TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 24/2024

del Registro Generale Esecuzioni

promossa dalla [redacted]

in danno della [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Relazione di stima versione privacy

(G.U. n. 47 del 25.02.2008)

Casali del Manco (CS), lì 08.08.2025

L' Esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

RELAZIONE DI STIMA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia

1. Premessa

Con decreto emesso e notificato in data 16 settembre 2024, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia nominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [redacted] contro [redacted], recante n. 24/2024 del Registro Esecuzioni Immobiliari e mi invitava ad accettare l' incarico professionale e a prestare giuramento. Nel medesimo giorno il sottoscritto sottoscriveva ed inviava telematicamente il suddetto giuramento e l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, con il decreto di nomina, conferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

… provveda l' Esperto ad effettuare il seguente controllo documentale e a rispondere ai successivi 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 dell' Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari) 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;

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

- 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 provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E ovvero:

1) all' identificazione del bene comprensivo 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

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

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 |'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 oblazionì gia' 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

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

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 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, nonche' 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 e 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 olo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

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 ivincoli 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 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".

Inoltre si raccomanda il perito estímatore 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**

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

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' Esecuzìone, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- l' adeguatezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Nel rinviare la causa per il prosieguo al 10 febbraio 2025, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia mi concesse termine per il deposito della relazione di stima fino all' 11 gennaio 2025, termine ulteriormente prorogato, per ultimo, anche a causa dei ritardi nel reperimento della chiesta documentazione presso i pubblici uffici, fino alla data odierna per il deposito della presente relazione peritale.

2. Controllo preliminare della documentazione

A seguito di un accurato esame dei fascicoli, il sottoscritto ha verificato che la documentazione, di cui all'art. 567, secondo comma codice di procedura Civile, presente in atti è completa.
In particolare, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (*cfr.* All. 2), versando in atti la Certificazione Notarile del [redacted] in [redacted] del 20 marzo 2024 nella quale viene certificata la situazione catastale e la provenienza ipotecaria dell' immobile oggetto di pignoramento. Da essa quindi si risale ad un atto di acquisto originario ovvero ad Atto di Compravendita del 29/10/2003 (Rep. 266396/44956 par [redacted] trascritto in data 03/11/2003 ai nn. 27212 RG e 20290 RP) e ad atto di acquisto derivativo ovvero ad Atto di Compravendita del 30/12/1992 (Rep. 305853 par [redacted] trascritto in data 31/12/1992 ai nn. 28653 RG e 24559 RP), relativo alla provenienza degli immobili oggetto di pignoramento, e dal quale si rileva che, risultando entrambi gli atti antecedenti di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento avente data 19/03/2024, nel ventennio preso in esame non si rilevano ulteriori provenienze.
Nella stessa Certificazione Notarile non sono allegate le relative visure catastali ma sono comunque riportati in maniera corretta i dati catastali relativi agli immobile oggetto di pignoramento.
Nella documentazione depositata dal creditore procedente non è presente il certificato di stato civile dei debitori esecutati, perciò, si è provveduto alla richiesta dello stesso presso il Comune di Mendicino (CS) in data 20.06.2025 (*cfr.* All. 1).
Avendo i debitori esecutati dichiarato (durante l' unico sopralluogo peritale) di essere coniugati, ciò e stato confermato dal certificato di stato anagrafico reperito in data 25.06.2025 (*cfr.* All. 1) che attesta il predetto rapporto di coniugio.

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

Compiuto questo preliminare controllo, si è proseguito con altra ricerca di documentazione utile ai fini della redazione della perizia e di cui si dirà fra poco.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come riportato negli allegati alla presente bozza di relazione di stima (*cfr.* All. 1, Verbale di sopralluogo), le operazioni di consulenza ebbero inizio giorno otto ottobre 2024 in Mendicino (CS) presso l' immobile oggetto di pignoramento. Alla data del sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario e dei debitori esecutati e del loro rappresentante legale che consentivano l' accesso al suddetto immobile, dopo aver dato lettura del mandato conferitomi, venivano effettuate operazioni di rilievo metrico (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5) e fotografico (*cfr.* All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 1 ÷ 32) del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre il sottoscritto richiedeva e reperiva la necessaria documentazione per l' espletamento dell' incarico affidatogli presso i competenti uffici (*cfr.* All. 1, Ufficio Anagrafe - Stato Civile e Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Mendicino (CS), Agenzia delle Entrate di Cosenza circa l' attestazione dell' eventuale registrazione di contratti di locazione per il suddetto immobile, effettuando anche ispezione ipotecaria e visure catastali dello stesso (*cfr.* All. 2).

4. Risposte ai quesiti

4.1 L' identificazione dei beni oggetto di pignoramento viene facilmente effettuata sulla base delle mappe censuarie (*cfr.* All. 2, Documentazione catastale) e delle tavole grafiche allegate (*cfr.* All. 5, Tavv. nn. 5.1 ÷ 5.5) e viene di seguito riportata:

trattasi di un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di non recente costruzione sito in zona periferica della Città di Mendicino (CS) alla C.da Croce ovvero alla Via A. Gramsci n. 6. Ad esso si accede dalla Strada provinciale N. 81, lungo la direttrice NE - SW del tratto Cosenza – C.da Pasquali del Comune di Mendicino (CS), immettendosi da località Pirillo nella traversa collinare lunga qualche centinaio di metri identificata come Via Antonio Gramsci e si giunge al fabbricato contente l' u.i.u. oggetto di pignoramento. Esso è stato realizzato circa quarant' anni orsono e sorge sulla sommità di una collina insieme ad altri fabbricati della stessa tipologia costruttiva (*cfr.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 8; All. 5): si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture di buona qualità.

E' circondato da una corte esclusiva ad uso condominiale recintata da un muretto in calcestruzzo sormontata da ringhiera ad elementi metallici, è pavimentata con massetto in calcestruzzo e lastre di pietra (*cfr.* All. 6, foto nn. 5 ÷ 8) e vi si accede mediante cancello scorrevole carrabile e cancelletto pedonale (*cfr.* All. 6, foto n. 1) La struttura verticale portante è in cemento armato a

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

quattro livelli con piano terra, primo, secondo e piano terzo sottotetto, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole in laterizio.

Il fabbricato, unitamente alla sua corte esclusiva, confina a confina a nord con la p.lla 171 a destinazione agricola, a sud con strada comunale, ad est con la p.lla 23 a destinazione agricola, ad ovest con le p.lle 110 e 77 contenenti un fabbricato e la sua corte esclusiva (*cfr.* All. 2).

I dati catastali del bene oggetto di pignoramento sono i seguenti:

4.1 unità immobiliare urbana (u.i.u.) sita nel Comune di Mendicino (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 2, particella 52, subalterno 8**

categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 89,00 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 309,87, indirizzo Contrada Santa Croce, Scala U Piano 3 , in ditta a:

1. [redacted] *nata a* [redacted], *c.f.* [redacted], *proprietà per 1/2*
2. [redacted] *nato a Cosenza il* [redacted], *c.f.* [redacted], *proprietà per 1/2*

(*cfr.* All. 2, Documentazione catastale).

Per come è strutturata l' unità immobiliare oggetto del pignoramento (*cfr.* All. 2, Elaborato planimetrico, All. 5, Tav. n. 5.5), presentando unico ingresso dalla scala interna del fabbricato (cfr. All. 6, foto n. 30), il sottoscritto suggerisce di non provvedere alla vendita in lotti separati della stessa che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà, a meno di realizzare costose opere edili per garantire accessi autonomi e separati al piano terzo che ne snaturerebbero anche la destinazione d' uso in relazione alla tipologia urbanistica e residenziale dell' intero fabbricato. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

4.2 L' immobile oggetto di pignoramento è stato visionato durante il sopralluogo dell' otto ottobre 2024 (cfr. All. 1, verbale di sopralluogo). La distribuzione interna attuale dell' immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5) coincide, a meno di pur minime ed irrilevanti inesattezze grafiche inerenti all' unità immobiliare urbana (u.i.u.) posta al piano terzo (diversa distribuzione del tramezzo divisorio posto nell' atrio d' ingresso), con la relativa planimetria catastale reperita presso l' Agenzia delle Entrate, sezione territorio (*cfr.* All. 2)

Una sua sommaria descrizione, corredata da rilievo fotografico (*cfr.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 32) e planimetrico (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5), che accerta la consistenza e la relativa corrispondenza dello stesso con i dati catastali in atti, viene di seguito effettuata:

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

si accede al fabbricato contenente l' u.i.u. o da cancelletto metallico o da cancello carrabile dalla corte condominiale con ingresso da scala cala condominiale interna (*cfr.* All. 6, foto n. 1, nn. 3 e 30).

L' u.i.u. è sita al piano terzo, si presenta come un piano mansardato la cui distribuzione interna è la seguente:

- vano cucina - soggiorno a cui si accede da portoncino blindato posto sul pianerottolo interno (*cfr.* All. 6, foto nn. 9 ÷ 12);
- n. 2 vani letto a cui si accede da ingresso-corridoio (cfr. All. 6, foto nn. 15 ÷ 20);
- bagno a cui si accede dallo stesso corridoio munito di infissi esterni in alluminio comunicante con il balcone esterno (*cfr.* All. 6, foto nn. 21 e 22);
- balconi esterni coperti aggettanti sia sul corte condominiale esterna che sul giardino (*cfr.* All. 6, foto nn. 25 ÷ 29);

L' estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5) ed è pari complessivamente a circa mq 93,49, comprese le pertinenze.

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette porzioni dell' unità abitativa esse sono di discreta qualità e presentano pessimo stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno;
- portone d' ingresso principale del fabbricato in alluminio anodizzato ed ante in vetro;
- portoncini d' ingresso blindato con struttura metallica;
- bagno provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- controsoffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile ed interessati da macchie scure di muffa sui muri, segno di una crescente contaminazione (cfr. All. 6, foto nn. 13 e 14, foto nn. 19 e 20);
- impianto idrico autonomo;
- impianto termico autonomo con caldaia a metano, pompa di calore con split a soffitto;
- impianto citofonico;
- contatore e quadro impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione.

Più in generale si evidenzia che la disposizione planimetrica complessiva dell' u.i.u. oggetto di pignoramento è riportata nella relativa tavola grafica (*cfr.* All. 5, Tav. n. 5.5).

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento si può dire che pur essendo ubicato in zona periferica della Città di Mendicino (CS), ma posizionato quasi in adiacenza dalla S.P. N. 81 Cosenza - Mendicino, dalla quale si accede

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

lungo una breve bretella comunale, e quindi in prossimità di strade statali e provinciali, esso presenta caratteristiche posizionali eccellenti vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia, dal centro storico del Comune di Mendicino e di Cosenza e di altre zone centrali ed infrastrutture viarie provinciali come la S.S. 19 e la S.S. 107 Silana Crotonese.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto di vista residenziale e delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere eccellente, infatti, nel raggio di ml 1000 ÷ 2000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è mediamente abitata, presenta edifici prevalentemente con tipologia di ville a schiera di nuova o recente costruzione distanziati fra loro da strade sufficientemente larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico lievemente degradato sorto fra gli inizi degli anni '70 e la fine degli anni '90. La zona inoltre presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti nonostante la presenza di ambiti campestri e delle adiacenti strade principali abbastanza trafficate e servite da mezzi pubblici (Consorzio Autolinee ed altre ditte private) che consentono un facile collegamento con il centro della città e l' hinterland, mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento presenta valore estetico apprezzabile in maniera tale che possa incidere sul valore dell' immobile, stante la citata corte esterna a servizio di esso, anche se non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine la presenza nella vicina Contrada Pasquali di Mendicino di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette.

Per quanto riguarda la futura vendita immobiliare del bene oggetto di pignoramento, trattandosi di una porzione di immobile che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, non emergendone altresì altre eventualmente intervenute nell' ultimo quinquennio, essa non sarà soggetta ad imponibilità IVA.

4.3 La data di costruzione del fabbricato contenente gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare è posteriore al 2 settembre 1967.

4.4 Il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in epoca successiva al rilascio da parte del Comune di Mendicino (CS) della Concessione edilizia n. 5/78 del 06.03.1978, integrata successivamente con la Concessione n. 413/03 del 09.05.2003, variante in sanatoria del precedente titolo abilitativo (*cfr.* All. 1). Tale autorizzazione ha risanato le difformità geometriche e volumetriche dell' unità abitativa sita al piano terzo del fabbricato in seguito alla presentazione della Domanda di Condono Edilizio n. 2817 del 30.04.1986 e dell' istanza di condono edilizio del 14.02.1990 (legge n. 47/85). In data 3 luglio 2025 è stata acquisita copia dei predetti titoli abilitativi presso il competente Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

Mendicino (CS) (*cfr.* All. 1): dal raffronto del rilievo planimetrico effettuato dal sottoscritto con la predetta documentazione tecnica si evince la conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative dell' immobile oggetto di pignoramento, non essendo necessario, perciò, sostenere ulteriori spese per il conseguimento di eventuali altri titoli in sanatoria.

"LIMITI E RISERVE.
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto Esperto Stimatore di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.
Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.
Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile."

4.5 Non comprendendo il pignoramento immobiliare nessun bene identificato nel Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Mendicino (CS), non è stato necessario produrre il relativo certificato di destinazione urbanistica del terreno su quali è stato realizzato il fabbricato contenente l' immobile *de quo*.

4.6 Le risultanze catastali (*cfr.* All. 2), sinteticamente riassunte al precedente par. 4.1, identificano univocamente l' immobile oggetto di pignoramento accertando in questo modo l' esatta rispondenza con i dati specificati nell' atto di pignoramento. La distribuzione interna attuale dell' immobile oggetto di pignoramento rilevata dal sottoscritto (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5) non coincide con la relativa planimetria catastale reperita telematicamente presso l' Agenzia delle Entrate (*cfr.* All. 2). Le inesattezze grafiche riguardano la mancata rappresentazione delle diverse altezze libere dei

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

vari locali costituenti il piano mansardato e la posizione del tramezzo che delimita il corridoio centrale dal vano cucina – soggiorno. Per rettificare catastalmente queste inesattezze grafiche, si dovrà quindi presentare all' Ufficio Territorio dell' Agenzia delle Entrate una dichiarazione in variazione (Docfa) per esatta rappresentazione grafica e diversa distribuzione degli spazi interni. Su suggerimento dell' Ill.mo GE, la spesa necessaria per la variazione catastale è stata solo preventivata e non eseguita come da quesito peritale.

4.7 In base alla documentazione reperita ovvero Visure Catastali, Ispezione Ipotecaria del 12.07.2025 e Certificazione Notarile del Certificato Ipocatastale del 20.04.2024 (*cfr.* All. 2), risulta che all'atto della notifica del pignoramento i debitori esecutati erano intestatari, in modo esclusivo, dell'intera proprietà dell' immobile oggetto di pignoramento, in forza all'Atto di compravendita del 29.10.2003, numero di repertorio 266396 e numero di raccolta 44956 [redacted] in [redacted], trascritto il 03.11.2003 al n. 27212 del Registro generale ed al n. 20290 del Registro particolare.
Essendo i debitori esecutati in possesso dell'intera proprietà e perciò, non essendo presenti altri comproprietari indivisi, non è necessario predisporre bozza del progetto per divisione.
Si chiarisce, infine, per come già anticipato al precedente par. 4.1, che l' immobile non è comodamente divisibile per porzioni di valore similare per ciascun comproprietario ovvero per metà, perché presentando unico ingresso dalla scala interna del fabbricato (cfr. All. 6, foto n. 30), una suddivisione ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà, a meno di realizzare costose opere edili per garantire accessi autonomi e separati al piano terzo. Quindi, si ripete, è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

4.8 La ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento ovvero l' elenco sintetico delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rilevabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione sostanzialmente immutata in riferimento alla citata certificazione ipocatastale prodotta in atti e datata 20 aprile 2024, almeno fino alla data dell' ispezione ipotecaria catastale effettuate dal sottoscritto in data 12 luglio 2025 (*cfr.* All. 2, Documentazione catastale). Di seguito si riportano l' elenco delle suddette formalità pregiudizievoli gravanti sugli gli immobili oggetto di pignoramento:

- immobile sito nel Comune di Mendicino (CS), tipo catasto: **fabbricati**

foglio di mappa n. 2, particella 52, subalterno 8

4.8.1 - ISCRIZIONE del 31/12/1992 - Registro Particolare 2347 Registro Generale 28654

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 305854 del 30/12/1992

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2745 del 28/ 10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.8.2 - ISCRIZIONE del 03/11/2003 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 27213

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 266397/44957 del 29/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 15431543 del 04/08/2023

4.8.4 - ISCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 25953

Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 266397/44957 del 29/ 10/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4128 del 2003

4.8.5 - TRASCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 7199 Registro Generale 8724

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 3493 del 16/02/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla precedenti formalità non risultano altre procedure esecutive gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento.

E' stata infine verificata, nel ventennio antecedente il pignoramento, l' assenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l' assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

4.9

4.9.1 Definizione di Valore di Mercato

Si definisce Valore di Mercato dell'immobile "*il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo*

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione[1]".

4.9.2 Determinazione del valore di mercato dell' immobile pignorato

Per determinare il valore di mercato dell' immobile oggetto di pignoramento, e quindi per rispondere al quesito di che trattasi, il sottoscritto ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la superficie che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisori interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di eventuali balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi i valore dei coefficienti relativi alle pertinenze).

Calcoliamo il valore di mercato per la singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al secondo semestre dell'anno 2024 pari a €/ mq 900,00 ÷ 1.000,00 per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate, relativa al secondo semestre dell'anno 2024 e per la zona D1 del Comune di Mendicino (CS), ha portato ad una valutazione pari a €/ mq 920,00 [(Val OMI $_{max}$ + Val OMI $_{min}$)/2] (*cfr.* All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni capoluoghi di Provincia[2], riportate nelle tabelle (*cfr.* All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni capoluoghi di Provincia*, pag. 19) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, assimilando la zona in cui ricade l' immobile oggetto di pignoramento alle zone della periferia del limitrofo Comune di Cosenza, hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq 1.200,00.

*E' una quotazione che è di buon senso assumere non re*alistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, seppur con quale lieve segnale di ripresa almeno per le quotazioni al nuovo, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale non veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni lievemente inferiori e quindi *è di buonsenso assumerne un valore medio*

[1] *Cfr.* Codice delle valutazioni immobiliari, Tecnoborsa, 2011, cap.5 par. 2.4 e European Valuation Standards 2012 – EVS1- par. 3

[2] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.19

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/mq [(950,00 + 920,00)/]/2 = ***€/mq 935,00****.*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura[3] consiglia di applicare dei *coefficienti di differenziazione* che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisori) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie *(cfr.* Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale nuovo.*

In definitiva, ai nostri fini, per stimare gli *immobili non nuovi* occorrerà applicare alle quotazioni delle *abitazioni o dei negozi nuovi* i suddetti *coefficienti di differenziazione* che ora verranno meglio esplicitati.

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell' immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto C.T.U., fra tutti quelli presenti in letteratura[4], ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti di destinazione e di piano;

Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari);

Edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

Edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

---

[3] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

[4] *Cfr.* Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2014, pag.76 e succ.

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

La differenza di stima fra un piano alto e il primo piano non può, però, superare il costo di installazione di un ascensore nella tromba delle scale o nel cortile, quando tale installazione sia possibile senza innovazioni edilizie sostanzia

- i coefficienti delle pertinenze;

- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

quest' ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:
a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni.
b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento non autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi).
c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).
La classificazione mediocre è ampiamente giustificata dallo stato pessimo del solaio di copertura del piano mansardato interessato dalla formazione di muffa che richiede notevoli spese di manutenzione per renderlo salubre.
Per come sono strutturate le porzioni dell' unità immobiliare oggetto di pignoramento, avendo ognuna singolo ingresso autonomo e tenendo conto anche della situazione di possesso unitaria

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

delle stesse, per la loro stima si considera un valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni pari ad €/mq 935,00

Applicando i coefficiente di differenziazione, che si considerano unitari per tutte le porzioni dell' immobile, ovvero:

coefficiente di livello di piano per edificio senza ascensore: c_{piano} (piano terreno e rialzato: 0,97) (cfr. All. 4);

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell'edificio: c_{eqs} (età: 21 - 40 anni); qualità: media; stato: mediocre = 0.65 (cfr. All. 4);

Perciò:

valore di mercato unitario: €/mq 935,00 x 0,80 x 0,65 = €/mq 486,20 = Vm

Per il calcolo delle singole porzioni dell' u.i.u. oggetto di pignoramento, anche se ritenuta indivisibile, avremo:

per la porzione al piano seminterrato dovremo calcolare le aliquote di superficie commerciale tenendo conto dei seguenti coefficienti di differenziazione:

coefficiente per le pertinenze:

pertinenze di proprietà escusiva assimilabile a balconi coperti: coeff. 0,40 (*cfr.* All. 4);

Perciò:

valore di mercato ui.u. al piano terzo: €/mq (486,20 x mq 73,96) + (486,20 x mq 11,32 x 0,40) + (486,20 x mq 8.21 x 0,40) = € 35.959,35 + € 2.201,51 + € 1.596,69 = € 39.757,54

Si procede infine all' usuale abbattimento forfetario pari al 15 % del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l' assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute gravanti sull' immobile; di conseguenza:

valore di mercato u.i.u. = € 39.757,54 x 0,85 = € 33.793,60 che detratto del costo della sanatoria catastale, pari a circa € 800,00 risulta essere pari ad € 33.793,90 - € 800,00 = € 32.993,90 **≈ € 33.000,00**

In definitiva il valore di mercato dell' unità immobiliare urbana oggetto di pignoramento e pari a circa € 33.000,00.

4.10 Come già ribadito al precedente par. 4.1 e per come ora confermato ora dalla redazione della planimetria delle unità immobiliari oggetto del pignoramento (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5), presentando unico ingresso comune per l' u.i.u. sita al piano mansardato, il sottoscritto suggerisce

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

di non provvedere alla vendita in lotti separati degli stessi che ne snaturerebbe la funzionalità e l' evidente complementarietà. Quindi è consigliabile vendere il bene pignorato in un unico lotto e a non formare lotti per gruppi omogenei in quanto la natura dell' immobile non lo consente.

4.11 Accertato al precedente par. 4.7 che I debitori esecutati sono gli intestatari, in modo esclusivo, delle u.i.u. *de quo*, alla data del sopralluogo peritale la stessa risultava occupata dal nucleo familiare degli stessi, come confermato dai certificati di stato civile reperiti presso i pubblici uffici (*cfr.* All. 1). Contemporaneamente è stato richiesto presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Team gestione e controllo dichiarazioni, la presenza di eventuali contratti di locazione pendenti sull' u.i.u. oggetto del pignoramento immobiliare ricevendone risposta negativa (*cfr.* All. 1). Infine è stato accertato, risultando che l' immobile oggetto di pignoramento ha destinazione residenziale, che vi sono soggetti particolarmente sensibili, nella fattispecie i figli minori dei debitori esecutati, ad occupare l' immobile *de quo*.

4.12 Dallo studio della documentazione in atti e da quella acquisita (*cfr.* All. 2, Ispezioni ipotecarie al 12 luglio 2025), è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 La planimetria dell' immobile ed una congrua documentazione fotografica dello stesso sono stati riportati nella documentazione allegata all' elaborato peritale (*cfr.* All. 5, Tav. 5.5, *cfr.* All. 6, foto nn. 1 ÷ 32).

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.
Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), lì 8 agosto 2025

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

1. Decreto di nomina, verbale di sopralluogo, documentazione prodotta ed acquisita: documentazione amministrativa acquisita presso Agenzia delle Entrate, Dir. Prov. di Cosenza – Ufficio Team Gestione e controllo dichiarazioni, richiesta documentazione anagrafica e tecnica inoltrata presso gli uffici Ufficio Anagrafe - Stato Civile e Settore Urbanistica ed Ambiente del Comune di Mendicino (CS), concessione di proroghe.

2. Documentazione catastale: visure e documentazione tecnica catastale, certificazione notarile del certificato ipotecario ventennale, ispezione ipotecaria.

3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di Mendicino (CS)

4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili,* ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016

5. Tavole grafiche

   Tav. 5.1: stralcio aereofotogrammetrico del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto del pignoramento tratto dal Geoportale comunale

   Tav. 5.2: inquadramento catastale del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento tratto dal Geoportale comunale

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

Tav. 5.3: inquadramento e normativa urbanistica del fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento tratto dal Geoportale comunale

Tav. 5.4 tavola del Geoportale comunale con evidenziazione del vincolo gravante sul fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto di pignoramento

Tav. 5.5: rilievo planimetrico interno e superficie commerciale rilevata

6. Documentazione fotografica

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Giudiziaria Nr. 24/2024 del Registro Esecuzioni Immobiliari

promossa dalla [redacted] in danno [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Foglio riassuntivo

- UNITA' IMMOBILIARE URBANA OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:

abitazione (porzione di piano mansardato) sita nel Comune di Mendicino (CS), catastalmente censita nel N.C.E.U. del suddetto Comune al

foglio di mappa n. 2, particella 52, subalterno 8

categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 89,00 (escluse aree scoperte mq 83), rendita catastale € 309,87, indirizzo Via A. Gramsci n. 6, Scala U Piano 3 , in ditta a:

1. [redacted] *nata* [redacted], *c.f.* [redacted], *proprietà per 1/2*
2. [redacted] *nato* [redacted], *c.f.* [redacted], *proprietà per 1/2*

Sul predetto immobile gravano le seguente formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE del 31/12/1992 - Registro Particolare 2347 Registro Generale 28654
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 305854 del 30/12/1992
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2745 del 28/ 10/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 03/11/2003 - Registro Particolare 4128 Registro Generale 27213
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 266397/44957 del 29/10/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 15431543 del 04/08/2023

ISCRIZIONE del 04/08/2023 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 25953
Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 266397/44957 del 29/ 10/2003
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4128 del 2003

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

TRASCRIZIONE del 19/03/2024 - Registro Particolare 7199 Registro Generale 8724
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 3493 del 16/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO COMPLESSIVO**

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo di un fabbricato di non recente costruzione sito in zona periferica della Città di Mendicino (CS) alla C.da Croce ovvero alla Via A. Gramsci n. 6. Ad esso si accede dalla Strada provinciale N. 81, lungo la direttrice NE - SW del tratto Cosenza – C.da Pasquali del Comune di Mendicino (CS), immettendosi da località Pirillo nella traversa collinare lunga qualche centinaio di metri identificata come Via Antonio Gramsci e si giunge al fabbricato contente l' u.i.u. oggetto di pignoramento. Esso è stato realizzato circa quarant' anni orsono e sorge sulla sommità di una collina insieme ad altri fabbricati della stessa tipologia costruttiva: si presenta completato esternamente con architettura moderna e rifiniture di buona qualità.

E' circondato da una corte esclusiva ad uso condominiale recintata da un muretto in calcestruzzo sormontata da ringhiera ad elementi metallici, è pavimentata con massetto in calcestruzzo e lastre di pietra e vi si accede mediante cancello scorrevole carrabile e cancelletto pedonale. La struttura verticale portante è in cemento armato a quattro livelli con piano terra, primo, secondo e piano terzo sottotetto, solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura realizzato con tegole in laterizio.

L' u.i.u. è sita al piano terzo, si presenta come una porzione di un piano mansardato la cui distribuzione interna è la seguente:

- vano cucina - soggiorno a cui si accede da portoncino blindato posto sul pianerottolo interno;
- n. 2 vani letto a cui si accede da ingresso-corridoio;
- bagno a cui si accede dallo stesso corridoio munito di infissi esterni in alluminio comunicante con il balcone esterno;
- balconi esterni coperti aggettanti sia sul corte condominiale esterna che sul giardino;

L' estensione del bene oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata ed è pari complessivamente a circa mq 93,49, comprese le pertinenze.

Per quanto riguarda le rifiniture delle predette porzioni dell' unità abitativa esse sono di discreta qualità e presentano pessimo stato di conservazione.

Consistono in:

- pavimenti interni in ceramica;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in legno;

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

- portone d' ingresso principale del fabbricato in alluminio anodizzato ed ante in vetro;
- portoncini d' ingresso blindato con struttura metallica;
- bagno provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie;
- controsoffitti e pareti tinteggiati con idropittura lavabile ed interessati da macchie scure di muffa sui muri, segno di una crescente contaminazione;
- impianto idrico autonomo;
- impianto termico autonomo con caldaia a metano, pompa di calore con split a soffitto;
- impianto citofonico;
- contatore e quadro impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione.

- **PREZZO BASE**

Il più probabile valore di mercato COMPLESSIVO dell' immobile oggetto di pignoramento è pari circa ad € 33.000,00.

Casali del Manco (CS), lì 06 agosto 2025

L' esperto Estimatore
Ing. Mauro Castiglione

Firmato Da: CASTIGLIONE MAURO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f6d434e00ff50ae2c819f36ec076f55

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 24/2024

del Registro Generale Esecuzioni

promossa dalla [redacted]

in danno della [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe Sicilia

Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione

Integrazione alla Relazione di stima del 05.08.2025

Casali del Manco (CS), lì 08.02.2026

L' Esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia

1. Premessa

Con deposito telematico effettuato in data 05.08.2025, il sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, e nominato Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa dalla [redacted] contro [redacted], recante n. 24/2024 del Registro Esecuzioni Immobiliari, versava in atti la relazione di stima e relativi allegati.

Con la predetta relazione si rispondeva ai quesiti contenuti nel decreto di nomina emesso dall' l'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia in data 16.09.2024 (*cfr.* All. 01).

Successivamente, in data 09.10.2025, il legale rappresentante della società creditrice procedente trasmetteva osservazioni alla relazione di stima (*cfr.* All. 02) ribadendo che:

"… 1. Nella perizia depositata non si rinvengono indicazioni in ordine alla presenza o meno del Condominio, né sono indicati e quantificati eventuali oneri condominiali;

2. Nell'elaborato non viene precisata l'eventuale presenza di un preventivo relativo ai costi per il rifacimento del tetto; … "

All' uopo, all' udienza del 14.10.2025, l'Ill.mo Sig. formulava il seguente quesito integrativo (*cfr.* All. 03):

"…. *dispone che il CTU ed il custode verifichino l'eventuale costituzione del condominio ed accertino gli oneri condominiali. Dispone che il CTU nel termine di 30 giorni depositi preventivo di spesa per i lavori necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità*…"

1. Risposte ai quesiti

La risposta relativa al quesito riguardante l' esistenza del condominio e/o dei relativi oneri gravanti sull' immobile *de quo* è contenuta nella relazione congiunta depositata dal Custode Giudiziario in data 12.12.2025 (*cfr.* All. 04) nella quale, sinteticamente, si attesta che non si è avuto alcun riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e di conseguenza si suppone, così come relazionato in sede d' udienza all' Ill.mo GE, **che non vi sia nessun condominio costituito per il fabbricato in cui ricade l' u.i.u. oggetto del pignoramento immobiliare.**

Inoltre, circa la risposta in merito alla quantificazione della spesa necessaria per l'eliminazione delle infiltrazioni di umidità sul predetto immobile, è stato redatto un' accurato computo metrico (*cfr.*

All. 05) che, tenendo conto delle cause innestanti il rilevato fenomeno di condensa che ha generato il degrado della stessa u.i.u., prevede le necessarie lavorazioni per il ripristino della stessa.

In particolar modo, partendo dal rilevo metrico e fotografico effettuato all' interno ed all' esterno del fabbricato contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento, si evince che l' unica soluzione per eliminare la condensa presente all' intradosso del solaio di copertura dell' immobile (*cfr.* All. 6, Documentazione fotografica della Relazione di stima del 05.08.2025) è il rifacimento del manto di copertura dell' intero fabbricato, adagiato sul relativo solaio, la cui manutenzione compete a tutti i proprietari delle singole u.i.u. ricadenti nel fabbricato in base a tabelle millesimali relative ai singoli comproprietari, anche in assenza di costituzione in condominio del fabbricato.

Da un' analisi sommaria dell' elenco dei subalterni assegnati (*cfr.* All. 2, Documentazione catastale della Relazione di stima del 05.08.2025) nel fabbricato ricadono 9 u.i.u. di cui 5 appartamenti distribuiti fra i piani primo e terzo e 4 magazzini siti al piano terra.

In definitiva, le lavorazioni necessarie per la manutenzione del manto di copertura del fabbricato sono le seguenti:

- Montaggio ponteggio perimetrale fino al livello della copertura del fabbricato
- Smontaggio dei canali di gronda presenti sulle faldi principali e sul torrino del vano scala del fabbricato
- Rimozione ed accantonamento delle tegole cementizie costituenti il manto di copertura principale e del torrino
- Montaggio listellatura lignea di supporto delle tegole
- Realizzazione dell' isolamento temico mediante primer, barriera al vapore e materiale isolante con pannello coibentato
- Rimontaggio delle tegole cementizie sul manto di copertura principale e sul torrino
- Installazione nuovi canali di gronda e scossaline
- Smontaggio del ponteggio perimetrale
- Campionatura, conferimento a discarica e smaltimento dei materiali di risulta.

Il costo di tali lavorazioni si evince dal citato computo metrico (*cfr.* All. 05), redatto sulla base del Prezzario dei Lavori Pubblici della Calabria Anno 2025, ed è pari ad € 63.255,98. Ad esso vanno aggiunte le spese tecniche ed amministrative, stimate forfettariamente in € 5.000,00, per un totale approssimato di circa € 68.255,98 **≈ € 68.000,00**

In definitiva, **il costo dei i lavori necessari per l'eliminazione delle infiltrazioni da condensa sul manto di copertura del fabbricato contenente l' u.i.u. oggetto di pignoramento, è pari a circa € 68.000,00**.

2. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, il sottoscritto Esperto Estimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.
Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell' Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), lì 8 febbraio 2026

L' esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

01. Decreto di nomina del 12.09.2024

02. Osservazioni alla CTU da parte del legale rappresentante del creditore procedente.

03. Verbale d' udienza del 14.10.2025

04. Relazione congiunta Custode e CTU del 12.12.2025

05. Computo metrico, elenco prezzi e disegni