TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione prima civile

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

PROCEDURA IMMOBILIARE N° 154/2025

Rende, 08/07/2026

IL C.T.U.
DOTT. ING. CARMELO POLIMENI

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Indice

Premessa....3

Oggetto del procedimento....8

Svolgimento Operazioni peritali....9

Risposta ai controlli preliminari....11

Risposte ai quesiti....12

Risposta Quesito 1 12
Risposta Quesito 2 12
Risposta Quesito 3 14
Risposta Quesito 4 14
Risposta Quesito 5 14
Risposta Quesito 6 14
Risposta Quesito 7 15
Risposta Quesito 9 17
Risposta Quesito 10 20
Risposta Quesito 11 21
Risposta Quesito 12 22
Risposta Quesito 13 22
Risposta Quesito 14 23
Risposta Quesito 15 24

ALLEGATI....25

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Premessa

In data 18 febbraio 2026 il sottoscritto, Ing. Carmelo Polimeni, residente a Rende (CS) in via Monte Bianco, 1, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Cosenza al n. 461 del 01/10/2025 ed iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3338, riceveva ed accettava, previo giuramento, dal G. E. Dott. Giuseppe Sicilia l'incarico (Allegato01) di redigere relazione estimativa degli immobili, in seguito descritti meglio, sottoposti a pignoramento. Nell'affidare l'incarico, il Sig. Giudice formulava i quesiti sotto elencati:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, 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:

• 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).

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:
1) all'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;
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

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;

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

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

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;

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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;

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

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"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

La S.V.I. disponeva il deposito in cancelleria della presente relazione tecnica in di stima PCT, 30 giorni prima l'udienza di comparizione delle parti prevista per il 28/09/2026.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Oggetto del procedimento

[redacted]. con sede legale in Cosenza, [redacted], rappresentata e difesa dall' Avv. [redacted] indirizzo PEC [redacted] presso il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni e gli avvisi del presente procedimento, nel cui studio in Cosenza, [redacted] ha eletto suo domicilio, a seguito di:

- Sentenza n. 1721/2024 emessa in data 28/08/2024 e pubblicata in pari data, notificata in data 10/09/2024, il Tribunale Ordinario di Cosenza ha condannato [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di € [redacted] oltre rivalutazione monetaria ed interessi nonché al pagamento delle spese di lite liquidate in € [redacted] per esborsi ed a € [redacted] per onorari nonché rimborso forfetario ed oneri fiscali e spese di CTU;
- Di atto di precetto notificato il 21/05/2025 notificato in data 23/06/2025 con cui veniva intimato a [redacted] nata [redacted] il [redacted] residente in [redacted] il pagamento della complessiva somma di € [redacted] oltre alle spese di notifica, imposta di registro liquidanda, nonché le spese successive occorrende;
- Di termine decorso infruttuosamente;

  procedeva, per mezzo dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale Civile di Cosenza, a pignoramento, notificato in data 12/09/2025 e trascritto in data 25/09/2025 ai nnr 29488 R.G. e 24068 R.P. (allegato n.03), alla sig.ra [redacted], residente [redacted] n [redacted], dei seguenti beni:

  1) Quota parte pari ad ½ del negozio e bottega (C/1) posto al piano T. In catasto al foglio di mappa 7 part 97 sub 1
  2) Quota parte pari ad ½ della abitazione di tipo economico (A/3) posto ai piano T-1 In catasto al foglio di mappa, 7 part 97 sub 3

  In conseguenza a quanto precede, per il prosieguo delle presente Procedura Esecutiva Immobiliare, il G.E. decide la nomina dell'esperto per le risposte ai quesiti sopra esposti.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Svolgimento Operazioni peritali

Primo sopralluogo.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 15.00 del giorno dieci del mese di marzo dell'anno 2026, presso il luogo in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Panebianco 106 del Comune di Cosenza (CS)
Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Ing. [redacted] collaboratore del CTU, il Custode Giudiziario Avvocato Rosa Masi, e l'Avvocato [redacted] quale rappresentante della [redacted]. (Allegato n.15)
Il C.T.U. ha proceduto, alla presenza di tutti gli intervenuti, ad eseguire i rilievi tecnici e fotografici dell' immobile pignorato, individuato catastalmente al foglio 7, particella 97, sub 1. Le operazioni peritali vengono ultimate alle ore 15:30.
Vista l'impossibilità di accedere al secondo immobile individuato catastalmente al foglio 7, particella 97, sub 3, le operazioni peritali sono stare rimandate al giorno diciotto del mese di marzo dell'anno 2026.

Secondo sopralluogo.

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 15.00 del giorno diciotto del mese di marzo dell'anno 2026, presso il luogo in si trova l'immobile oggetto di pignoramento sito in Via Panebianco 106 del Comune di Cosenza (CS)
Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., l'Ing. [redacted] collaboratore del CTU, il Custode Giudiziario Avvocato Rosa Masi, e l'avvocato [redacted] quale rappresentante della [redacted] (Allegato n.16)
Il C.T.U. ha proceduto, alla presenza di tutti gli intervenuti, ad eseguire i rilievi tecnici e fotografici dell' immobile pignorato, individuato catastalmente al foglio 7, particella 97, sub 3. Le operazioni peritali vengono ultimate alle ore 16:00.

Al fine di assumere la documentazione per rispondere ai quesiti posti dal Giudice e le necessarie informazioni sul bene oggetto di pignoramento per meglio iniziare le operazioni peritali, il C.T.U.:

- ha recuperato dal sito dell'Agenzia dell'Entrate le visure storiche ed attuali, le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento;
- si è recato, in data 26/02/2026, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza (CS) per l'acquisizione dei certificati necessari;

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

- si è recato, in data 29/04/2026, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS) al fine di verificare la presenza della documentazione richiesta a mezzo pec in data 08/04/2026 (Allegato n.17).

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Risposta ai controlli preliminari

1) A seguito di controllo del fascicolo si assevera che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Dott.ssa Pia Bisogno notaio in Cosenza (Allegato n.02), che sostituisce la presentazione della documentazione prevista dall'art.567 secondo comma c.p.c..
2) La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente risalente a tutto il 25 settembre 2025 (data della trascrizione del pignoramento ai nrr 29488 R.G. e 24068 R.P) , per la quota di ½ di proprietà (pari a 4/8) in capo alla sig.ra [redacted], nata [redacted] il [redacted], in regime di separazione dei beni. Tale diritto perviene alla parte debitrice in forza di un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso rogato dal Notaio Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 28/04/2005 (Rep. n. 60546 - Racc. n. 20706), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 26 maggio 2005, ed ha per oggetto i seguenti beni:

   - a. Locale commerciale ubicato al piano terra, della consistenza catastale di 18 mq, identificato al Foglio 7, Particella 97, Subalterno 1;
   - b. Appartamento per civile abitazione posto ai piani terra e primo, della consistenza di 5 vani catastali, identificato al Foglio 7, Particella 97, Subalterno 3.

3) Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico che il CTU ha provveduto ad acquisire (Allegato n. 04, Allegato n. 05, Allegato n. 06, Allegato n. 07);
4) Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato che è stato acquisito dal CTU.
5) A seguito di verifica del certificato di stato civile, risulta che l'esecutato è coniugato, pertanto è stato acquisito il certificato di matrimonio (Allegato n.08). da cui risulta, dalle annotazioni a margine, che è stato scelto il regime della separazione dei beni

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Risposte ai quesiti

Le risposte ai quesiti sopra descritti sono di seguito riportate.

Risposta Quesito 1

Gli immobili in questione risultano, in base alle visure n. T337553/2026 del 23/02/2026 e T340699/2026 del 23/02/2026:

- Locale commerciale ubicato al piano terra della consistenza catastale di 18 metri quadri identificato al foglio di mappa 7 part 97 sub 1, intestati a [redacted] sede in Cosenza con diritto di proprietà di 4/8 e [redacted] nata [redacted] il [redacted] con diritto di proprietà di 4/8 in regime di separazione dei beni
- Appartamento per civile abitazione posto ai piano Terra e primo Piano della consistenza di 5 vani catastali identificato al foglio di mappa, 7 part 97 sub 3, intestati a [redacted] sede in Cosenza con diritto di proprietà di 4/8 e [redacted] nata [redacted] con diritto di proprietà di 4/8 in regime di separazione dei beni

Tipologia	Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rend.C	Sup.C
Fabbricato	Cosenza (CS)	7	97	1	C/1	6		378,36	18mq
Fabbricato	Cosenza (CS)	7	97	3	A/3	1	5vani	271,14	

L'immobile confina con via Panebianco (fronte strada), Particella 96 (lato Nord), Particelle 99, 100 e 101 (lato Sud), distacchi su aree di proprietà di terzi a Est, salvo altri e più precisi confini

Risposta Quesito 2

Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato, edificato negli anni trenta di tipo civile-popolare con balconi in ferro battuto ed è costituito da due soli piani fuori terra la cui struttura portante è realizzata in muratura di mattoni pieni e le facciate si presentano in carenti condizioni di manutenzione. L'accesso all'immobile sito in via Panebianco n. 106, ed identificato al foglio di mappa 7 part 97 sub 1 avviene tramite serrande metalliche di colore grigio. Sono presenti insegne di attività precedenti (Tabacchi). I locali interni mostrano un tentativo di ammodernamento passato (controsoffittature in pannelli di fibra, pavimentazione in gres/ceramica). Tuttavia, lo stato attuale è di degrado funzionale con pannelli del soffitto mancanti, cavi elettrici pendenti, cumuli di materiali di scarto. Le pareti presentano fori e tracce di impianti rimossi. Gli ambienti sono caratterizzati da murature portanti in pietra e mattoni. Gli intonaci sono quasi ovunque ammalorati, con distacchi

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

importanti e diffuse macchie di umidità di risalita e infiltrazione (specialmente nelle zone inferiori delle pareti). I Servizi igienici sono estremamente precari, con rivestimenti obsoleti o pareti al grezzo, sanitari fuori uso e condizioni igieniche gravemente compromesse. L'impianto elettrico è palesemente fuori norma, con cavi a vista, scatole di derivazione scoperte e canaline esterne distaccate. Non risultano impianti di riscaldamento o idrici funzionanti o conformi. Coesistono pavimentazioni diverse (ceramiche moderne, vecchie marmette, massetti grezzi), tutte accomunate da uno stato di scarsa manutenzione e sporcizia di cantiere.

L'accesso al piano terra dell'immobile identificato al foglio di mappa 7 part 97 sub 3 avviene tramite un portone in legno e di colore bianco posto sul retro dell'edificio. Gli ambienti sono caratterizzati da soffitti alti, tipici delle costruzioni d'epoca. Le pareti sono intonacate e tinteggiate in colori neutri (prevalentemente bianco), ma presentano evidenti segni di degrado dovuti a infiltrazioni e umidità diffusa. In particolare, si notano distacchi di pittura e macchie scure in prossimità degli angoli superiori e delle cornici dei soffitti. Il piano è uniformemente rivestito con marmette di graniglia tipiche degli anni 50/60, con decorazioni geometriche e bordature scure. Il pavimento appare strutturalmente integro. Sono presenti porte interne in legno tamburato in uno stato di conservazione mediocre. L'accesso al primo piano avviene tramite una scala esterna, posta sempre sul retro dell'edificio, in fondo alla quale, sul lato destro, è presente un portone in metallo e vetro. L'immobile si presenta come un appartamento di impostazione classica, caratterizzato da ambienti spaziosi e finiture tipiche dell'edilizia di metà Novecento, tutti gli ambienti principali (camere e corridoi) presentano pavimentazioni in graniglia di marmo di buona fattura. Le pareti sono intonacate. Sono presenti porte in legno tamburato con specchiature in vetro trasparente o satinato, sormontate in alcuni casi da vetrate fisse per favorire il passaggio della luce nel corridoio cieco mentre i serramenti sono in metallo/alluminio di vecchia generazione. Dalle foto si evidenziano problemi significativi di infiltrazione d'acqua, visibili soprattutto sui soffitti e negli angoli alti delle pareti. Si notano distacchi di pittura, efflorescenze saline e macchie di muffa scura. L'impianto elettrico è visibilmente obsoleto, con interruttori esterni e cablaggi non a norma. Non si rilevano elementi radianti moderni. Si precisa che la vendita delle unità immobiliari non è soggetta a I.V.A. per carenza del presupposto soggettivo essenziale, essendo l'esecutata una persona fisica intestataria a titolo privato. Inoltre, trattasi di fabbricati la cui costruzione è stata ultimata da oltre cinque anni e per i quali non risultano recenti interventi di ripristino o ristrutturazione edilizia.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Risposta Quesito 3

Da quanto accertato dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS), e dall'analisi delle Planimetrie catastali degli immobili, scheda n. 13348301 e n. 13348303 (Allegato n.11) l'inizio della costruzione è precedente al 2 settembre 1967 ed è risalente al 01/12/1939 data del primo accatastamento.

Risposta Quesito 4

Le due unità immobiliari sono prive di Concessioni Edilizie e/o licenze Edilizie, in quanto realizzati antecedentemente al 1942. La data della sua costruzione e l'uso dei locali sono validati dalla scheda planimetrica di primo accatastamento che attribuisce all'immobile una data di costruzione anteriore al 1939 (anno del primo accatastamento). A seguito dalla visita fatta in data 29/04/2026, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS) si è potuto appurare che negli archivi Comunali non risultano depositate pratiche edilizie quali DIA, SCIA e/o CILA e l'edificio non è stato oggetto di recenti interventi di recupero o ristrutturazione. Tuttavia, poiché sono evidenti alcune difformità tra la scheda planimetrica originale e il rilievo attuale (Allegato n.12, Allegato n.13), si attesta che gli immobili pignorati rientrano nelle condizioni di trasferibilità previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tale trasferibilità è condizionata alla segnalazione delle irregolarità, per le quali si stima un costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, per singola unità immobiliare, pari a € 2.500,00. Tale somma include le sanzioni amministrative pecuniarie, gli oneri professionali per la redazione della pratica di regolarizzazione e le spese per l'aggiornamento catastale, e viene detratta dal valore di stima del bene.

Risposta Quesito 5

Trattandosi di locali ad uso commerciale e ad uso di civile abitazione, non di un terreno, non è stato necessario acquisire i Certificati di destinazione urbanistica.

Risposta Quesito 6

Dalle ispezioni catastali (Allegato n.04, Allegato n.06) si evince che i dati dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento sono uguali a quelli riportati in visura.

Gli immobili, da visura catastale attuale, risultano essere censiti nel comune di Cosenza;

1) Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe) - classe 6 - Rendita Euro 378,36
2) Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) - classe 1 - consistenza 5 vani - Rendita Euro 271,14.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Dal confronto tra le planimetrie catastali (Allegato n.12, Allegato n.13) ed i rilievi dello stato dei luoghi, si evidenziano delle difformità dovuti a:

a) Diversa distribuzione degli spazi interni;

b) Apertura di un nuovo varco d'ingresso fronte strada;

c) Fusione dei due balconi originari (prospetto Ovest) in un unico elemento aggettante;

Il CTU ha provveduto alla redazione delle nuove planimetrie mettendo a confronto lo stato di Progetto con lo stato attuale dei due immobili (Allegato n.12, Allegato n.13). Non è possibile procedere all'aggiornamento formale presso il N.C.E.U. (variazione DOCFA) in questa fase della procedura poiché è subordinato al preventivo ottenimento del titolo in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Ciascuno dei due immobili non risultano comodamente divisibili. Un frazionamento in due unità autonome è impedito dalla disposizione dei vani, dall'unicità degli impianti e degli accessi, e comporterebbe un antieconomico deprezzamento del bene. Non si procede alla redazione della bozza di divisione stante l'accertata indivisibilità tecnica ed economica del cespite.

Risposta Quesito 7

Sulla base della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento e alla relazione notarile in atti, gli immobili risultano in regime di comproprietà indivisa come segue:

- Locale commerciale ubicato al piano terra della consistenza catastale di 18 metri quadri identificato al foglio di mappa 7 part 97 sub 1: [redacted] nata a [redacted] in quota parte di 1/2 di piena proprietà e [redacted] sede in Cosenza in quota parte di 1/2 di piena proprietà (Soggetto non esecutato).
- Appartamento per civile abitazione posto ai piano Terra e primo Piano della consistenza di 5 vani catastali identificato al foglio di mappa, 7 part 97 sub 3: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in quota parte di 1/2 di piena proprietà e [redacted] sede in Cosenza in quota parte di 1/2 di piena proprietà (Soggetto non esecutato).

I due immobili non risultano comodamente divisibili in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Risposta Quesito 8

La certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente risale, per i diritti di 4/8 di proprietà in regime di separazione di beni di [redacted] ad un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso nelle firme del notaio Stefania Lanzillotti, già di Cosenza, del 28/04/2005, Repertorio n. 60546 Raccolta n. 20706 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 26 Maggio 2005.
Oltre al titolo risultano le seguenti trascrizioni a favore di [redacted] con sede in Cosenza (CS) [redacted]:

- Trascrizione a favore per i diritti pari ad 1/8 di proprietà in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Carlo Viggiani, già di Cosenza, nel giorno 11 Marzo 2005, Repertorio n. 65705, Raccolta n. 21130 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 17 Marzo 2005 ai nrr.10520 R.G. e 5707 R.P. dalla Sig.ra [redacted] senza indicazione del regime patrimoniale;
- Trascrizione a favore per i diritti pari ad 2/8 di proprietà in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Carlo Viggiani, già di Cosenza, nel giorno 16 Marzo 2005, Repertorio n. 65731, Raccolta n. 21154 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 22 Marzo 2005 ai nrr.11310 R.G. e 6000 R.P. dalle [redacted], per la quota di 1/8 di proprietà senza indicazione del regime patrimoniale e [redacted], per la quota di 1/8 di proprietà senza indicazione del regime patrimoniale;
- Trascrizione a favore per i diritti pari ad 1/8 di proprietà in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Carlo Viggiani, già di Cosenza, nel giorno 19 Settembre 2007, Repertorio n. 71960, Raccolta n. 25474 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 25 Settembre 2007 ai nrr. 34890 R.G. e 22182 R.P. dalla [redacted].

Dalla medesima relazione si evincono i seguenti atti pregiudizievoli:

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da atto di Equitalia Sud S.p.A. del 13/11/2015 rep. n. 1733/3415, iscritta nei Registri Immobiliari di Cosenza il 01/12/2015 ai nnr. 26849 R.G. e 2902 R.P. in favore di Equitalia Sud S.p.A., con sede in Roma, contro [redacted] per

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

proprietà in regime di 4/8 sugli immobili di interesse, oltre ad altri immobili, per la complessiva somma di euro [redacted] ridotta ad euro [redacted] con atto annotato il 08/05/2025 ai nnr. 14092 R.G. e 1165 R.P. Si rileva annotazione di restrizione di beni in data 29/09/2025 nnr. 29776 R.G. e 2322 R.P. non riguardante però gli immobili di interesse, che però ne restano gravati.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da atto di Agenzia delle Entrate Riscossione del 26/09/2018 rep. n. 3085/3418, iscritta nei Registri Immobiliari di Cosenza il 01/10/2018 ai nnr. 24960 R.G. e 2812 R.P. in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede in Roma, contro [redacted] per proprietà in regime di 4/8 sugli immobili di interesse, oltre ad altri immobili, per la complessiva somma di euro [redacted] ridotta ad euro [redacted] con atto annotato il 08/05/2025 ai nnr. 14093 R.G. e 1166 R.P. Si rileva annotazione di restrizione di beni in data 29/09/2025 nnr. 29778 R.G. e 2324 R.P. non riguardante però gli immobili di interesse, che però ne restano gravati.

Non si riscontrano diritti di usufrutto, uso, abitazione o vincoli artistici/ambientali. Non risultano trascritte servitù attive o passive che limitino il godimento dei beni, fatte salve quelle reciproche derivanti dallo stato dei luoghi. Dagli accertamenti esperiti non è emersa l'esistenza di una realtà condominiale formalmente costituita, né la presenza di un amministratore pro-tempore. Pertanto, allo stato attuale, non si rinvengono oneri comuni insoluti o pendenze che possano configurare una responsabilità solidale in capo all'acquirente.

Risposta Quesito 9

Il valore di stima proposto è stato determinato con il metodo di stima sintetico-comparativo. Tale procedimento consiste nel rilevare i prezzi di compravendita di immobili similari ed in base a questi ricavare il prezzo a metro quadrato dell'unità immobiliare tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile come le dimensioni, vista, stato locativo, stato conservativo, ecc.. In pratica saranno applicati alcuni coefficienti di merito (C) che correggono il *valore* del metro quadro. Le indagini condotte attraverso le agenzie immobiliari e i siti web di vendita immobili hanno fornito per la zona di ubicazione degli immobili in oggetto i seguenti valori:

- immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe) un prezzo medio di base di € 1400,00 al mq;
- immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) un prezzo medio di base di € 1100,00 al mq;

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Entrambi i prezzi al mq sono confermati dai valori di mercato divulgati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, in riferimento al II semestre del 2025 (allegato n.14) - "Quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)". Al fine di procedere alla quantificazione del più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari, si è quantificato preliminarmente la superficie commerciale sulla base delle misure rilevate sul luogo (allegato n.12). La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale è compresa la superficie principale e le superfici secondarie dell'unità immobiliare, in ragione dei corrispondenti rapporti mercantili che correggono la metratura delle pertinenze per renderle omogenee alla superficie principale dell'abitazione. La superficie commerciale viene così calcolata:

$$\text{Sc} = Sp + \sum_{k=1}^{n} Rm_k * Ss_k \qquad (1)$$

dove

Sc=Superficie commerciale;

Sp=Superficie principale;

Rm Rapporti mercantili;

Ss= Superfici secondarie.

Calcolo superficie commerciale per l'immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe) :

- I rapporti mercantili, adoperati ai fini della quantificazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, sono i seguenti:
  - 1,00 per il vano principale;
  - 0,60 per la pertinenza di servizio (deposito).

Applicando la Formula (1), si è pervenuti alla quantificazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto. Detta superficie è pari:

$$\text{Sc} = 43{,}80m^2 + 0{,}60 * 6{,}2m^2 = 47{,}5m^2$$

Calcolata la superficie commerciale possiamo calcolare il valore commerciale di vendita dell'immobile tenendo conto dei coefficienti di merito sopra descritti utilizzando la formula:

$$\text{Vc}=\text{Sc}\times\text{Pm}\times(\text{C1}\times\text{C2}\times\cdots\times\text{Cn}) \qquad (2)$$

Dove

Vc = Valore commerciale;

Sc = Superficie commerciale;

Pm = Prezzo medio al metro quadro per la zona;

C: Coefficienti di merito;

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Cs = Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Essendo l'immobile da ristrutturare e privo di impianti di riscaldamento applicheremo un coefficiente di merito di C1 = -20% mentre per la mancanza di impianti elettrici a norma applicheremo e un coefficiente di merito C2 = -5%, otteniamo, utilizzando la formula (2):

$$Ct = C1 * C2 = 0{,}80 * 0{,}95 = 0{,}76$$

Ottenendo così un valore commerciale di :

$$Vc = Sc * Pm * Ct = 47{,}5m^2 * 1400{,}00€/m^2 * 0{,}76 = 50.000{,}00€$$

A questo valore va detratto il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria pari ad

$$Cs = 2.500{,}00€$$

Ottenendo

$$Vc = 50.540{,}00 - 2.500{,}00 = 48.040{,}00€$$

Il valore così ottenuto viene ridotto di un ulteriore 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ottenendo il valore finale di:

$$Vc = 40.834{,}00€$$

Il valore commerciale sopra calcolato viene arrotondato per ragioni di natura commerciale ed estimativa alla cifra tonda più vicina:

$$Vc = 41.000{,}00€$$

Calcolo superficie commerciale per l'immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico) :

- I rapporti mercantili, adoperati ai fini della quantificazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare, sono i seguenti:
  - 1,00 per i vani principale;
  - 0,25 per la pertinenza di servizio (balconi e terrazze).

Applicando la Formula (1), si è pervenuti alla quantificazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto. Detta superficie è pari:

$$Sc = 130{,}6m^2 + 0{,}25 * 19{,}6m^2 + 0{,}25 * 4{,}3m^2 = 136{,}5m^2$$

Essendo l'immobile da ristrutturare e privo di impianti di riscaldamento applicheremo un coefficiente di merito di C1 = -20% mentre per la mancanza di impianti elettrici a norma applicheremo e un coefficiente di merito C2 = -5%, otteniamo, utilizzando la formula (2):

$$Ct = C1 * C2 = 0{,}80 * 0{,}95 = 0{,}76$$

Ottenendo così un valore commerciale di :

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

$$Vc = Sc * Pm = 136{,}5m^2 * 1100{,}00€/m^2 * 0{,}76 = 114.114{,}00€$$

A questo valore va detratto il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria pari ad

Cs= 2.500,00€

Ottenendo

Vc = 111.614,00€

Il valore così ottenuto viene ridotto di un ulteriore 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ottenendo il valore finale di

Vc = 94.871,90€

Il valore commerciale sopra calcolato viene arrotondato per ragioni di natura commerciale ed estimativa alla cifra tonda più vicina:

Vc = 95.000,00€

Risposta Quesito 10

In merito agli immobili oggetto di pignoramento si osserva che gli stessi sono già costituiti in due unità immobiliari distinte e funzionalmente autonome. Pertanto, non si rende necessario alcun frazionamento catastale o materiale, procedendo alla formazione di due lotti separati come di seguito identificati:

LOTTO 1

- Immobile sito in Cosenza, via Panebianco n. 106, censito al Foglio 7, Part. 97, Sub 1, Cat. C/1.
- La superficie lorda commerciale è pari a circa 47,5 mq.
- L'immobile confina con [redacted], distacchi su aree di proprietà di terzi a Est, salvo altri e più precisi confini.
- Il valore del lotto, al netto delle decurtazioni per oneri di sanatoria e vendita forzata, è pari a € 41.000,00.

LOTTO 2

- Immobile sito in Cosenza, via Panebianco n. 106, censito al Foglio 7, Part. 97, Sub 3, Cat. A/3.
- La superficie lorda commerciale è pari a circa 136,5 mq.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

- L'immobile confina con via [redacted] distacchi su aree di proprietà di terzi a Est, salvo altri e più precisi confini..
- Il valore del lotto, al netto delle decurtazioni per oneri di sanatoria e vendita forzata, è pari a € 95.000,00.

Conclusioni sulla formazione dei lotti: Dato che le unità possiedono accessi indipendenti e destinazioni d'uso differenti (commerciale e abitativa), la formazione di due lotti distinti risulta la soluzione più omogenea e funzionale per favorire il miglior esito della vendita.

Risposta Quesito 11

Come verificato in fase dei due sopralluoghi svolti il 10/03/2026 ed il 18/03/2026 congiuntamente al Custode Giudiziario Avvocato Rosa Masi, i due immobili, oggetto del pignoramento, risultano disabitati, privi di qualsiasi arredamento ed allacci alle reti. Sulla scorta delle verifiche effettuate e, in particolar modo, dall'esame della Relazione Notarile sostitutiva depositata in atti, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. Non vi sono necessità di affrancazione. Il diritto in capo alla debitrice è di Proprietà (quota di 1/2) in regime di separazione dei beni. In merito al titolo di provenienza, si segnala che la debitrice ha acquisito i diritti con atto del 28/04/2005 (Notaio S. Lanzillotti), in cui i danti causa avevano alienato i beni *"in attesa della sentenza di intervenuta usucapione"* a loro favore, operando una vendita di cosa altrui ai sensi dell'art. 1478 c.c.. Tuttavia, tale iniziale vincolo giuridico risulta oggi pienamente sanato e superato con la Sentenza n. 2051 emessa dal Tribunale Civile di Cosenza e depositata in Cancelleria in data 19/12/2005, è stata infatti accertata e dichiarata l'intervenuta usucapione in favore dei danti causa. Di conseguenza, essendosi avverata la condizione giuridica, il trasferimento si è definitivamente perfezionato e la debitrice ha consolidato la piena titolarità del bene, senza alcun onere o rischio residuo a carico del futuro acquirente (allegato n.18). Sugli immobili in esame, limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà della debitrice esecutata, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca iscritta in data 01/12/2015 ai nn. 26849 R.G. e 2902 R.P. in favore di EQUITALIA SUD S.P.A., derivante da atto amministrativo/riscossione. L'importo originario di euro 168.743,94 è stato ridotto ad euro 131.996,82 con atto annotato il 08/05/2025. La successiva annotazione di restrizione di beni del 29/09/2025 non riguarda gli immobili pignorati, che restano pertanto gravati da tale formalità.

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

- Ipoteca Iscritta in data 01/10/2018 ai nn. 24960 R.G. e 2812 R.P. in favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE, derivante da atto amministrativo/riscossione. L'importo originario di euro 142.653,32 è stato ridotto ad euro 120.779,08 con atto annotato il 08/05/2025. Anche in questo caso, l'annotazione di restrizione di beni del 29/09/2025 non riguarda gli immobili pignorati, che ne restano gravati.
- Pignoramento: Trascritto in data 25/09/2025 ai nn. 29488 R.G. e 24068 R.P. a favore di [redacted] per i diritti di 1/2 di proprietà

Non si rileva la presenza di vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, né vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso che resteranno a carico dell'acquirente. Non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione poiché non è costituito il condominio; Non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia poiché non è costituito il condominio

Risposta Quesito 12

Da quanto potuto accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (CS), il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Risposta Quesito 13

In allegato alla relazione vengono riportate le Planimetrie e la Documentazione fotografica degli immobili conforme alla situazione attuale:

- Allegato 12 e Allegato 9 per l'immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe)
- Allegato 13 e Allegato 10 per l'immobile censito nel comune di Cosenza al Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico);

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Risposta Quesito 14

Lotto1	
Tipologia	Locale ad uso commerciale
Ubicazione	Cosenza (CS), Via Panebianco n. 106, piano Terra
Descrizione	Locale ad uso commerciale sito al piano terra, dotato di due accessi fronte strada e composto da un unico ambiente con un piccolo ripostiglio e bagno sul retro. Superficie commerciale: 47,5mq
Contesto	L'unità è inserita in un edificio ubicato in Via Panebianco, una delle principali arterie di collegamento dell'area urbana. Nella zona sono presenti numerosi servizi come: istituti bancari, uffici postali, catene della grande distribuzione e scuole di ogni ordine e grado.
Stato di diritto	Piena proprietà per l'intero (1/1). Si precisa che l'immobile è pignorato per la quota di 1/2 di pertinenza del debitore esecutato; tuttavia, accertata la non comoda divisibilità del bene, si procede alla stima e alla vendita dell'intero compendio ai fini della divisione giudiziale.
Stato di Occupazione	L'immobile risulta attualmente LIBERO da persone e cose
Regolarità urbanistica e costi di sanatoria	L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria di primo accatastamento del 1939. Tali irregolarità rientrano nelle condizioni di trasferibilità previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, necessario per la regolarizzazione del bene, è stimato in 2500,00€, onere che resterà a carico dell'aggiudicatario e di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.
Dati Catastali	Comune di Cosenza, Foglio 7 - P.lla 97 - sub.1 - categoria C/1 (negozi e botteghe), R.C. € 378,36
Valore di Stima	41.000,00€

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

Lotto2	
Tipologia	Appartamento per civile abitazione
Ubicazione	Cosenza (CS), Via Panebianco n. 106, piano Terra e primo
Descrizione	Appartamento ad uso abitativo sito al piano terra e primo piano, dotato di accesso posteriore rispetto a via Panebianco. Composto al piano terra da due vani con un piccolo bagno. Il primo piano è composto da un salone, camera da letto, cucina e bagno Superficie commerciale: 136,5 mq
Contesto	L'unità è inserita in un edificio ubicato in Via Panebianco, una delle principali arterie di collegamento dell'area urbana. Nella zona sono presenti numerosi servizi come: istituti bancari, uffici postali, catene della grande distribuzione e scuole di ogni ordine e grado.
Stato di diritto	Piena proprietà per l'intero (1/1). Si precisa che l'immobile è pignorato per la quota di 1/2 di pertinenza del debitore esecutato; tuttavia, accertata la non comoda divisibilità del bene, si procede alla stima e alla vendita dell'intero compendio ai fini della divisione giudiziale.
Regolarità urbanistica e costi di sanatoria	L'immobile presenta difformità rispetto alla planimetria di primo accatastamento del 1939. Tali irregolarità rientrano nelle condizioni di trasferibilità previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, necessario per la regolarizzazione del bene, è stimato in 2500,00€, onere che resterà a carico dell'aggiudicatario e di cui si è già tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.
Stato di Occupazione	L'immobile risulta attualmente LIBERO da persone e cose
Dati Catastali	Comune di Cosenza, Foglio 7 - P.lla 97 - sub.3 - categoria A/3 (abitazione di tipo economico), R.C. € 271,14
Valore di Stima	95.000,00€

Risposta Quesito 15

Si allega 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)

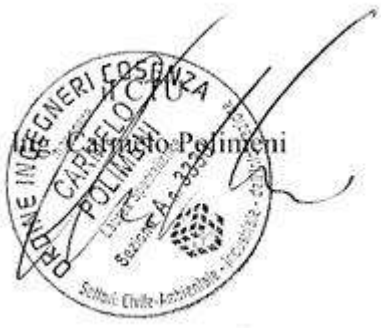
Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433

ALLEGATI:

1. Copia Provvedimento di Nomina quale CTU;
2. Certificazione notarile sostitutiva
3. Nota di trascrizione;
4. Visura catastale attuale foglio 7 particella 97 sub. 1;
5. Visura catastale storica foglio 7 particella 97 sub. 1;
6. Visura catastale attuale foglio 7 particella 97 sub. 3;
7. Visura catastale attuale foglio 7 particella 97 sub. 3;
8. Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio;
9. Documentazione fotografica dell'immobile foglio 7 particella 97 sub. 1;
10. Documentazione fotografica dell'immobile foglio 7 particella 97 sub. 3;
11. Scheda planimetrica immobili
12. Planimetrie quotate e redatte dal CTU ;
13. Planimetrie quotate e redatte dal CTU
14. Risultati Banca dati delle quotazioni immobiliari;
15. Verbale del primo sopralluogo;
16. Verbale del secondo sopralluogo;
17. PEC per richiesta certificati/documenti Ufficio Tecnico comune di Cosenza
18. Sentenza usucapione 2051 del 2005;
19. Descrizione per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
20. Perizia di stima versione Privacy

Tanto a compimento il tecnico

Rende 08/07/2026 Ing. Carmelo Polimeni



Ing. Carmelo Polimeni

Firmato Da: CARMELO POLIMENI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6586aa05ce02a7f94e0a4633d12ab433