Tribunale Ordinario di Cosenza

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott. _____
Procedura R.G.E.I. 44 / 2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

COSENZA, 04/05/2026

IL CTU

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Sommario

1. Premessa 4

2. Esame degli atti procedurali 7

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza 8

Risposte al quesito preliminare di controllo formulato dal G.I. 9

4. Controllo preliminare della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c 9

5. Risposte ai quesiti 12

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale 12

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 13

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 15

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e 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 15

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985 16

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative 16

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 18

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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 18

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute 20

9.1 Determinazione della superficie commerciale dell'Immobile 20

9.1.1 Metodo Sintetico - Diretto 22

9.1.2 Metodo sintetico per coefficienti di merito 22

9.1.3 METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO 26

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; 29

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ... 29

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità 30

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri 30

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 31

6. Conclusioni 32

7. Elenco Allegati 32

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

1. *Premessa*

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale Ordinario di Cosenza, Dott. _____, vista l'istanza di vendita di cui alla presente procedura di esecuzione immobiliare ed ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., nominava in data 07.01.2026, notificata a mezzo pec il 09.01.2026, quale esperto per la relazione di stima dei beni pignorati ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c., nell'istruttoria del procedimento R.G.E.I. 44/2025, la sottoscritta CTU Ing. _____.

Il giorno 15.01.2026 la sottoscritta depositava, tramite processo telematico accettazione d'incarico e giuramento.

Il Giudice per l'esecuzione disponeva che:

L'esperto, terminata la relazione, dovrà depositare la CTU in PCT e inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. All'esperto è concesso termine fino a trenta giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale. Si rappresenta che a partire dal deposito dell'elaborato peritale:

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

Inoltre, il Giudice per l'esecuzione, assegna all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 45 giorni dal giuramento dell'esperto.

Nell'Ordinanza stessa il Giudice per l'esecuzione immobiliare formulava i seguenti quesiti sottoponendoli alla sottoscritta:

"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;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

• 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:

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

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

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

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e 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;*

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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

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

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

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

9) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di 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) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

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

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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"*

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*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato sia dallo stimatore che dal custode.

2. *Esame degli atti procedurali*

La vicenda che ha determinato il pignoramento dei beni dei signori _____ e _____ scaturisce dall'inadempienza di diverse rate di un mutuo ipotecario stipulato presso il Notaio _____ in data 14.02.2007, Rep. n. 304761 e Racc. n. 50073, in seguito al quale la Banca _____ S.p.a. del gruppo _____ concedeva €. 88.000,00 complessivi con istituzione di ipoteca di €. 176.000,00 sui beni di proprietà pari a ½ ciascuno e attualmente censiti come:

- *Appartamento sito nel Comune di Mendicino (CS) alla via _____ e identificato al N.C.E.U. al fg. 20, part. 48, sub. 3, p. T-1-2, cat. A/3, classe 1, vani 7.5, rendita €. 348,61;*
- *Terreno sito nel Comune di Mendicino (CS) alla via _____ e identificato al Catasto Terreni al fg. 20, part. 47, di classe seminativo arborato RD €. 0,50, RA €. 0,19;*

Come sopra detto, in seguito al mancato pagamento di diverse rate, veniva inviata diffida ai proprietari da parte di _____(Creditore) rappresentata e difesa dall'avv. ____ _____, intimando il pagamento di quanto dovuto entro e non oltre dieci giorni.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

In seguito a numerosi solleciti inviati ai debitori e in mancanza di riscontri effettivi sugli importi dovuti, la creditrice _____notificava ai signori _____ e _____, in data 18.08.2023 e 02.10.2023, formale atto di precetto per la somma complessiva di €. 100.026,47 oltre interessi maturati e maturandi.

Trascorso inutilmente il termine di efficacia del precetto, la società creditrice rinnovava la notifica con ulteriore precetto di pari somma nelle date del 15.11.2024 e 25.11.2024. Infine, fermo restando infruttuoso qualsiasi tentativo di recupero, l'istante creditrice avviava recupero forzoso del credito mediante procedura esecutiva immobiliare sui beni soggetti a gravame ipotecario.

Pertanto, veniva avviata la procedura di pignoramento degli immobili presso il Tribunale di Cosenza mediante ufficiale giudiziario dell'UNEP del Tribunale stesso a richiesta dell'avv. _____ del Foro di Cosenza e notificato nelle date del 08.02.2025 e 03.03.2025 rispettivamente a _____ e _____.

In conclusione, la società creditrice, tramite l'avv. _____ in data 25.03.2025, chiede di poter disporre la vendita degli immobili oggetto della procedura esecutiva al prezzo base da determinarsi tramite consulenza tecnica d'ufficio.

3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Le operazioni di consulenza si sono svolte in due tentativi in quanto nel primo non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento, infatti:

- il giorno *24.01.2026*, alle ore 10, come preventivamente stabilito e provveduto a comunicare ai debitori esecutati, mediante lettera raccomandata all'indirizzo risultante dagli atti procedurali, la sottoscritta CTU unitamente al Custode Giudiziario, entrambi nominati con Ordinanza del 09.01.2026, nel rispetto di quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, si recavano presso l'immobile sito nel Comune di Mendicino (CS) alla via _____ n. 37, identificato al N.C.E.U. al fg. 20, part. 48, sub. 3 e al Catasto Terreni al fg. 20, part. 47. Giunti sul luogo si è tentato ripetutamente di contattare eventuali occupanti l'immobile, chiedere informazioni al vicinato senza alcuna risposta. Alle ore 10 e 30 si è deciso di rinviare le operazioni ad altra data, previa ulteriore comunicazione agli interessati intimando eventuale accesso in forma coattiva qualora persista assenza o impedimento da parte degli esecutati (*Cfr: All. 1)*.
- il giorno 07.02.2026 alle ore 10 e 15, la sottoscritta CTU e il Custode Giudiziario sono tornati sul sito per lo svolgimento delle operazioni peritali, questa volta con esito positivo. È presente il debitore esecutato _____. Si procede pertanto, all'acceso dei beni oggetto di pignoramento, di cui:
  - Immobile sito in via _____ n. 37, sito nel Comune di Mendicino, censito al Catasto fabbricati al foglio 20, particella 48, sub 3 p. T-1-2, cat A/3, classe 1, vani 7,5, rendita €. 348,61;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

– Terreno sito in via _____ n. 37, sito nel Comune di Mendicino, censito al Catasto terreni al foglio 20, particella 47, seminativo arborato sup. 92mq, RD €. 0,50, RA €. 0,19;

Il Custode Giudiziario dott. _____accerta, ai sensi dell'art. 560 c.pc. e per quanto disposto dal Giudice per l'esecuzione, che l'immobile risulta occupato dal solo _____, il quale dichiara di vivere in solitudine e di essere affetto da patologie legate al sistema nervoso, in essere crisi depressive di tipo maggiore e patologie di altro tipo. Il custode giudiziario ha poi proceduto all'immissione in possesso e ammonimenti di legge, nel contesto la sottoscritta, si adoperava ad effettuare rilievo metrico e dettagliato report fotografico riservandosi, considerate le varie difformità riscontrate in merito alla distribuzione degli spazi sia interni che esterni, l'eventualità di effettuare nuovi accessi previa comunicazione al sig. _____.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 11 e 25 (*Cfr: All. 2)*.

Risposte al quesito preliminare di controllo formulato dal G.I.

4. *Controllo preliminare della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c*

"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.

Dall'analisi degli atti procedurali, estrapolati dal fascicolo inerente all'azione esecutiva promossa da _____ _____mandataria _____S.p.a., in essere R.G.E.I 44/2025, nei confronti

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

di _____ e _____, si evince che il creditore procedente ha effettuato sia il deposito dei certificati alla conservatoria dei RR.II. sulle trascrizioni e iscrizioni gravanti sul bene pignorato, sia il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Precisamente nota di trascrizione del 21.03.2025, registro generale n. 8446, registro particolare n. 6816. Certificato notarile sostitutivo, redatto in data 26.03.2025 dal Notaio _____, notaio in _____, riportante l'elenco degli immobili pignorati e relativa individuazione catastale. Inoltre, provenienza ventennale riguardante:

Atto pubblico di compravendita del 14.02.2007, rep/racc 304760/50072 notaio _____ notaio in _____ (CS), trascritto presso l'Agenzia del Territorio e servizio il 15.02.2007 al n. 4548 a favore di _____ e _____ contro _____;

Atto pubblico di compravendita del 17.10.2005, rep/racc 61953/21303 notaio _____ notaio in _____, trascritto presso l'Agenzia del Territorio e servizio il 28.10.2005 al n. 22257 a favore di _____ contro _____;

Inerentemente agli atti di compravendita del 14.02.2007 (*Cfr: All. 3)* e del 17.10.2005 (*Cfr: All. 4)*, questi sono stati entrambi acquisiti dalla sottoscritta mediante richiesta di accesso agli atti del 05.02.2026 presso il notaio _____ (*Cfr: All. 5)* e del 24.02.2026 presso il notaio _____ (*Cfr: All. 6).*

Con dichiarazione, resa dal notaio _____, attestante la proprietà degli immobili a _____ e _____ e che sino al 24.03.2025 liberi da, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo etc., ad eccezione delle formalità di seguito riportate:

- Ipoteca volontaria n.15738 del 28.10.2005;
- Ipoteca volontaria n. 1132 del 15.02.2007;
- Pignoramento immobiliare n. 12134 del 15.02.2007;
- Pignoramento immobiliare n. 6816 del 21.03.2025;

Pertanto, in relazione alla completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. comma 2, occorre considerare che, relativamente alla iscrizione e trascrizione dei certificati, il creditore procedente ha inoltre depositato:

- Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario del 14.02.2007 rep/racc 304761/50073, presso notaio _____;
- Atto di precetto notificato a _____ e _____ il 18.08.2023 e il 02.10.2023 e successivamente rinnovate alle date del 15.11.2024 e 25.11.2024;
- Atto di pignoramento degli immobili del 23.01.2025;
- Istanza di vendita del 23.03.2025;
- Ispezione ipotecaria del 24.03.2025 n. T1 272478;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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.

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente non si evincono né l'estratto catastale attuale e tanto meno quello storico. Per quanto riguarda il deposito della certificazione notarile sostitutiva, in essa si riscontrano i dati catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento, le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sopra dette e in allegato l'estratto di mappa al 18.03.2025.
Al fine di ovviare a tale lacuna, la sottoscritta CTU ha acquisito quanto richiesto nel quesito per quanto concerne gli estratti catastali storici degli immobili e precisamente:

- Visura storica foglio n. 20 part. N. 47 del 19.01.2026, immobile al Catasto Terreni, non volturato ma di proprietà di _____ e _____, da atto pubblico di compravendita del 14.02.2007, rep/racc 304760/50072 notaio _____ notaio in Rende (CS) (*Cfr: All. 3)*, seminativo arborato classe 1 di superficie 92 mq (*Cfr: All. 7);*
- Visura storica foglio n. 20 part. N. 48 sub 3 del 19.01.2026, immobile al Catasto Fabbricati, intestatari attuali _____ e _____ con diritto di proprietà pari a ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T-1-2, superficie 190 mq escluse aree scoperte 184 mq, rendita €. 348,61 (*Cfr: All. 8);*
- Planimetrie catastali dell'immobile relative al piano terra, primo e secondo in scala 1:200 del 06.02.2002, protocollo n.43875 Ufficio del Territorio della Provincia di Cosenza (*Cfr: All. 18)*.

La sottoscritta afferma che non riscontra differenza tra i dati attuali degli immobili inseriti nel certificato notarile sostitutivo. Mentre, per quanto riguarda la visura storica della part. 48, il subalterno 3 e frutto di variazioni dei sub 1 e 2 del 06.02.2002 per come riportato nel documento.

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

Dall'analisi dei documenti procedurali non risulta depositato, da parte del creditore procedente, il certificato di stato civile dell'esecutato. A tal proposito, al fine di rispondere compiutamente al quesito dell'ill.mo Giudice per l'esecuzione, la sottoscritta CTU si è adoperata per poter acquisire tale documentazione. Infatti, il 04.02.2026 veniva effettuata richiesta di accesso agli atti al Comune di Mendicino per acquisire il certificato

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

di matrimonio tra _____ e _____. Di contro, sempre in data 04.02.2026 il Comune di Mendicino, a mezzo pec, rispondeva rendendo nota l'impossibilità ad evadere la richiesta in quanto i signori _____ e _____ hanno contratto matrimonio a Cosenza. Pertanto, veniva inoltrata dalla sottoscritta, in data 04.02.2025, richiesta di accesso agli atti al Comune di Cosenza per la medesima motivazione (*Cfr: All. 9),* riscontrando risposta positiva il 05.02.2026 (*Cfr: All. 10).* In effetti, occorre evidenziare che il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cosenza manifesta delle incongruenze legate all'effettiva vicenda personale del sig. _____, in quanto riporta due date di matrimonio diverse che potrebbero far intendere ad una riconciliazione, oppure divorzio o più semplicemente un errore di trascrizione. Infatti, la data di matrimonio del 28.09.1985 risulta sull'atto di separazione controfirmato dai coniugi in data 02.12.2010 presso il Tribunale di Cosenza, omologato a tutti gli effetti di legge il 09.02.2011 (*Cfr: All. 11)*, Vista la situazione poco chiara, la sottoscritta CTU inoltrava, in data 09.02.2026, richiesta di chiarimenti al Comune di Cosenza chiedendo spiegazioni in merito al certificato di matrimonio rilasciato dal Comune stesso (*Cfr: All. 12)*, ricevendo risposta il 27.04.2026 e dove si evince da tale certificato la cessazione degli effetti civili del matrimonio (*Cfr: All. 13)*. A completamento della richiesta da parte dell'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, la sottoscritta CTU ha acquisito certificato di stato civile dal Comune di Mendicino in data 11.02.2026 (*Cfr: All. 14).* Infine, ulteriore particolare da rendere noto sia al Giudice per l'esecuzione sia al creditore procedente è che, nell'atto di separazione controfirmato, risulta riportato che i coniugi erano *in regime di comunione dei beni al 50%* e proprietari entrambi del bene oggetto di pignoramento. Inoltre, nelle condizioni di separazione riportate nell'atto è espressamente richiesta la volontà di lasciare l'immobile al sig. con relativo pagamento del mutuo, utenze etc., di contro la signora rinunciava al mantenimento.

5. *Risposte ai quesiti*

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

Gli immobili oggetto della presente perizia ricadono nel Comune di Mendicino, alla via _____ n. _____, consistenti in una abitazione unifamiliare su tre livelli e da corte esterna di pertinenza di 92 mq, inseriti in un contesto urbano "zona centro storico del Comune di Mendicino".

Tali immobili risultano individuati catastalmente al NCEU della provincia di Cosenza come (*Cfr: All. 7-8), di cui*:

- Foglio **20** Particella **48** Subalterno **3**
  - **Abitazione (A3**- abitazioni di tipo economico, ovvero unità immobiliari residenziali con finiture funzionali e di qualità media o buona**) su tre livelli piano T-1-2,** delimitata con recinto e annessa corte di pertinenza esclusiva.
  - Rendita: **euro 348,61**

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

- Zona censuaria **2**,
- Categoria **A/3a)**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**
- **Indirizzo:** via _____ n. 59-60 piano T-1-2
- **Dati di superficie:** Totale: **190 mq** Totale escluse aree scoperte: **184 mq**

Proprietà _____ (CF BVCMRA64L05D086F) nato a COSENZA (CS) il 05/07/1964 dal 14/02/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.
_____ **(CF PSTDIA67A58D086B)** nata a COSENZA (CS) il 18/01/1967 dal 14/02/2007. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.
Deriva dall'atto del 14/02/2007 Pubblico ufficiale _____ _____, sede RENDE (CS) Repertorio n. 304760 - COMPRAVENDITA con Nota presentata con Modello Unico 4548.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 19/02/2007.

➢ Foglio **20** Particella **47** Partita **2874**

- **Terreno**, di cui
- Reddito dominicale: **euro 0,50**
- Reddito agrario: **euro 0,19**
- Particella con qualità: **Seminativo arborato** di classe **1**
- Superficie**:** Totale: **92 mq**

Proprietà _____ (CF RFFRSR52R64D086H) nato a COSENZA (CS) il 24/10/1952 dal 17/10/2005 Diritto di: Proprietà per 1/1.
Deriva dall'atto del 17/10/2005 Pubblico ufficiale _____ _____, sede COSENZA Repertorio n. 61593 - COMPRAVENDITA con Nota presentata con Modello Unico 22257.1/2005 Reparto PI di COSENZA in atti dal 31/10/2005.

Per quanto concerne la possibilità di suddividere l'immobile in più lotti per la vendita è esclusa dalla presenza di un unico vano scala interno che collega i tre livelli e dalla tipologia strutturale dell'immobile ovvero presenza di tramezzature in muratura e dalla presenza di una corte realizzata su parte di terreno di cui alla particella 47. Tutto ciò si evince chiaramente dal report fotografico effettuato dalla sottoscritta CTU (*Cfr: All. 22)* e da rilievo effettuato in sede di operazioni di consulenza.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Mendicino (CS), alla via _____ civico _____, con accesso piuttosto disagevole tramite strada non carrabile. La zona di ubicazione è quella del centro storico, quindi centrale individuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate come Zona B1/Centrale/Microzona catastale 2.
L'immobile, per quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 14.02.2007 Notaio _____ in Rende (CS) (*Cfr: All. 3)*, ai sensi della legge 47/1985 è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967.
Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli per complessivi 190 mq di superficie lorda, con annessa corte di

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

pertinenza esclusiva. In occasione del sopralluogo del 07.02.2026, unitamente al Custode Giudiziario dott. Sergio Tenuta, la sottoscritta CTU effettuava rilievo metrico dell'immobile restituendo digitalmente le planimetrie dei tre livelli (*Cfr: All. 19)* e riscontrando alcune difformità rispetto alle planimetrie acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati – Ufficio Provinciale di Cosenza (*Cfr: All. 18)*.

L'ingresso principale è posto lungo la via _____ al civico n. 37 e l'abitazione si sviluppa su tre livelli e precisamente:

- Il piano terra con ingresso da via _____, è comprensivo di corridoio con bagno di servizio nel sottoscala e numero due vani, cucina e soggiorno. In fondo al corridoio troviamo un terrazzo che dà sulla corte di pertinenza e relativa scala di accesso alla corte stessa.
- Al piano primo, salendo la scala interna si arriva ad un piccolo disimpegno, un secondo bagno e numero due camere da letto. Sul lato corte, con ingresso dal corridoio troviamo un balcone con tettoia che appoggia su tre pilastri a mattoncini mentre, su lato via _____ è presente un balcone.
- Al secondo piano troviamo due vani collegati da passaggio diretto e delimitati da una parete ad arco e un bagno.

L'immobile accatastato come abitazione di tipo economico A/3, si presenta in uno stato conservativo scadente. Infatti, è possibile notare dal report fotografico (*Cfr: All. 22)* la condizione degli intonaci interni ed esterni scrostati con presenza di umidità diffusa, i pavimenti sono in ceramica tipo gres così, le rifiniture dei bagni al primo e secondo piano sono in ceramica. I soffitti si trovano nelle stesse condizioni dei muri, tinteggiati ma con numerose macchie di umidità. Gli infissi esterni a finestra sono in alluminio di bassa qualità con vetro camera, mentre le porte finestre esterne, il portoncino di ingresso lato strada e le porte interne sono in legno. L'abitazione è dotata di impianto elettrico ed idraulico a norma di legge, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria alimentati da una caldaia posta all'esterno, posizionata sotto la tettoia posta nella corte di pertinenza.

La corte di pertinenza, che insiste sulla particella n. 47, risulta delimitata da muretto realizzata in mattoni e pavimentata in lastre di pietra, e come si evince dal report fotografico, risulta non curata; si notano presenza di muschio sulla scalinata di accesso, erbacce, disordine e sporcizia. Essa risulta occupata da terrazza rialzata accessibile con scalinata in calcestruzzo e da tettoia posta a fianco della terrazza sotto la quale è posizionata la caldaia e altro materiale.

Nel complesso si denota un generale stato di degrado e abbandono che riguarda tutti gli ambienti.

In merito al quesito del G.E. circa la possibilità di assoggettare ad IVA la vendita immobiliare dei suddetti beni, la scrivente asserisce che, per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento degli immobili del debitore esecutato, in quanto soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo, pertanto, si renderà applicabile l'imposta di registro.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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*

Premesso che, il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'esecutato _____ attraverso atto di compravendita del 17.10.2005, dalla sottoscritta acquisito (*Cfr: All. 4)* e redatto dal Notaio _____ _____ n. 61593/21303 di repertorio e registrato a Cosenza il 26.10.2005 al n. 7052 serie 1T. L'immobile, per quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 14.02.2007 Notaio _____ in Rende (CS) (*Cfr: All. 3)*, ai sensi della legge 47/1985 è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967. Infatti, nell'atto stesso del 17.05.2005 l'allora parte venditrice, in essere _____e _____dichiarano a pagina 6, che successivamente a tale data l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi né di cambi di destinazione e che per esso non è stata richiesta alle competenti autorità autorizzazione di agibilità.

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

La sottoscritta CTU, a seguito di richiesta di accesso agli atti al Comune di Mendicino in data 24.03.2026 (*Cfr: All. 15)* e protocollata con n. 0002702/2026 in data 25.03.2026 (*Cfr: All. 15),* al fine di constatare l'eventuale presenza di titoli autorizzativi sull'immobile in oggetto, è venuta a conoscenza dell'esistenza di una pratica edilizia DIA n. 36 del 19.04.2006 per lavori di manutenzione straordinaria, richiesta da parte della vecchia proprietà, per come riportato sull'attestazione inviata dal Comune di Mendicino del 28.04.2026 alla sottoscritta, n. prot. 0003747 del 30.04.2026 (*Cfr: All. 16)*. Da rilievo metrico effettuato in sito e relativa digitalizzazione dello stesso, sono state formalizzate, dalla sottoscritta CTU, le planimetrie dello stato di fatto, in allegato (*Cfr: All. 19_Tav. 03)* nelle quali si evincono delle difformità rispetto a quelle riportate in Catasto Fabbricati (*Cfr: All. 18_Tav. 02)*, ancora meglio specificate agli allegati (*Cfr: All. 20_Tav. 04) e* (*Cfr: All. 21_Tav. 05)*, le quali riportano le planimetrie catastali e di fatto con le difformità riscontrate. Ciò nonostante, non risulta possibile alla sottoscritta CTU accertare che tali difformità siano oggetto di richiesta della DIA di cui sopra.

In sintesi, le difformità riscontrate riguardano opere interne ed esterne così meglio specificate.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

- **Piano terra**: difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti realizzazione di wc nel sottoscala, parte di parete divisoria rimossa a tutt'altezza, rimozione porta e chiusura in muratura a tutt'altezza, realizzazione finestra a due ante, realizzazione terrazza su corte di pertinenza, realizzazione di tettoia;
- **Piano primo:** difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti taglio muro portante e realizzazione di finestra, realizzazione di n. 3 pilastri in muratura e sovrapposizione tettoia, mancata rappresentazione balcone;
- **Piano secondo:** difformità rispetto alle planimetrie catastali riguardanti realizzazione parete con arco;

Considerando l'ipotesi che tali difformità non riguardino la DIA del 2006, è possibile avanzare richiesta in sanatoria, mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività Condizionata in sanatoria, tenendo in considerazione che l'immobile ricade, da Piano Strutturale Comunale, in zona ATU Centro Storico TU – centro e borghi storici, su cui gravano vincoli comunali, tra cui Beni Culturali e Paesaggistici ai sensi dell'art. 142c D.lgs 42/2004.

I costi relativi a questa pratica sono:

- €. 100,00 per oneri diritti di segnalazione S.C.I.A.;
- €. 516,00 per sanzione amministrativa;
- €. 3.000,00 per onorario del tecnico incaricato;

per un totale di 3.616,00 €.

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

La destinazione urbanistica dei terreni per quanto riportato dal Comune di Mendicino nell'Attestazione del 28.04.2026 è la seguente: immobile sito nel Comune Mendicino, alla via _____ n. ____, in base al Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera del consiglio Comunale n. 13 del 15.06.2023, ricade in zona ATU Centro Storico TU – Centro e borghi storici soggetta a vincoli comunali ai sensi dell'art. 142c D.lgs 42/2004.

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

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Dall'analisi dell'atto di pignoramento depositato dal creditore procedente, risulta evidente la rispondenza dei dati specificati nell'atto stesso e le risultanze catastali acquisite dalla sottoscritta. Precisamente trattasi degli immobili di seguito specificati:

- **Edificio per civile abitazione** sito nel Comune di Mendicino (CS), individuato dal N.C.E.U. al

  Foglio **20** Particella **48** Subalterno **3**
  Abitazione (A3- abitazioni di tipo economico, ovvero unità immobiliari residenziali con finiture funzionali e di qualità media o buona**) su tre livelli piano T-1-2,** delimitata con recinto e annessa corte di pertinenza esclusiva.
  Rendita: **euro 348,61**
  Zona censuaria **2**,
  Categoria **A/3a)**, Classe **1**, Consistenza **7,5 vani**
  Indirizzo: via _____ n. 59-60 piano T-1-2
  Dati di superficie: Totale: **190 mq** Totale escluse aree scoperte: **184 mq**

Proprietà _____ (CF BVCMRA64L05D086F) nato a COSENZA (CS) il 05/07/1964 dal 14/02/2007 Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.
_____ (CF PSTDIA67A58D086B) nata a COSENZA (CS) il 18/01/1967 dal 14/02/2007. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____.
Deriva dall'atto del 14/02/2007 Pubblico ufficiale _____ _____, sede RENDE (CS) Repertorio n. 304760 - COMPRAVENDITA con Nota presentata con Modello Unico 4548.1/2007 Reparto PI di COSENZA in atti dal 19/02/2007.

- **Terreno** sito nel Comune di Mendicino (CS), individuato al Catasto Terreni al

  Foglio **20** Particella **47** Partita **2874**
  Reddito dominicale: **euro 0,50**
  Reddito agrario: **euro 0,19**
  Particella con qualità: **Seminativo arborato** di classe **1**
  Superficie: Totale: **92 mq**

Proprietà _____ (CF RFFRSR52R64D086H) nato a COSENZA (CS) il 24/10/1952 dal 17/10/2005 Diritto di: Proprietà per 1/1.
Deriva dall'atto del 17/10/2005 Pubblico ufficiale _____ _____, sede COSENZA Repertorio n. 61593 - COMPRAVENDITA con Nota presentata con Modello Unico 22257.1/2005 Reparto PI di COSENZA in atti dal 31/10/2005.

In merito alla richiesta formulata nel quesito dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, risulta impossibile effettuare dalla sottoscritta CTU un aggiornamento catastale per mezzo di denuncia all'NCEU, in quanto, per quanto relazionato precedentemente, occorre dapprima procedere con la Voltura dell'intestazione, c/o l'Agenzia del Territorio, del quoziente di terreno di cui al Fg 20 p.lla 47, per l'intestazione della proprietà a _____ per la quota del 50% e a _____ per la rimanente quota. Successivamente procedere con la richiesta e propedeutica autorizzazione Paesaggistica in sanatoria alla Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici di Cosenza e conseguente rilascio dell'Autorizzazione Urbanistica in sanatoria da parte del Comune di Mendicino.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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*

In base alla documentazione dell'Agenzia del Territorio acquisita dalla sottoscritta, alla data di notifica dell'atto di pignoramento 08.02.2025 e 03.03.2025 rispettivamente a _____ e _____, la parte esecutata era intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento al 50%, in virtù di atto trascritto di compravendita del 14.02.2007, rep. 304760, reg. 50072 (*Cfr: All. 3)*.

In realtà, la corte di pertinenza, individuata al foglio n. 20, part. 47 del Catasto Terreni risulta intestata a _____ da atto trascritto di compravendita del 17.10.2005 rep. 61593, reg. 21303 (*Cfr: All. 4).*

Inoltre, in seguito ad avvenuta separazione consensuale dei coniugi, con atto omologato il 09.02.2011 (*Cfr: All. 11)*, si confermavano le volontà esplicite dei coniugi in merito al pagamento esclusivo del mutuo ipotecario da parte di _____ dell'abitazione di proprietà e la contestuale rinuncia al mantenimento da parte di _____. Infine, da certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cosenza e acquisito dalla sottoscritta CTU in data 26.04.2026, si evidenzia la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da _____ e _____ il 28.09.1985 (*Cfr: All. 13)*.

Pertanto, alla luce di quanto relazionato risulta necessario effettuare nr. 2 volture per variazione dell'intestazione di proprietà: la prima riguardante la corte di pertinenza ancora intestata a _____ e la seconda riguardante l'intero compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva a favore di _____.

In conclusione, la sottoscritta asserisce che il sig. _____ risulta essere intestatario unico degli immobili oggetto di procedura esecutiva.

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*

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, sulle unità immobiliari gravano le seguenti trascrizioni e formalità per come riportate nella ***Certificazione Notarile Sostitutiva*** del certificato ipocatastale redatta dal dott. Niccolò Tieco, Notaio in Perugia il 26.03.2025 e ispezione ipotecaria del 24.03.2025 n. T1 272478. Tenuto conto di quanto in oggetto e precisamente Pignoramento con nota di trascrizione del 21.03.2025 al n. 6816 di formalità si deduce quanto appresso descritto.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

PROVENIENZA VENTENNALE:

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. _____ Notaio in Rende del14/02/2007 rep.304760/50072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 15/02/2007 al n.4548 di formalità; **favore:** _____ nato a Cosenza il 05/07/1964 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e _____ nata a Cosenza il 18/01/1967 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **contro:** _____ nata a Cosenza il 24/10/1952 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. _____Notaio in Cosenza del 17/10/2005 rep.61593/21303, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 28/10/2005 al n.22257 di formalità; **favore:** _____ nata a Cosenza il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro:** _____ nata a Mendicino il _____ per i diritti di ½ di piena proprietà e _____ nato a _____ il _____ per i diritti di ½ di piena proprietà.

Ai sig.ri _____ nata a _____ il _____ per i diritti di ½ di piena proprietà e _____nato a _____ il _____ per i diritti di ½ di piena proprietà pervenne in virtù di Successione della madre, Sig.ra _____ nata a _____ il _____e deceduto il _____ registrata all'Ufficio del Registro di Cosenza al n.5 vol 269 e trascritta il 18/12/1975 al n.10415 di formalità.

Accertata la proprietà dei beni immobili oggetto di pignoramento intestati a **_____ nato a _____ il _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà e _____ nata a _____ il _____per i diritti di ½ di piena proprietà**, si attesta che su di essi gravano le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n.15738 del 28/10/2005 favore: Banca Intesa spa con sede a Milano (Domicilio ipotecario eletto: P.za Ferrari,10 Milano) **contro:** _____ nata a _____ il _____ per euro 141.000,00 di cui euro 94.000,00 capitale durata anni 20 derivante da mutuo fondiario, Atto _____ Notaio in Cosenza del 17/10/2005 rep.61594/21304

***Ipoteca volontaria n. 1132 del 15/02/2007 favore*:** Banca per la Casa spa sede Milano (domicilio ipotecario eletto, Via Tortona,33 Milano) **contro:** _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ per euro 176.000,00 di cui euro 88.000,00 capitale durata anni 25 derivante da mutuo, Atto _____ _____in _____ del 14/02/2007 rep.304761/50073

***Pignoramento immobiliare n.12134 del 15/02/2007 favore*:** Unicredit spa sede Roma **(**Richiedente: DG Service snc) **contro:** _____ nato a _____ il _____e _____ nata a _____ il _____ Pubblico ufficiale: Tribunale di Cosenza del 20/05/2015 rep.544.

***Pignoramento immobiliare n.6816 del 21/03/2025 favore*:** _____ S.r.l sede Roma (Richiedente:_____ per Avv. _____ per _____Via _____Perugia **contro:** _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ Pubblico ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Cosenza del 03/03/2025 rep.741.

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Ispezione Ipotecaria del 24.03.2025 a seguito di trascrizione del Pignoramento in data 21.03.2025 registro generale n. 8446, registro particolare n. 6816:

Atto esecutivo o cautelare, Tribunale di Cosenza – Unep di Cosenza del 03.03.2025, repertorio n. 741 a favore di _____con sede in Roma (RM) c.f. 05028250263 per il diritto di piena proprietà 1/1, contro _____ nato il _____ a C_____ per il diritto di proprietà per la quota di ½ e _____ nata a _____il _____ per il diritto di proprietà pari a ½.

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo si sono adottati i seguenti metodi estimativi:

- ***Metodo sintetico Diretto;***
- ***Metodo sintetico per coefficienti di Merito;***
- ***Metodo analitico per Capitalizzazione del Reddito***

Il più probabile valore di mercato sarà **quello di convergenza** tra i metodi applicati e sopra enunciati, esplicitati nel proseguo.

9.1 Determinazione della superficie commerciale dell'Immobile

Di seguito verrà determinata la superficie commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento, con riferimento ai singoli ambienti che compongono l'unità immobiliare, con i rispettivi coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso dell'ambiente stesso.

Per il calcolo delle superfici catastali si fa riferimento al ***dpr 138/1998***.

La superficie commerciale è la somma della superficie lorda dell'immobile e della superficie delle aree esterne (balconi, terrazze, lastrici solari di proprietà esclusiva, giardini, posti auto) e delle pertinenze (cantine, soffitte, box auto), calcolate secondo i parametri e i coefficienti illustrati di seguito.

La superficie commerciale si differenzia dalla superficie calpestabile o utile, la quale indica ciò che in un immobile può essere calpestato, riguardando la somma delle solo superfici interne dei singoli ambienti che compongono l'immobile, al netto dei muri perimetrali e dei muri interni.

Pertanto, la superficie commerciale (Sc) è stata computata sommando:

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

- la superfice residenziale, costituita dalla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili), quindi:
- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari, locali condominiali interni;
- 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione)
- locali principali ed accessori con altezza utile inferiore a 150 cm non vengono computate
- elementi di collegamento verticali vengono computati in una sola volta nella misura pari alla propria proiezione orizzontale indipendentemente dal numero di piani.
- della superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori (logge e balconi, androni d'ingresso e porticati liberi, autorimesse singole o collettive, cantine, soffitte comunicanti con i vani principali, ecc), di cui:
    - 25% balconi e terrazze scoperte
    - 35% balconi e terrazze coperte
    - 35% patii e porticati
    - 80% verande con rifiniture analoghe ai vani principali
    - 60% verande senza rifiniture analoghe ai vani principali
    - 15% giardini di appartamento
    - 10% giardini di ville e villini
    - 10% corti e cortili Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

e premesso che:

- le suddette superfici sono comprensive delle superfici delle murature, delle tramezzature, dei pilastri, degli sguinci, dei vani di porte e finestre, delle eventuali scale interne;
- la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune è stata computata al 50%.
- 40-80% box
- 25-50% posto auto coperto/scoperto
- 80% mansarde rifinite
- 60% locali interrati abitabili
- 35% Locali accessori collegati ai vani principali

Si prenderanno in considerazione le superfici catastali riportate nelle visure storiche delle particelle n. 47 e 48, al foglio n. 20 del Catasto fabbricati e Catasto terreni del Comune di Mendicino, acquisite dalla sottoscritta CTU e sulle quali insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva e precisamente:

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

- Catasto terreni, part. n. 47, foglio n. 20, superficie lorda 92 mq;
- N.C.E.U, part. n. 48, foglio n. 20, superficie lorda al netto delle aree esterne 184 mq:

pertanto, si procede al calcolo della superficie commerciale mediante l'applicazione dei coefficienti sopra riportati:

Tabella di calcolo delle superfici commerciali

N.	Descrizione	Superficie [m²]	Coefficiente	Superficie commerciale [m²]	Motivazione della scelta del coefficiente
	P. terra - primo - secondo				
1	Locali residenziali	184,00	1,00	184,00	Spazio principale residenziale.
2	Terrazzi e balconi	6,00	0,25	1,50	Balconi e terrazze scoperte
3	Corte - Cortile	25,00	0,10	2,50	Giardino i primi 25 mq
4	Corte - Cortile	67,00	0,02	1,34	i successivi 25 mq calcolati al 2%
				189,34	***Totale Superficie Commerciale in Mq***

Dal calcolo si determina una superficie commerciale complessiva di circa 189,34 mq.

Si procede pertanto a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

9.1.1 Metodo Sintetico - Diretto

Dalla consultazione della Banca dati, delle quotazioni immobiliari, fornita dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Mendicino (CS), 2° semestre 2025, **codice di zona**: B1 – **zona:** Centrale - **microzona catastale:** n.2 - **tipologia prevalente**: abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale – Abitazioni di tipo economico, è emerso un Valore commerciale di compravendita per la di zona espresso in €/mq, compreso tra un min di **€ 425,00** ed un max di **€ 580,00** in funzione dello stato di conservazione e per immobili in condizioni normali. Considerando lo scarso stato conservativo e di manutenzione dell'immobile in oggetto, per quanto già relazionato, è plausibile attribuire un valore di mercato di **425,00 €/mq**.

Pertanto, il più probabile valore di mercato che scaturisce dall'applicazione del metodo sintetico – diretto che ne consegue, riferito all'intero immobile ed alla sua superficie utile commerciale, precedentemente calcolata è pari a:

$$V_{m1} = V_{omi} * S_c = 425,00 * 189,34 = €.80.469,50$$

Dove:

V_{m1} rappresenta il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare;

V_{omi} rappresenta il valore a mq fornito dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

S_c rappresenta la superficie commerciale dell'immobile;

9.1.2 Metodo sintetico per coefficienti di merito

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Trattasi di metodo estimativo sintetico – comparativo, nel quale la ricerca del più probabile valore di mercato avviene mediante comparazione con beni simili e l'utilizzo di coefficienti correttivi atti ad omogeneizzare il valore unitario.

In pratica, consiste nell'individuare il valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, che sono ubicati nella medesima zona, o in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Nella pratica si procede all'individuazione della quotazione normalizzata del mq di superficie dell'immobile "medio" presente nella zona in cui sono ubicati i beni oggetto di stima e la si utilizza come riferimento per la successiva determinazione del valore al mq degli immobili in analisi; scostamenti dal valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame. Il più probabile valore di mercato del bene scaturisce dal prodotto tra il prezzo unitario opportunamente calcolato e la superficie commerciale.

Pertanto, facendo riferimento alle quotazioni OMI, 2° semestre 2025, per il Comune di Mendicino **codice di zona**: B1 – **zona:** Centrale - **microzona catastale:** n.2 - **tipologia prevalente**: abitazioni civili - **Destinazione:** Residenziale – Abitazioni di tipo economico, abbiamo un intervallo dato da un valore minimo ed un valore massimo di seguito riportato:

$V_{min} = 425{,}00\ {}^{€}/_{mq}$;

$V_{max} = 580{,}00\ {}^{€}/_{mq}$;

A partire dall'intervallo di riferimento fornito dall'OMI, viene individuato il valore unitario di riferimento per l'immobile in oggetto secondo quanto disposto dall'allegato al provvedimento del direttore dell'agenzia delle entrate: *"Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."*

Il punto 1 dell'allegato di cui sopra specifica la metodologia di calcolo per la determinazione del valore normale unitario degli immobili residenziali attraverso la seguente espressione:

$$\boldsymbol{V_u = V_{min} + [(V_{max} - V_{min}) * K]}$$

V_u valore unitario normale;

V_{max} e V_{min} intervallo valori OMI;

k rappresenta la media ponderata di due coefficienti e precisamente:

K_1 taglio della superficie i cui valori sono così espressi:

1 fino a 45 mq;
0,8 oltre 45 mq fino a 70 mq;
0,5 oltre 70 mq fino a 120 mq;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

0,3 oltre 120 mq fino a 150 mq;
0 oltre 150 mq;

K_2 **livello di piano** i cui valori sono così espressi:
0 piano seminterrato;
0,2 piano terreno;
0,4 piano primo;
0,5 piano intermedio;
0,8 piano ultimo;
1 piano attico;
Il valore del coefficiente K si ottiene dall'applicazione della seguente relazione:

K = (K1 + 3 x K2) / 4

Da cui nel nostro caso otteniamo:

$$K = \frac{[0 + (3 * 0{,}4)]}{4} = 0{,}3$$

Pertanto, si ottiene un valore unitario normale pari a:

$$V_u = 425{,}00 + [(580{,}00 - 425{,}00) * 0{,}3] = 471{,}5 \ {}^{€}/_{mq}$$

A questo punto, il valore normale unitario dell'immobile tipo viene messo in relazione alle peculiari caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (tra cui orientamento, esposizione, affaccio, distribuzione interna, luminosità, finiture, vetustà, tipologia di impianti, ecc.), le quali possono determinare un aumento o una diminuzione del valore unitario stesso. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei **"coefficienti di differenziazione"** che esprimono lo scostamento del valore normale unitario dell'edificio in analisi da quello "medio" indicato dai borsini.

Considerando i coefficienti di differenziazione nelle tabelle seguenti, ed estrapolando i valori relativi all'immobile contrassegnati in rosso, otteniamo:

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFFICIENTE DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
ristrutturato	5%
Finemente ristrutturato	10%
Nuova costruzione	15%

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Luminosità	Note	coefficiente di merito
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente nell'intero arco della giornata	10%
Luninoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	**0%**
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

Esposizione e vista	coefficiente di merito
Esterna panoramica	10%
Esterna	5%
Mista	**0%**
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

Età dell'edificio	Ottimo stato	Normale	Scadente
1-20 anni	0%	0%	-5%
20 - 40 anni	5%	0%	-10%
oltre 40 anni	10%	0%	**-15%**
edificio di pregio architettonico	20%	10%	5%

Ventilazione incrociata	coefficiente di merito
Unico fronte	-5%
Due fronti contrapposti su corte interna	0%
Due fronti angolari o contrapposti	**5%**
Tre fronti	10%

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Riscaldamento	coefficiente di merito
Autonomo	5%
centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	2%
Assente	-5%

Il coefficiente di differenziazione globale è pari a **0.84.**

Pertanto, moltiplicando il valore unitario normale con tale coefficiente otteniamo il valore unitario dell'immobile in base ai valori OMI per il Comune di Mendicino:

$$V_u = 471{,}5 * 0{,}84 = 396{,}00\ ^{€}/_{mq}$$

In definitiva il valore complessivo dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo è pari a:

$$\boldsymbol{V_{m2} = V_u * S_c = 396{,}00 * 189{,}34 = €.74.978{,}64}$$

9.1.3 METODO ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Rappresenta un metodo di stima comparativo indiretto tra i più utilizzati, la scelta ricade su di esso in funzione della scarsa trasparenza del mercato immobiliare nel Comune di Mendicino e soprattutto nella zona nella quale è sito l'immobile in oggetto. Il metodo consiste nella capitalizzazione del canone di affitto annuo netto, reale o presunto, attraverso un tasso di capitalizzazione che tenga conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di stima (oneri fiscali, necessità di interventi di manutenzione, posizione, fruibilità, accessori ecc. ecc.) e sulla considerazione che un bene ***"vale in relazione al reddito che può produrre".***

Il procedimento è basato sul concetto della permanenza delle condizioni, ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dalla locazione o dall'affittanza del cespite considerato.

Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del ***valore di capitalizzazione*** determinabile come rapporto tra il reddito "***R"*** e il saggio di capitalizzazione "***r"***. Quindi, il valore di mercato sarà pari al valore di capitalizzazione. La relazione che ci fornisce il valore cercato è la seguente:

$$V_{m3} = \frac{R_n}{r}$$

Vm3 = valore di mercato;

Rn = Reddito Netto Annuo = $\mathbf{R}_{lordo}$ - $\mathbf{S}_p$;

$\mathbf{R}_{lordo}$ = Reddito lordo;

$\mathbf{S}_p$ = Spese annue generali di gestione a carico del proprietario dell'immobile;

r = Tasso d capitalizzazione;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Al reddito netto "***Rn"***, che attualmente si può percepire dalla locazione del cespite in argomento, si risale partendo dal reddito mensile lordo moltiplicato per le dodici mensilità e sottraendo le spese annue generali di gestione a carico del proprietario, di seguito meglio specificate.

La capitalizzazione può avvenire sia con il reddito lordo retraibile dal cespite che con il reddito netto, fatta avvertenza che nel primo caso occorrerà applicare il tasso lordo di capitalizzazione, nel secondo caso il tasso netto di capitalizzazione.

Considerando il *reddito lordo*, va fatta avvertenza infatti, che per determinare il reddito netto ***Rn*** avendo a disposizione il dato relativo al reddito lordo occorre per gli immobili urbani determinare le spese generali, quali:

SPESE GENERALI	Valori ordinari		Valore Considerato
· le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria	3,0%	6,0%	3,0%
· le spese di amministrazione;	0,0%	4,0%	0,0%
· le spese di assicurazione;	0,5%	2,0%	0,0%
· lo sfitto e inesigibilità;	0,0%	4,0%	0,0%
· i costi vari a carico della proprietà per servizi;	2,0%	5,0%	2,5%
· oneri tributari e fiscali;	10,0%	25,0%	12,0%
		Totale spese ge	**17,5%**

Costi tutti di incerta determinazione, ma di solito espresse per conoscenza e standardizzazione nelle percentuali sopra indicate sulla base del più certo reddito lordo.

Quindi, tornando ai valori dell'osservatorio immobiliare per il 2° semestre del 2025, si osserva che per la zona interessata il valore del canone di affitto mensile, per abitazioni di tipo economico varia in un intervallo compreso tra 1,5 – 2,1 €/mq.

Si prende in considerazione il valore minimo pari a 1,5 €/mq, vista lo stato di degrado dell'immobile, la zona in cui è situato soggetta a vincoli ambientali e paesaggistici. Pertanto, si ottiene un reddito mensile lordo pari a €. 284,00 e di conseguenza un reddito annuo lordo pari a**:** $\boldsymbol{R_{la}} = 284{,}00 * 12 = 3.408{,}00$ €.

Detraendo le spese generali, assunte con incidenza del 17,5%, sul reddito lordo si ottiene il reddito netto annuo:

$$S_p = R_{la} * 0{,}175 = 596{,}40 \text{ €}.$$

Da cui:

$$R_n = R_{la} - S_p = 3.408{,}00 - 596{,}40 = 2.811{,}60 \text{ €}.$$

Il saggio di capitalizzazione "*r*" è il prezzo d'uso di un'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale (ovvero impiegato nell'acquisto di beni produttivi). In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento e dipende

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

comunque dall'andamento del mercato, dal tipo d'immobile e soprattutto alla localizzazione. Tenendo presente che il bene oggetto di procedimento esecutivo si trova in una zona si centrale, ma comunque poco appetibile, soggetta ad abbandono delle abitazioni e ad invecchiamento della popolazione residente nonché soggetta a vincoli naturalistici. Considerando che, in una normale situazione di mercato attualmente il tasso di capitalizzazione per gli immobili residenziali per l'anno in corso oscilla tra il 4,5% e il 5,5%, che risulta comunque influenzato da diversi fattori tipo: dimensioni dei centri abitati, con l'aggiunta a questo di una serie di coefficienti, positivi e/o negativi, dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, che determinano un aumento o diminuzione del saggio di capitalizzazione stesso. Si considera un valore medio del tasso di capitalizzazione pari a: $\boldsymbol{r}$ **= 5%.**

Pertanto, noto il reddito netto **(Rn)** ed il tasso di capitalizzazione **(r)** possiamo determinare il valore commerciale di mercato dell'oggetto edilizio in esame:

CALCOLO DEL VALORE (Metodo Analitico)

Immobile	Reddito netto annuo	Tasso di capitalizzazione netto	Valore
	Rn	r	Vm
Casa di tipo isolato monofamiliare con corte di pertinenza su tre livelli di tipo economico	€ 2.811,60	5,00%	€ 56.232,00

In questo caso il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

$$\boldsymbol{V_{m3} = 56.232,60\ €.}$$

Convergenza del Valore

Il più probabile valore di mercato dell'immobile si ottiene dalla convergenza dei tre valori ottenuti con i tre metodi di stima adottati ovvero dalla media aritmetica di essi.

Pertanto, in maniera schematica:

Valore determinato con la "Stima Sintetica":(Diretta)	*€*	*80.469,50*
Valore determinato con la "Stima Sintetica":(coefficienti di merito)	*€*	*74.978,64*
Valore determinato con la "Stima Analitica":(per Capitalizzazione del Reddito)	*€*	*52.232,60*
Valore di convergenza	**€**	**69.226,91**

ne consegue che il più probabile ***Valore di Mercato dell'immobile*** oggetto di procedura esecutiva, ottenuto come ***"valore di convergenza"***, è pari a:

$$\boldsymbol{V_m = 69.226,91\ €.}$$

Decurtazioni:

Ai valori ottenuti, si applica una decurtazione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per la condizione del mercato immobiliare e per le caratteristiche in cui gli immobili si presentano. Inoltre,

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

l'immobile oggetto di pignoramento presenta delle irregolarità da cui discende una degradazione del valore come sopra determinato (oneri di una SCIA in sanatoria, oltre alle spese per aggiornamento catastale e soprattutto la mancanza di certificato di agibilità). Per le spese della pratica di S.C.I.A. in sanatoria, relativa ai lavori interni, si applica la decurtazione preventivata nella risposta al punto 4) pari a 3.616,00 €.

Pertanto, in virtù di tali decurtazioni si ha la seguente situazione:

Unità immobiliare	**Descrizione**	**Valore di Stima (€)**	**Abbattimento forfettario**	**VALORE**
fg. 20 p.lla 48 sub 3 e fg. 20 p.lla 47	Unità immobiliare	**€ 69.226,91**	15%	**€. 58.842,87**
Spese per S.C.I.A in sanatoria	Unità immobiliare lavori interni	**€. 3.616,00**		**€. 3.616,00**
Valore al netto delle decurtazioni				**€. 55.226,87**

Concludendo, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura esecutiva è pari a:

$$V_m = 55.226,87 \text{ €}.$$

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;

L'immobile si sviluppa su tre livelli al servizio dei quali vi è un unico vano scala interno; pertanto, non risulta possibile la suddivisione in lotti omogenei anche per la suddivisione degli ambienti ai vari livelli. Inoltre, la corte di pertinenza, con unico accesso dal piano terra dell'immobile ricade su parte del terreno di cui alla particella 47.

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

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

Per quanto riguarda lo stato di possesso del bene all'atto dell'acquisto, esso era di proprietà al 50% di _____ e al 50% di _____ in regime di comunione dei beni, per quanto si evince da visura storica della part. n. 48, fg. N. 20 (*Cfr: All. 8)*, con atto di compravendita del Notaio _____ in Rende (CS) datato 14.02.2007 rep.304760/50072, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 15/02/2007 al n.4548 di formalità; **favore:** _____ nato a __ il 05/07/1964 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e _____ nata a ___ il _____ per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **contro:** _____ nata a _____ il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per quanto riguarda la corte di pertinenza, come già relazionato, questa non è stata volturata e pertanto attualmente intestata a _____ ma di proprietà di _____ in quanto acquisita con l'atto di compravendita suddetto. Attualmente, visto l'atto di separazione tra i coniugi omologato il 09.02.2011 (*Cfr: All. 11)*, in virtù delle relative volontà espresse in esso e conseguente cessazione degli effetti civili in data 13.03.2017, risulta come unico proprietario il sig. _____.

Con sopralluogo del 07.02.2026 (*Cfr: All. 2)*, effettuato dalla sottoscritta unitamente al Custode Giudiziario dott. _____lo stesso accerta, ai sensi dell'art. 560 c.pc. e per quanto disposto dal Giudice per l'esecuzione, che l'immobile risulta occupato dal solo _____, il quale a sua volta dichiara di vivere in solitudine e di essere affetto da patologie legate al sistema nervoso, in essere crisi depressive di tipo maggiore e patologie di altro tipo.

Non risultano contratti attivi di locazione o affitto in data antecedente alla trascrizione del Pignoramento.

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

Per quanto a conoscenza della sottoscritta CTU, i beni oggetto di procedura esecutiva non risultano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

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

La presente relazione risulta corredata da n. 6 tavole di cui n. 5 planimetriche ed una consistente in ampio e dettagliato report fotografico; esse sono tutte riportate in allegato alla presente relazione:

Tav.01_Inquadramento Territoriale (*Cfr: All. 17)*;

Tav.02_Planimetria catastale in atti (*Cfr: All. 18)*;

Tav.03_Planimetria stato di fatto (*Cfr: All. 19)*;

Tav.04_Planimetria catastale con difformità (*Cfr: All. 20)*;

Tav.05_Planimetria stato di fatto con difformità (*Cfr: All. 21)*;

Tav.06_Report fotografico (*Cfr: All. 22)*;

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

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

Descrizione Unità immobiliare oggetto di Esecuzione Giudiziaria 	**Ubicazione:** Mendicino (CS), via _____ n. 37 Unità abitativa su tre livelli composta da: **Piano terra:** ingresso - corridoio, cucina - pranzo, soggiorno, bagno di servizio sotto vano scala, uscita su terrazza esterna e corte di pertinenza. **Piano primo**: numero due stanze da letto, bagno, terrazzo con tettoia lato corte di pertinenza e balcone lato via _____. **Piano secondo**: numero due vani, bagno. **Superficie commerciale** complessiva pari a mq 189,34
Descrizione catastale:	**Foglio 20 Particella 48 Subalterno 3** Rendita: euro 348,61 **Categoria A/3**, Classe 1, Consistenza 7,5 vani **Dati di superficie:** Totale: **190 m2** Totale escluse aree scoperte: **184 m2** **Foglio 20 Particella 47** Reddito dominicale: **euro 0,50** Reddito agrario: **euro 0,19** Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 **Dati di superficie:** Totale: **92 m2**
Titolarità Giuridica	Piena proprietà
Stato di possesso	In ragione di quanto accertato al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato esclusivamente dal proprietario.
Prezzo base	€. 55.226,87

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965

6. *Conclusioni*

Nel ringraziare l'Ill.mo Giudice per l'esecuzione del Tribunale Ordinario di Cosenza, dott. _____ per la fiducia accordata, si rassegna la presente Relazione Tecnica d'Ufficio, restando a disposizione per qualsiasi integrazione o chiarimento che dovesse essere necessario. Tutto quanto premesso e considerato, certa di aver evaso quanto richiesto in maniera professionale e libera da pregiudizi di qualsiasi natura, considerata la documentazione agli atti e acquisita, la sottoscritta CTU ing. Giovanna De Stefano, deposita in modalità pct copia della Relazione Tecnica d'Ufficio completa di allegati.

7. *Elenco Allegati*

- *All. 1: Operazioni di consulenza del 24.01.2026*
- *All. 2: Operazioni di consulenza del 07.02.2026*
- *All. 3: Compravendita del 14.02.2007*
- *All. 4: Compravendita del 17.10.2005*
- *All. 5: Accesso agli atti Notaio _____*
- *All. 6: Accesso agli atti Notaio _____*
- *All. 7: Visura storica Fg. 20 - part. 47*
- *All. 8: Visura storica Fg. 20 - part. 48 – sub. 3*
- *All. 9: Richiesta di accesso agli atti Comune di Cosenza del 04.02.2026*
- *All. 10: Risposta Comune di Cosenza del 05.02.2026 – Certificato Matrimonio errato*
- *All. 11: Atto di Separazione*
- *All. 12: Richiesta chiarimenti Comune di Cosenza*
- *All. 13: Certificato di matrimonio - corretto*
- *All. 14: Certificato di stato civile Comune di Mendicino*
- *All. 15: Richiesta di accesso agli atti Comune di Mendicino*
- *All. 16: Attestazione Comune di Mendicino*
- *All. 17: Tav. 01 – Inquadramento territoriale*
- *All. 18: Tav. 02 – Planimetria catastale in atti NCEU*
- *All. 19: Tav. 03 – Planimetria stato di fatto*
- *All. 20: Tav. 04 – Planimetria catastale con difformità*
- *All. 21: Tav. 05 – Planimetria stato di fatto con difformità*
- *All. 22: Tav. 06 – Report fotografico*

La presente Relazione Tecnica d'Ufficio Definitiva si compone di 32 pagine, inclusa la presente, oltre nr. 22 allegati.

L'occasione è colta per porgere

Distinti Saluti.

Cosenza, 04 maggio 2026 **IL CTU**

Firmato Da: GIOVANNA DE STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6fdfd97e5251ee9e414d2aaca17f7965