta la data certa di inizio dei lavori, inoltre negli anni non risultano sanatorie, cambi di destinazione, e né tantomeno Certificato di Agibilità/Abitabilità d'uso di tale immobile.

3.4 Quesito n° 4

Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai Fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La destinazione d'uso, le rifiniture di tale immobile constatate al momento del sopralluogo (civile abitazione) e la categoria catastale in visura A2, abitazione di tipo civile (***allegato 17)*** risulta in

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

contrasto con la destinazione d'uso per cui è stata richiesta la concessione edilizia originaria (***oggetto: costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole***), la realizzazione di tale immobile risulta in contrasto con la concessione edilizia n° [redacted] (***allegato 13)*** rilasciata dal Comune di [redacted] Cs in data [redacted] (***allegato 13),*** dal certificato di destinazione urbanistica della zona rilasciato dall'ufficio competente del Comune [redacted] in data [redacted] (***allegato 15***) si evince che la zona dove è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento identificato catastalmente al f.g. n°[redacted] p.lla n° [redacted] è zona ***Agricola E*** , sottoposta a vincolo idrogeologico Forestale.

Allo stato l'immobile ***non può essere sanato*** e nè tantomeno conoscere in modo preventivo costi in merito ad una probabile sanatoria per i seguenti motivi:

- Mancanza di volumetria cioè il passaggio di cambio di destinazione d'uso da ***costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole (***Concessione Edilizia originaria n° [redacted]***) a civile abitazione*** comporterebbe una quantità di superfice di terreno in più che ad oggi l'esecutato non possiede, inoltre la consistenza di tale terreno dovrebbe essere all'interno dello stesso Comune e nelle vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento.

Di seguito viene indicato in modo analitico la quantificazione di terreno agricolo necessario per poter sanare tale difformità;

- superficie immobile rilevata mq 193,52;
- superficie di proprietà attuale foglio n° [redacted] p.lla [redacted] mq 540,00;
- indice di fabbricazione in Base alla Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16-04-2002 e s.m.i art.52 comma 2
- standard di edificabilità 0,013 mq su mq di superficie utile

quindi si ha: mq 193,52/ 0,013 = **mq terreno agricolo 14.886,15.**

In base alla vigente normativa urbanistica della Regione Calabria, in merito all'edificazione in zona agricola, occorrerebbero **14.886,15** mq di terreno agricolo per poter sanare l'immobile oggetto di pignoramento.

Ciò premesso, in merito dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non si può ottenere il rilascio del permesso in sanatoria, l'intervento risulta non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente della zona Legge Urbanistica Regionale n°19 del 16-04-2002 e s.m.i.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

3.5 Quesito n° 5

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

Dal certificato di destinazione urbanistica della zona, rilasciato dall'ufficio competente del Comune [redacted] (***all.15***), si evince che la zona dove è ubicato il fabbricato oggetto di pignoramento identificato catastalmente al fog n°[redacted] è zona ***Agricola E***, sottoposta a vincolo idrogeologico Forestale

3.6 Quesito n° 6

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

Sono state eseguite visure storiche dell'immobile oggetto di pignoramento (***allegato 9)*** nonché estratto catastale (***allegato 10)*** (planimetria immobile) effettuate in data 14.04.2025 presso il catasto di Cosenza, dai quali si evidenzia la giusta corrispondenza tra planimetria catastale estrapolata dall'archivio del catasto e quella rilevata in sede di sopralluogo. Esiste inoltre, rispondenza tra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento depositati e quelli in visura catastale attuali.

3.7 Quesito n° 7

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

Dalla documentazione in possesso ricavata dai fascicoli di causa e quella reperita pressa gli uffici

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

dall'Agenzia del Territorio e precisamente visura catastale (***allegato 17)*****,** ispezione ipotecaria (***allegato 7)*** e quelli presso archivio notarile (atto di provenienza del bene) (***allegato 8)*** si ha che per il bene pignorato, risulta come unico proprietario, il debitore signor [redacted] e come bene personale del terreno sito a [redacted] (Cs) su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento, foglio n° [redacted] (successivamente p.lle [redacted]) di mq 800,00, pervenuto per atto di donazione (**allegato 8)** del [redacted], repertorio n°[redacted], Notaio Cappelli Sergio, trascritto il [redacted] da potere di [redacted] nata [redacted] a [redacted] (Cs), mentre l'atto di pignoramento risulta intestato ai Coniugi [redacted]

I coniugi signor [redacted] intervengono rispettivamente nell'atto di mutuo, il primo come debitore ipotecario che ha contratto il debito sul bene individuato catastalmente al foglio di mappa n° [redacted] p.lla [redacted] categoria A[redacted], mentre il secondo come debitore non datore.

3.8 Quesito n° 8

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

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato signor [redacted] (il solo terreno foglio n° [redacted], p.lla n[redacted]) mediante atto di donazione del [redacted] (***allegato 8),*** successivamente su tale lotto di terreno è stato costruito l'immobile per cui è causa, identificato catastalmente al foglio di mappa n°[redacted], p.lla [redacted], categoria A[redacted], censito nel Comune di [redacted] (Cs).

Dalle Ispezioni ipotecarie (***allegato 7)*** effettuate in data 14.04.2025, relativamente ad un periodo che supera il ventennio, e precisamente dal 18.12.1990 al 11.04.2025 presso i Registri dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare si ha:

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI

1) ***TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 28/01/1998*** *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Cappelli Sergio Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *– atto tra vivi – Donazione immobile siti in* [redacted] *Cs;*
2) ***ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2006*** *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario immobili siti in* [redacted] *Cs.*
    c) *Comunicazione n* [redacted] *del* [redacted] *estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data* [redacted].
    d) *Cancellazione totale eseguita in data* [redacted].
3) ***TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 09/03/2010*** *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio* [redacted] *–Atto per causa di morte- certificato di denuncia di successione immobili in Torano Castello Cs;*
4) ***ISCRIZIONE CONTRO*** *DEL* [redacted] *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Repertorio* [redacted] *– Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di muto immobile sito in* [redacted];
5) ***TRASCRIZIONE CONTRO DEL 13/12/2024*** *–Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted] *Pubblico Ufficiale Ufficiali Giudiziari Tribunale di Cosenza Repertorio* [redacted] *del* [redacted] *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, immobile sito in Torano Castello Cs fg* [redacted] *p.lla* [redacted] *classe A*[redacted]

Inoltre da indagine reperite presso l'Agenzia Entrate di Cosenza non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e conseguentemente l'inesistenza di LIMITAZIONE LEGALI, ENFITEUSI, CONTRATTI AGRARI, PRIVILEGI SERVITU' O VINCOLI REALI sull'immobili di attuale proprietà della parte debitrice (***allegato 14).***

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

3.9 Quesito n° 9

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

Il Bene oggetto di pignoramento per il quale si vuole determinare il più probabile valore di mercato, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano terra facenti parti di un fabbricato ad una sola unità abitativa, riportato al N. C. E. U. del Comune di [redacted] (Cs) al foglio di mappa n° [redacted], p.lla n° [redacted], di superficie lorda circa 193,52 mq, e corte esterna mq 340,00 di cui pavimentata 65,60 mq (lato est).

Criterio di stima

Il procedimento di stima più adeguato da adottare per la valutazione immobiliare deve essere individuato tra i procedimenti esistenti nella tradizione europea e maggiormente diffusi nella prassi comune dei valutatori italiani, distinti nei seguenti metodi:

- metodo del confronto o per comparazione;
- metodo del reddito o di capitalizzazione;
- metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima

Nella presente elaborazione, procederemo alla stima secondo il più probabile valore di mercato adottando il metodo COMPARATIVO, basato sui valori praticati sul mercato per immobili con caratteristiche simili, ubicati nella medesima zona, e con riferimento a determinati parametri. In particolare si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda derivante da indagini di mercato.

La stima del valore di mercato consiste essenzialmente in una previsione della domanda e della offerta e quindi del prezzo di equilibrio che identifica, nel procedimento di stima, il valore ordinario. Nel caso in esame si vuole procedere alla valutazione dell'immobili facendo un confronto diretto con altri beni simili compravenduti (nel primo semestre 2025) con caratteristiche

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

simili al bene oggetto di stima e posti nella stessa zona. Da indagini di mercato, la zona risulta caratterizzata da mercato immobiliare più o meno fermo da molto tempo, non vi sono perfezionati compravendite per immobili, essendo anche una zona molto decentrata dal centro urbano.

Ovviamente, nella comparazione, si vuole tenere conto dello stato di conservazione del bene di nostro interesse al momento della stima, eseguendo le opportune aggiunte e detrazioni affinché il valore di stima raggiunga quello più reale. Sono state condotte, pertanto, indagini presso le agenzie immobiliari operanti nel territorio, gli Uffici Tecnici del Comune (ufficio IMU), l'Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) e gli Studi Notarili.

Pertanto, considerato l'ubicazione del bene, le loro dimensioni, la zona, la viabilità, e quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, analizzato il mercato immobiliare della zona al momento stazionario, si è preso come metodo a confronto l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) come da ***foto 1*** e le notizie in merito alle compravendita reperite presso gli Studi Notarili, giungendo ad un valore di stima dell'appartamento, ad uso civile abitazione, con rifiniture interne ed esterne di buona fatturazione commerciale, di circa 690,00 €/mq, e della corte pavimentata esterna, delimitata di recinzione parte in birilli e parte in ringhiera in ferro, di 200,00 €/mq.

Dal sopralluogo e dalle indagini eseguite è emerso che, l'appartamento presenta un buon stato di conservazione (***allegato 4)***, non necessita di interventi di manutenzione nè straordinaria e nè tantomeno ordinaria. Attraverso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), riferito al secondo semestre 2024, foto n° 1 si ha:

foto n° 1

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: TORANO CASTELLO
Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA - L.TA ACQUAFREDDA, CUTURA, SANTANNI
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	660	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	520	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	195	285	L	1	1,5	L
Ville e Villini	NORMALE	480	690	L	1,9	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

considerata la zona più vicina all'immobile oggetto di stima, il valore dell'immobile è il seguente:

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

Nelle tabelle si riportano i dati relativi agli immobili oggetto di stima.

BENE OGGETTO DI STIMA: **<u>Appartamento ad un uso Civile Abitazione Piano Terra</u>** **Fg. [redacted] p.lla [redacted] sub... categoria A/2**	
Superficie lorda (mq) ***Appartamento C.A.***	Mq 193,52
Valore (Euro)	**€ 133.528,80**
Superficie lorda (mq) ***corte pavimentata***	200,00
Valore (Euro)	**€ 13.120,00**

Il valore dell'immobile in oggetto si determina come segue:

Valore app. C.A. = Sup. tot x Valore al mq = 193,52 mq x 690,00 €/mq = 133.528,80 €
Valore corte = Sup. tot x Valore al mq = 65,60 mq x 200,00 €/mq = 13.120,00 €
Valore Totale Imm. Pignorato = € 146.648,80

Si ha:

- Valore Appartamento per Civile Abitazione……***€ 133.528,80***
- Valore corte pavimentata……..……..***€ 13.120,00***
- ***Valore Totale Stimato in condizione ordinaria Totale***……..***€ 146.648,80***

Allo stato in cui versa l'immobile, ***<u>non può essere sanato</u>*** e nè tantomeno preventivare i costi in merito ad una probabile sanatoria per cambio di destinazione d'uso, per i seguenti motivi:

Mancanza di volumetria, cioè il passaggio di cambio di destinazione d'uso da ***costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole (***Concessione Edilizia originaria n° [redacted]***) a civile abitazione*** comporterebbe una quantità di superfice di terreno agricolo in più pari a *mq* ***14.886,15*** che ad oggi l'esecutato non possiede, inoltre la superficie di tale terreno dovrebbe essere all'interno dello stesso Comune e nelle vicinanze dell'immobile oggetto di pignoramento.

Al momento della stima l'immobile non ***può essere sanabile*** per i motivi sopra citati, non può mantenere i requisiti di civile abitazione per la vendita, ma può essere portato nelle condizioni ordinarie iniziali per cui è stato rilasciato il titolo edilizio originale e precisamente ***"costruzione di un fabbricato rurale a piano terra con struttura in calcestruzzo armato per deposito derrate e attrezzature agricole".***

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

Si considera, una stima dei lavori per un importo paria ad euro ***27.000,00*** costi necessari da sostenere per l'esecuzione dei lavori edili di demolizioni, ripristino di opere interne e i permessi necessari ad ottenere l'immobile nelle condizioni iniziali per cui è stata rilasciata **la C.E.** n° [redacted] ***all.13*** **(***demolizioni e ripristino dei muri interni compreso l'intercapedine di collegamento dei due immobili adiacenti con trasporto da ditte specializzate a discarica autorizzata)*, quindi affinché il valore di stima raggiunga quello più reale in condizione ordinaria, eseguendo le opportune aggiunte e detrazioni, nel nostro caso i costi di demolizione opere interne, risulta che il più probabile valore di mercato stimato per l'immobile è ***euro/mq 550,00***, mentre per la pavimentazione esterna rimane ***euro/mq 200,00***.

In Definitiva si ha:

Valore bene pign. = Sup.tot x Valore al mq = 193,52 mq x 550,00 €/mq= 106.436,00 €
Valore corte = Sup. tot x Valore al mq = 65,60 mq x 200,00 €/mq = 13.120,00 €
Valore Totale Imm. Pignorato = € 119.556,00 ~ € 120.000,00

In definitiva dopo aver detratto i costi necessari tali da portare il bene nelle condizioni originarie di partenza, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, censito nel Comune di [redacted] nel N.C.E.U al foglio di mappa n°[redacted], categoria A/[redacted], è pari a **€ 120.000,00 (euro centoventimila/00)**

3.10 Quesito n° 10

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

Il bene oggetto di stima può essere venduto in un unico lotto per un importo pari a ***€ 120.000,00*** (euro centoventimila/00) con superficie lorda pari a mq 193,52 e superficie a corte pavimentata e recintata pari a mq 65,60.

La particella 690, dove è ubicato il bene oggetto di pignoramento, censita nel comune di [redacted] (Cs) al foglio n° [redacted] confina ad ovest con la p.lla [redacted] (altra ditta), a sud con le p.lla [redacted] (stessa ditta), ad est con le p.lla [redacted] (altra ditta) e a nord con le p.lle [redacted] altre ditte (***allegato 10*** e ***allegato18)***

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

3.11 Quesito n° 11

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

Il CTU da indagine reperite presso gli uffici preposti, in particolare presso l'Agenzia Entrate di Cosenza, non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili, e conseguentemente l'inesistenza di LIMITAZIONE LEGALI, ENFITEUSI, CONTRATTI AGRARI, PRIVILEGI SERVITU' O VINCOLI REALI E ALTRO sull'immobili di attuale proprietà della parte debitrice (***allegato 14),*** in sede di sopralluogo eseguita congiuntamente con il custode avv. Davide Tarsitano in data 10-03-25 alle ore 12:00 sui luoghi di causa (***allegato 3),*** l'immobile risultava occupato solo dal nucleo familiare composto dai coniugi signori [redacted] e [redacted] e dai lo tre figli tutti maggiorenni.

Allo stato non risultano pesi o vincoli o spese condominiali non pagate, trattasi di un solo immobile con unica unità abitativa priva di costituzione di condominio.

3.12 Quesito n° 12

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Il CTU da indagine reperite presso gli uffici competenti comunali non ha reperito procedure di espropriative per pubblica utilità, in atto sul bene oggetto di pignoramento.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

3.13 Quesito n° 13

Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano:

- ***Allegato 4:*** Documentazione fotografica immobile;
- ***Allegato 10:*** Planimetria catastale della zona;
- ***Allegato 13*** C.E con approvazione progetto originario;
- ***Allegato 16*** Planimetria catastale immobile;
- ***Allegato 18*** Aerofotogrammetria della zona, Planimetria stato di fatto con indicazione dei confini immobile, planimetria dell'immobile rilevato in sede di sopralluogo del 10-03-25;

3.14 Quesito n° 14

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

Verrà depositata in PCT nella stessa data del deposito dell'elaborato principale una separata e succinta descrizione dell'immobile, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui è ubicato.

3.15 Indicazioni per deposito

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

Verrà depositata in PCT nella stessa data del deposito dell'elaborato principale una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore.

4. CONCLUSIONI

A seguito di quanto finora esperito, il più probabile valore di mercato stimato del bene immobile oggetto di pignoramento censito nel Comune di [redacted] (Cs) al N.C.E.U al foglio di mappa n°[redacted], p.lla [redacted], categoria A/[redacted], valutato dal C.T.U è di importo totale pari ad **euro 120.000,00 (dicasi euro centoventimila/00).**

Per quanto sopra relazionato, il C.T.U. ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione.

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450

ALLEGATI:

1- Comunicazione del Giudice;
2- Accettazione incarico CTU;
3- Verbale di sopralluogo;
4- Documentazione fotografica immobile pignorato;
5- Certificazione Sostitutiva Notarile;
6- Ispezioni ipotecarie del creditore in merito al momento del pignoramento;
7- Ispezioni ipotecarie del ventennio comprendente la data di acquisto del bene ;
8- Atto di provenienza del bene pignorato (atto di Donazione);
9- Visure catastale storiche immobile pignorato;
10- Planimetria catastale dell'immobile (estratto di mappa Vax);
11- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
12- Atto di pignoramento;
13- Concessione Edilizia e copia progetto immobile pignorato;
14- Copia risposta Agenzia delle Entrate contratti e servitù;
15- Certificato di Destinazione Urbanistica;
16- Planimetria catastale immobile;
17- Visura catastale attuale;
18- Aerofotogrammetria, planimetria stato di fatto con confini, planimetria rilevata.

Cosenza, 05 Settembre 2025

Il C.T.U.

Ing. Francesco PERRI

Firmato Da: FRANCESCO PERRI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3e5b23e75185c584c28d19375cc2f450