

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 100/2025 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione

dott. Giuseppe Sicilia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente: ORGANA SPV SRL

Parte debitrice: [REDACTED]



Il C.T.U. incaricato

(ing. Deborah Iazzolino)

Ing. Deborah Iazzolino

[REDACTED] – 87059 Casali del Manco (CS)

[REDACTED] -Mail: ing.deb.iazzolino@gmail.com – Pec: deborah.iazzolino.ing84@ingpec.eu



Sommario

L'INCARICO 3

I QUESITI..... 3

LE OPERAZIONI PERITALI 5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA..... 6

Quesito n.1 7

Quesito n.2..... 8

Quesito n.3..... 11

Quesito n.4..... 12

Quesito n.5..... 13

Quesito n.6..... 13

Quesito n.7..... 14

Quesito n.8..... 15

Quesito n.9..... 16

Quesito n.10..... 19

Quesito n.11..... 19

Quesito n.12..... 20

Quesito n.13..... 20



L'INCARICO

Con Decreto dell'17.09.2025 l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Cosenza **dott. Sicilia Giuseppe** nominava la sottoscritta **ing. Iazzolino Deborah**, iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 5591 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza, nonché all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici con il numero 205, quale esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe.

La sottoscritta in data 18.09.2025 prestava giuramento di rito e accettava l'incarico di redigere perizia di stima del seguente immobile:

- Appartamento sito in Acri (CS), Via Paolo Borsellino n. 59, censito nel NCEU al **foglio 85, particella 207, sub. 41, Piano 1, Cat. A/10, vani.**

I QUESITI

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).

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 il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

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;*
2. *sommatoria 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. *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. *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;*
5. *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
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;*
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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
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;*
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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
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;*

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 allegghi 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. Specifici 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. *accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13. *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
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;*
15. *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"*

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.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

✓ L'adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, a seguito del conferimento dell'incarico di cui sopra, procedeva ad effettuare accertamenti e verifiche volte al reperimento di elementi necessari per l'espletamento della relazione peritale; più specificatamente:

- in data 18.09.2025 il sottoscritto CTU accettava l'incarico e prestava giuramento telematico;
- in data 03.10.2025 faceva richiesta, a mezzo pec, per l'accesso agli atti amministrativi al Settore Urbanistica del Comune di Acri per il reperimento dei procedimenti edilizi che hanno interessato il bene in oggetto;

- il CTU, inoltre, estraeva le visure e le planimetrie catastali dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate;
- in data 07.10.2025 alle ore 10.30 la sottoscritta ing. Deborah Iazzolino unitamente al custode giudiziario, Avv. Francesca Le Pera, effettuava primo accesso presso l'immobile sito in Acri (CS), alla via Via Paolo Borsellino n. 59, dando inizio alle operazioni peritali d'estimo. Il CTU inoltre si recava presso gli uffici comunali per sollecitare l'accesso e la visione dei documenti amministrativi richiesti.
- Giorno 21.10.2025 la sottoscritta si recava presso l'ufficio urbanistica del comune di Acri per estrarre copia dei documenti tecnici richiesti.
- In data 30.11.2025 la sottoscritta inviava la relazione peritale d'estimo, unitamente ai relativi allegati, al creditore procedente e al debitore esecutato ed effettuava deposito telematico della stessa al Tribunale di Cosenza-Sezione Esecuzioni Immobiliari.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Il CTU esaminati gli atti e i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni, dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere ai quesiti formulati dall'III.mo G.E. presenta la propria relazione tecnica.

In primo luogo è stata verificata, secondo quanto stabilito dall'art. 173 bis c.p.c., la documentazione in atti di cui all'art. 567 c.2 , c.p.c. Dagli esami degli atti risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, attestante l'esame ultraventennale a tutto il 11 giugno 2025 della proprietà e disponibilità del seguente immobile: *Catasto Fabbricati del Comune di ACRI, Via Paolo Borsellino N. 59, piano 1 in ditta* [REDACTED], *Proprietà' 1/1; foglio 85 particella 207 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, vani 6,0, superficie catastale mq 144 Rendita Catastale Euro 774,69.*

Nella suddetta certificazione notarile i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato risultano correttamente riportati.

Oltre a ciò, il sottoscritto CTU ha appurato che il creditore procedente ha effettuato il deposito di:

- Documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c.;
- Estratto di mappa.

La documentazione in atti appare completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.



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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO

L'unità immobiliare in stima sussiste in un appartamento ad uso ufficio e studio privato, ubicata nel centro urbano di Acri e confinante a Nord con via Maria Teresa de Vincenti, a Ovest con Via Giovanni Falcone, a Est con la particella 208 e a Sud con la particella 1463.

Intestazione attuale:



Dati toponomastici: Via Paolo Borsellino n.59, Comune di Acri (CS).

Dati catastali: Il sottoscritto CTU, al fine di ottemperare alla corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura attuale (consultabile in allegato);
- Visura catastale storica (consultabile in allegato);
- Planimetria catastale (consultabile in allegato)
- Estratto di mappa (consultabile in allegato).

La documentazione catastale acquisita permette di identificare univocamente il bene pignorato nel N.C.E.U. di Acri (CS) al foglio 85 particella 207 sub 41, zona censuaria 1, categoria A/10, classe U, vani 6, superficie catastale mq 144 Rendita Catastale Euro 774,69.



Figura 1 - Stralcio di mappa catastale (Fonte Stimatrix forMaps)

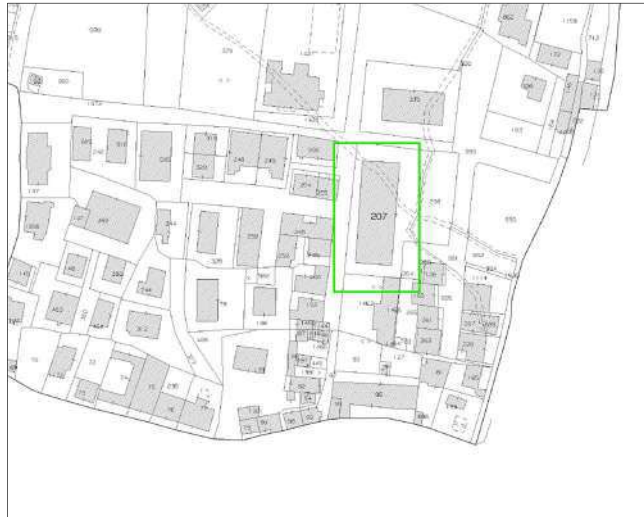


Figura 2 - Estratto di mappa catastale

Non risulta possibile dividere il bene pignorato in più lotti, in quanto esso costituisce un organismo edilizio già funzionale che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

Quesito n.2

“sommatoria 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”

RISPOSTA DELL’ESPERTO

L’immobile oggetto di pignoramento si trova nel centro urbano di Acri (CS), a una distanza di circa 40 km dal capoluogo di provincia. Il centro abitato di Acri è dotato di una struttura di servizi che copre le principali esigenze civiche, sanitarie, educative e commerciali, riflettendo lo status di comune autonomo e polo di riferimento per le aree limitrofe. L’immobile in perizia gode, in particolare, di una posizione che si può definire semi-centrale o intermedia rispetto al nucleo storico e alle aree di espansione più moderne del paese. La posizione in cui esso si trova permette un facile e rapido accesso, spesso percorribile a piedi, al cuore del centro abitato, dove si trovano i principali servizi commerciali, uffici e piazze; nelle immediate vicinanze dell’immobile si possono trovare, infatti, servizi di prima necessità come negozi di alimentari, scuole, farmacie, e talvolta aree verdi e impianti sportivi, rendendo la zona funzionale per la vita quotidiana. L’area ospita prevalentemente palazzine e condomini, alcuni dei quali di recente costruzione, indicando una zona residenziale consolidata e moderna; in alcuni casi, le proprietà immobiliari includono anche magazzini o locali commerciali a piano terra, sottolineando la natura mista (residenziale e commerciale) dell’area. La vicinanza del bene alle arterie stradali principali che attraversano il comune e che conducono verso Cosenza o

verso le zone limitrofe, garantisce complessivamente una buona viabilità e accessibilità sia in entrata che in uscita dal paese.

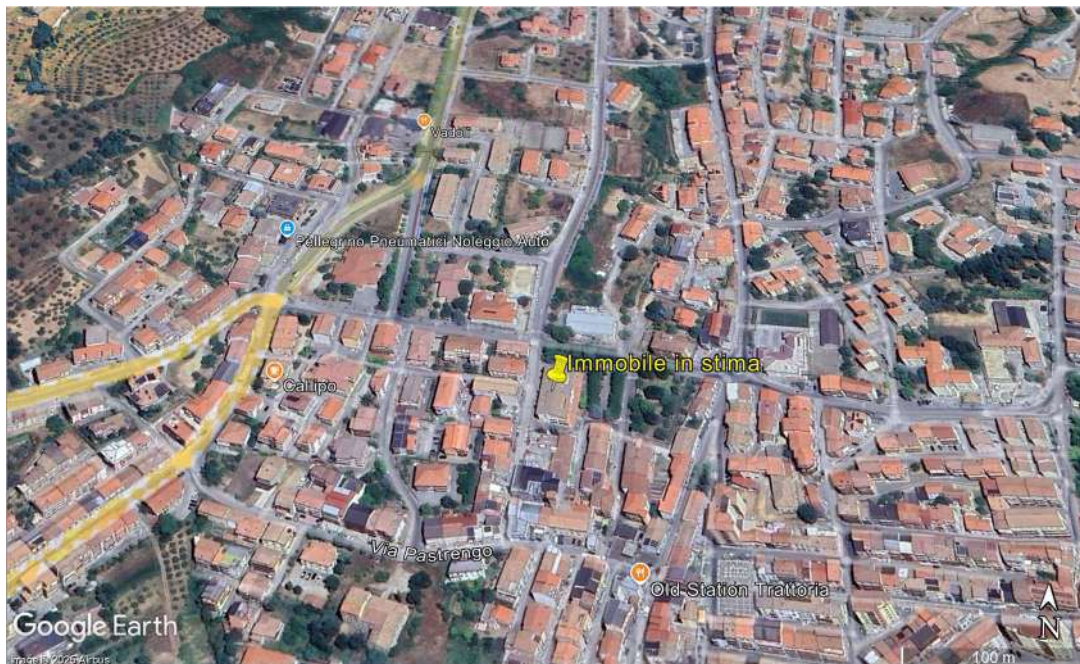


Figura 3- Individuazione dell'immobile oggetto di stima (IMMAGINE estrapolata da Google Earth)

L'unità immobiliare in perizia fa parte di un fabbricato, destinato a civile abitazione e negozi, realizzato agli inizi degli anni 80.

Il corpo di fabbrica presenta struttura portante in c.a.; si sviluppa su quattro piani, oltre un sottotetto non abitabile: un piano seminterrato con destinazione d'uso deposito, un piano terra con destinazione d'uso magazzini-negozi, due piani abitabili per complessivi 10 appartamenti e un piano sottotetto.

L'appartamento in stima risulta dislocato al piano primo del suddetto fabbricato e risulta così composto: n.3 vani ad uso ufficio, n.1 sala d'attesa, n.2 bagni, un ripostiglio e un locale ottenuto dalla chiusura del terrazzo con serramenti fissi e adibito ad ulteriore uso ufficio.

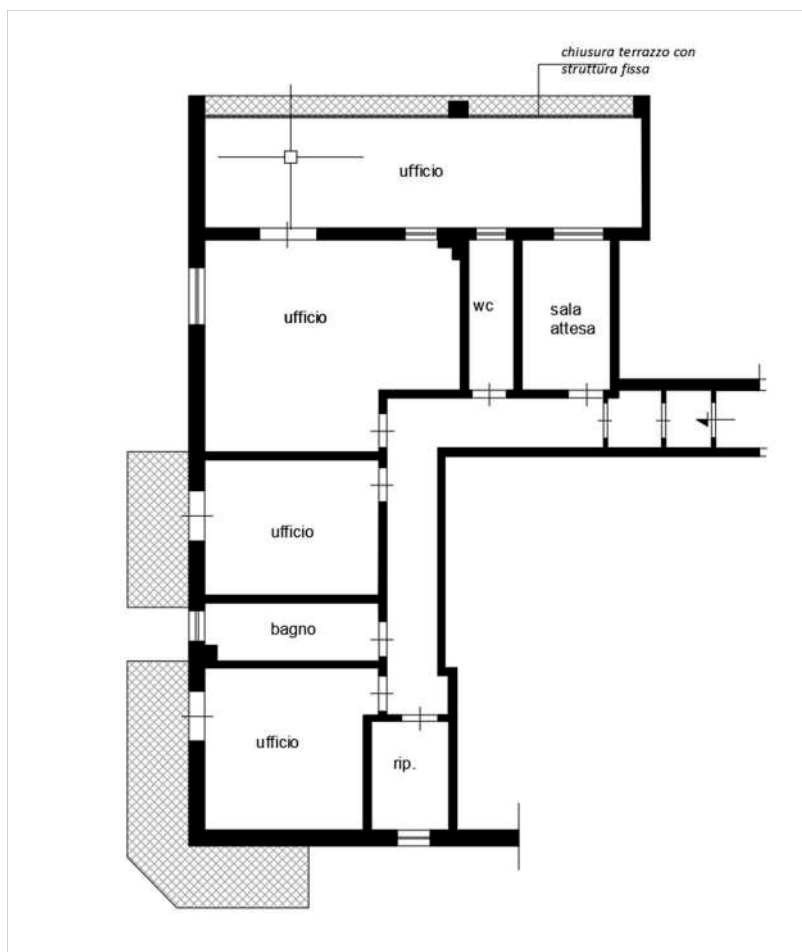


Figura 4 -Planimetria stato attuale

L'appartamento presenta pavimenti in ceramica/gres porcellanato dalle tinte chiare, le pareti mostrano finitura liscia di tipo "civile" e tinteggiate, con assenza di segni di ammaloramento e di degrado. Le porte interne sono in legno tamburato, alcune delle quali con pannelli in vetro satinati mentre gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo con tapparelle avvolgibili di colore rosa chiaro, di tipo tradizionale. I bagni presentano piastrelle ceramiche di colore chiaro e hanno una disposizione lineare degli elementi principali, essi risultano completi di rubinetteria e sanitari di stile classico, di bassa qualità.

Dal punto di vista della dotazione impiantistica si rinviene la presenza di impianto elettrico autonomo, impianto idrico-sanitario, impianto termico autonomo a gas metano a corpi scaldanti (radiatori) e condizionatori a split.

L'unità abitativa si trova in uno stato di manutenzione ordinaria e la disposizione interna è razionale e funzionale all'uso degli spazi. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono dunque buone. Sono assenti tracce di umidità, per cui non risulta ravvisata la necessità di porre in

essere con urgenza interventi per il ripristino delle funzionalità strutturali e/o impiantistiche (Si rimanda alla documentazione fotografica in allegato).

Dall'esame dello stato attuale dell'immobile, si rileva la tamponatura del terrazzo originariamente posizionato sul fronte nord, realizzata con strutture permanenti. La superficie in oggetto è stata annessa all'unità immobiliare, alterandone la planimetria e la destinazione d'uso a ufficio.

La verifica ha evidenziato la presenza di serramenti e tapparelle, che delimitano l'ambiente unico così creato, il quale risulta dotato di impianti di illuminazione e climatizzazione.

Tale intervento costituisce una modifica sostanziale che ha trasformato l'originario spazio esterno in un locale abitabile. Ne è conseguita la creazione di nuova superficie e cubatura, in alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio.

Un'opera di questo tipo è pertanto soggetta all'ottenimento di specifici titoli edilizi (Permesso di Costruire), configurandosi come intervento di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia pesante, e non rientrando nelle casistiche di manutenzione ordinaria o edilizia libera. L'unica eccezione in edilizia libera riguarda le Vetrature Panoramiche Amovibili (VEPA), che non possono alterare le linee architettoniche né creare spazi abitativi permanenti o riscaldati, condizioni non riscontrate nel caso di specie.

L'assenza del necessario permesso a costruire configura un abuso edilizio, che può comportare l'applicazione di sanzioni penali e l'emissione dell'ordine di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi della normativa vigente.

Si precisa, inoltre, che l'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati in Categoria A/10 (Uffici e studi privati), rientra nella definizione di fabbricato strumentale per natura, a prescindere dall'uso effettivo che ne viene fatto.

Per le cessioni di tali fabbricati strumentali, qualora effettuate da qualsiasi impresa (inclusi soggetti diversi dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici) dopo cinque anni dall'ultimazione dei lavori, il regime naturale applicabile è l'esenzione IVA.

La normativa vigente (in particolare l'art. 10, comma 1, n. 8-ter, del D.P.R. 633/1972) prevede espressamente la facoltà per il cedente, che agisce nell'esercizio di impresa, di optare per l'applicazione dell'IVA nell'atto di compravendita. Pertanto la possibilità di optare per l'IVA esiste, è legittima ai sensi di legge per gli immobili strumentali, ed è una scelta a disposizione dell'impresa cedente.

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"

RISPOSTA DELL'ESPERTO

La costruzione dell'edificio risale a una data successiva al 1967.

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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, la costruzione del fabbricato — la cui realizzazione è iniziata successivamente al 1° settembre 1967 — risulta assistita dai seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia n. 14 del 05.08.1981 (Pratica n. 32/1981, Prot. N. 7943): Titolo edilizio originario per l'edificazione del fabbricato.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17 del 1988 (Prot. N. 17913 del 09.03.1988): Titolo rilasciato per la regolarizzazione di specifiche opere eseguite in difformità rispetto al progetto del 1981, ai sensi della Legge 47/1985. In particolare, la sanatoria ha riguardato:

Parziale trasformazione in seminterrato sul lato sud, con realizzazione di rampa di accesso, aperture e volumi tecnici sottostanti il marciapiede;

Modifica dei prospetti al piano terra (sostituzione di finestrone con aperture ad uso porta);

Ristrutturazione interna dei piani abitabili, con suddivisione in 10 unità abitative (anziché 8), senza aumento della superficie utile, ma con alterazioni prospettiche (creazione di nuove finestre);

Mutamento di destinazione d'uso del piano sottotetto da non abitabile a residenziale (creazione di 4 mansarde), con conseguente apertura di terrazzini e modifica dei prospetti Est ed Ovest.

Dall'esame dello stato attuale dell'unità immobiliare pignorata, sono state riscontrate le seguenti difformità non coperte da alcun titolo edilizio:

- Difformità Interne: Lievi difformità nella suddivisione degli ambienti interni (tramezzature) rispetto alle tavole progettuali della sanatoria del 1988.
- Abuso Sostanziale (Chiusura Terrazzo): Realizzazione di una chiusura permanente del terrazzo posto sul fronte Nord. La superficie originaria è stata inglobata nell'edificio, trasformando lo spazio esterno in un locale interno adibito ad uso ufficio (con presenza di serramenti, illuminazione e aria condizionata).

L'intervento di chiusura del terrazzo configura un abuso edilizio sostanziale, in quanto ha comportato la creazione di nuova superficie utile e nuova volumetria, alterando la sagoma, la superficie lorda di pavimento e i prospetti dell'edificio.

Per opere abusive come quelle individuate la possibilità di Sanatoria Ordinaria (Accertamento di Conformità, Art. 36 D.P.R. 380/2001) è l'unica procedura applicabile per abusi recenti e richiede la "doppia conformità": l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Si attesta che non sono state presentate istanze di condono edilizio per gli abusi attuali. I termini per la presentazione di condoni straordinari (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003) sono perentoriamente scaduti.

In risposta al quesito specifico relativo all'applicazione degli articoli 40, comma 6, della Legge 47/1985 e 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001, si conclude che tali condizioni non sono soddisfatte per gli abusi attualmente riscontrati (nello specifico, la chiusura del terrazzo/veranda), poiché non risulta presentata alcuna istanza di condono straordinario né versata alcuna oblazione.

Il carattere abusivo dell'opera è confermato anche dalle recenti norme sulle VEPA (Vetraie Panoramiche Amovibili) di cui all'Art. 6, lettera B-bis, del D.P.R. 380/2001, che escludono dall'edilizia libera le opere che comportano aumento di cubatura o la creazione di spazi permanenti e riscaldati. Nel caso di specie, occorre dunque procedere alla demolizione di tali interventi e al ripristino dello stato originario dei luoghi.

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"

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Nulla quaestio.

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"

RISPOSTA DELL'ESPERTO

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata nel Comune di Acri (CS), alla via Paolo Borsellino n.59 risulta censita catastalmente al N.C.E.U. del suddetto comune nel modo seguente:

Foglio di Mappa 85, Particella 207, Sub 41, Classamento: Rendita: Euro 774,69, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6 vani (Piano Primo).

I dati catastali relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati verificati e risultano correttamente riportati nell'atto esecutivo. Tali dati coincidono esattamente con le risultanze della banca dati catastale vigente, garantendo l'univoca identificazione del bene pignorato.

La documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Cosenza, comprensiva di visura e planimetria, è completa e conferma la corretta identificazione dell'unità immobiliare e l'esatta intestazione catastale.

Durante il sopralluogo e il rilievo metrico effettuato dalla sottoscritta, è stata verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto attuale dell'appartamento.

L'unica eccezione rilevata, non rappresentata graficamente in catasto e già oggetto di trattazione precedente, riguarda la chiusura permanente del terrazzo sul fronte Nord. Questo spazio, originariamente esterno, è stato fisicamente annesso all'edificio e trasformato in un locale interno destinato a uso ufficio, dotato di finiture, serramenti e impianti (illuminazione e aria condizionata).

Tale modifica configura un abuso edilizio sostanziale, poiché ha comportato un incremento della superficie utile e della volumetria complessiva, alterando i prospetti e la sagoma dell'edificio. Si conferma che tale abuso, non essendo stato regolarizzato con i titoli edilizi idonei, non è formalmente presente nei documenti catastali ufficiali e ne preclude l'allineamento.

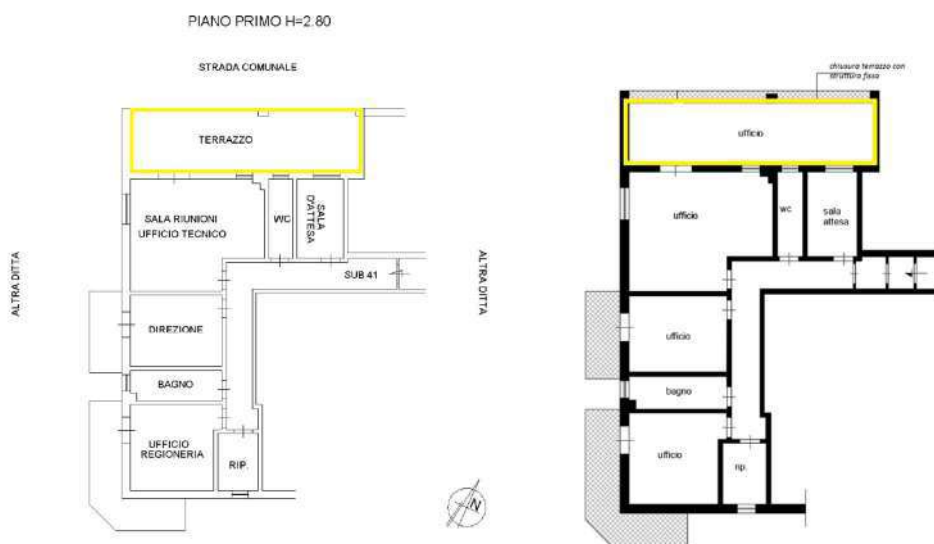


Figura 5- Confronto planimetria catastale-planimetria stato attuale

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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione"

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Sulla base della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto di Cosenza, si attesta che, al momento della notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava essere l'intestataria dell'immobile in oggetto, con atto regolarmente trascritto.

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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Dall'analisi della Certificazione Notarile Sostitutiva (Art. 567 c.p.c.) relativa alla procedura esecutiva de quo, l'immobile oggetto di pignoramento risulta sito nel Comune di ACRI (CS), Via Paolo Borsellino n. 59.

Dalle visure catastali, l'unità è identificata come un ufficio (Categoria A/10), censito al Foglio 85, Particella 207, Subalterno 41, per una consistenza di 6 vani e una superficie catastale di 144 mq. L'intestazione catastale risulta essere conforme e interamente in capo alla società esecutata.

L'indagine ipotecaria ultraventennale ha permesso di verificare la continuità delle trascrizioni, garantendo la provenienza del bene:

Attuale Proprietà: La società [REDACTED] ha acquisito l'immobile tramite atto di Compravendita del 30 dicembre 2006, a firma del Notaio De Santis, numero di repertorio 26408/10784, regolarmente trascritto nel gennaio 2007, ai num.. 4118/3175.

Provenienza Precedente: [REDACTED], venditori nel 2006, erano divenuti proprietari del suolo (mediante atto di Donazione del 15 febbraio 1980) sul quale insiste l'immobile di relazione.

Dall'esame dei registri immobiliari, l'immobile in oggetto risulta attualmente gravato dalle seguenti formalità passive, che dovranno essere gestite in sede di procedura esecutiva:

- Pignoramento Immobiliare: La formalità che ha originato la procedura, trascritta l'11 giugno 2025 ai nn.17995/14569 a favore di ORGANA SPV S.R.L contro [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.
- Ipoteca Volontaria (Mutuo Fondiario): Iscritta in data 3 dicembre 2007 ai nn.42185/9971 a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A., a garanzia di un mutuo originario con capitale di € 120.000,00, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione
- Ipoteca Amministrativa (Riscossione): Iscritta in data 3 novembre 2016 ai nn.25754/2931 a favore di Equitalia Servizi di Riscossione Spa, per un importo capitale di € 250.263,27 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

La certificazione attesta la sussistenza di questi pesi sull'immobile alla data del controllo.

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Per la determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia, il sottoscritto Consulente Tecnico ha applicato il metodo della stima comparativa (Market Comparison Approach). Tale approccio si basa sull'analisi dei prezzi effettivi di compravendita rilevati sul mercato immobiliare locale per unità immobiliari che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili, permettendo l'elaborazione di una valutazione oggettiva, coerente e aggiornata.

Il confronto è stato prioritariamente basato sul parametro della superficie commerciale, in quanto direttamente e proporzionalmente correlato al valore complessivo del bene.

A supporto dell'analisi comparativa e per l'identificazione di un congruo valore unitario di riferimento (Euro/mq), è stata consultata la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) fornita dall'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento al primo semestre dell'anno 2025 (ultimo aggiornamento disponibile).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: COSENZA
Comune: ACRÌ
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ED AREE LIMITROFE- PIAZZA ANNUNZIATA, VIA MATTEOTTI, VIA AMENDOLA, VIA ROM
Codice di zona: B1
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	670	950	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	810	L	2,2	2,9	L
Box	NORMALE	420	550	L	2,2	2,8	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)

L'immobile è ubicato nel Comune di Aciri (CS), identificato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nella Zona Territoriale Omogenea "B1 / Centrale" (area circostante Piazza Annunziata, Via Matteotti, Via Amendola, Via Roma).



Per tale zona e per la destinazione d'uso residenziale (immobili a destinazione civile in normale stato di conservazione), la rilevazione OMI, riferita al primo semestre 2025, ha fornito il seguente intervallo di valori unitari:

- Valore Minimo (V_{Min}): € 670,00 / mq
- Valore Massimo (V_{Max}): € 950,00 / mq

L'analisi di mercato è stata integrata con la consultazione dei dati provenienti dagli annunci pubblicitari online relativi ad appartamenti in vendita nella medesima zona centrale (inclusa Via P. Borsellino), i cui prezzi richiesti variano indicativamente tra i 700 €/m² e i 1.000 €/m².

Alla luce delle suddette considerazioni e delle specifiche caratteristiche dell'immobile in oggetto si ritiene congruo assumere come valore unitario di stima (prezzo base) il valore di € 830,00 al mq.

Il valore commerciale finale dell'immobile sarà ottenuto applicando al valore unitario di stima e alla superficie commerciale una serie di coefficienti di apprezzamento/deprezzamento (coefficienti di merito), che ponderano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene periziato.

I coefficienti di merito considerati sono i seguenti:

- **UA (Stato d'uso dell'Unità Immobiliare):** Pondera lo stato di conservazione e manutenzione interno (da "ottimo" a "da ristrutturare"). Valore adottato: **0,75**.
- **VC (Stato di Conservazione dell'Edificio):** Determina la valutazione in base allo stato conservativo dell'edificio nel suo complesso (parti comuni). Valore adottato: **0,7**.
- **CS (Caratteristiche Specifiche):** Fattori legati alla qualità costruttiva, ai materiali, alle finiture e all'efficienza energetica. Valore adottato: **1,1**.
- **RD (Grado di Rifinitura):** Considera la qualità delle finiture interne ed esterne dell'unità immobiliare. Valore adottato: **1,0**.
- **VO (Valore di Ottimizzazione):** Si riferisce alla corrispondenza tra la destinazione d'uso attuale e quella urbanisticamente/economicamente più redditizia. Valore adottato: **1,0**.

La formula di stima utilizzata per il calcolo del valore commerciale (V_s) dell'immobile è pertanto determinata dall'espressione:

$$V_s = \text{Valore di mercato unitario} \times \text{Superficie commerciale} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

Il calcolo dettagliato e l'applicazione numerica dei coefficienti verranno esposti nel paragrafo successivo.

Superficie commerciale _Criteri di misurazione adottati

La misurazione dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura è stata eseguita in conformità ai riferimenti tecnici condivisi dalla letteratura di settore e dalla prassi estimativa consolidata. La consistenza immobiliare è stata determinata attraverso un rilievo metrico diretto eseguito in loco.

La superficie commerciale (Sc), da arrotondare al metro quadrato per eccesso o per difetto, risulta dalla somma delle seguenti componenti:

- Superficie dei vani principali e accessori diretti: calcolata al lordo delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.
- Superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento: balconi, terrazzi, portici, patii e giardini;
 - di servizio: cantine, posti auto (coperti e scoperti) e box.

I riferimenti per il calcolo della superficie commerciale sono i seguenti:

- Norma UNI EN 10750/2005, sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011, che definisce gli standard europei ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili;
- DPR 138/1998 è il criterio sul quale si basano l'OMI e le banche.

Dettaglio delle modalità di calcolo

1. Vani principali e accessori diretti

La superficie viene determinata al lordo delle murature, applicando i seguenti criteri di misurazione dello spessore:

- Muri interni e perimetrali esterni: computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm.
- Muri in comunione (con parti ad uso comune o altre unità immobiliari): computati al 50%, fino a uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie complessiva ottenuta viene arrotondata al metro quadrato (per eccesso o per difetto), come previsto dal D.P.R. 138/98.

2. Pertinenze esclusive di ornamento

La misurazione segue il contorno esterno:

- Balconi, terrazzi e similari: la superficie è misurata fino al contorno esterno.
- Giardini e aree scoperte: la superficie è misurata fino al confine della proprietà. In presenza di un muro di confine in comunione, si considera la mezzeria dello stesso.

3. Pertinenze esclusive accessorie (di servizio)

- Cantine, soffitte e locali similari: misurazione al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (es. corridoi, scale) o di altra proprietà.

Consistenza Immobiliare

Piano	Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio	Sup. lorda commerciale (mq)
Primo	Vani principali e accessori diretti	163,60	100%	163.6
	Superfici di ornamento (balconi e terrazze scoperte)	25,00	25% (fino a 25 mq, poi 10%)	6.25
			Consistenza complessiva	169,85

Tabella 1- Calcolo della Superficie Commerciale dell' u. i. oggetto di Procedura Esecutiva

Il valore di stima (V_s) è calcolato moltiplicando il valore unitario per la superficie e i coefficienti correttivi (UA, VC, CS, RD, VO) specificati, come mostrato nella seguente espressione:

$$V_s = 830,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 169,85 \text{ mq} \times 0,75 (UA) \times 0,7 (VC) \times 1,1 (CS) \times 1,0 (RD) \times 1,0 (VO) = \\ = \text{€ } 81'413,35$$

RISULTATO CONCLUSIVO

Al valore di stima ottenuto è stata applicata una decurtazione forfettaria del 15% per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Quindi, applicando tale rettifica al valore iniziale si ottiene un valore finale pari a € 69'201,35; tale valore può essere ragionevolmente approssimato a € 69'000,00.

In definitiva, il valore di mercato del bene pignorato risulta pertanto stabilito in:

$$V = \text{€ } 69'000,00 \text{ (diconsi sessantanovemila/00)}$$

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.

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Sulla base dell'analisi della documentazione descritta in premessa e del sopralluogo effettuato, il CTU ritiene che il bene pignorato debba essere posto in vendita in un unico lotto.

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 allegghi 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. Specifici 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”

RISPOSTA DELL'ESPERTO



L'immobile in oggetto è attualmente libero. Non sono emersi vincoli previsti dal quesito d'incarico e, da quanto è stato possibile appurare, non sussistono spese condominiali arretrate o insolute.

Quesito n.12

"accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"

RISPOSTA DELL'ESPERTO

Il bene in stima non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.13

allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

RISPOSTA DELL'ESPERTO



Figura 6- Planimetria stato attuale



FOTOGRAFIA N. 1



FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 2



FOTOGRAFIA N. 3



FOTOGRAFIA N. 4



FOTOGRAFIA N. 5



FOTOGRAFIA N. 7



FOTOGRAFIA N. 8



FOTOGRAFIA N. 9



FOTOGRAFIA N. 10



FOTOGRAFIA N. 6



FOTOGRAFIA N. 12





FOTOGRAFIA N. 13



FOTOGRAFIA N. 14



FOTOGRAFIA N. 15



FOTOGRAFIA N. 16



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, deposita la presente relazione, redatta in 27 pagine e corredata dai relativi allegati, redatta con serena coscienza e obiettività professionale in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Si rimane a completa disposizione per eventuali osservazioni o per fornire i necessari chiarimenti in merito ai contenuti della perizia.

Casali del Manco (CS), 30.11.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Deborah Iazzolino

