

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. G. [REDACTED]

Parti: BANCA CENTRO [REDACTED]

SOCIETÀ COOPERATIVA

Debitore: [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione: [REDACTED]

CTU: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.0. PREMESSA.

Il Giudice, dott.ssa [REDACTED], tramite pec del 30 dicembre 2023, nominava con decreto del 27 dicembre [REDACTED], per la consulenza tecnica di ufficio, il sottoscritto ing. Francesco [REDACTED], con studio tecnico in Cosenza, [REDACTED], iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, con il n. [REDACTED] dal [REDACTED], (Sezione Albo A – *Settore a: civile e ambientale, - Settore b: industriale - Settore c: dell'informazione*) ed iscritto con il n. [REDACTED] all'albo dei CTU presso il Tribunale di Cosenza, formulando il quesito che segue ed accludendo, per il giuramento relativo, modulo depositato dallo scrivente in PCT.

2.0. GIURAMENTO.

In data 30 dicembre [REDACTED], lo scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni immobiliari, per come richiesto, il modulo compilato, accettando l'incarico, prestando giuramento, effettuando le dichiarazioni di legge e sottoscrivendo l'atto

di giuramento con firma digitale.

3.0. QUESITI.

Si riporta la formulazione dei quesiti, contenuti nell'ordinanza del 27 dicembre [REDACTED], a cui lo scrivente CTU risponde appresso redigendo la presente perizia di stima ed effettuando, quindi, il deposito telematico in modalità pct.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con

riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3) Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in

mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la

demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di

essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito

8;

15) Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo *pro quota* la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

4.0. Indagini presso Enti ed Uffici preposti

Lo scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l’espletamento dell’incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso il sito della Agenzia delle Entrate e l’Ufficio Tecnico-Urbanistico e l’Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza.

5.0. Sopralluogo del 29 gennaio [REDACTED].

Durante le operazioni peritali fu effettuato un sopralluogo, di cui si allega il relativo verbale, a Cosenza – Donnici Inferiore – [REDACTED].

[REDACTED]. Il sopralluogo è stato effettuato di concerto con il collaboratore del CTU Arch. [REDACTED], oltre che con il Sig. [REDACTED], funzionario dell’Ufficio [REDACTED], incaricato dal Custode Giudiziario e la dott.ssa [REDACTED] dipendente dell’Ufficio [REDACTED], che ha redatto, materialmente, il verbale su indicazioni del Sig. [REDACTED] e dello scrivente CTU.

Il CTU ed il suo collaboratore, contemporaneamente, hanno provveduto

ad effettuare una esauriente documentazione fotografica sia esterna che interna, oltre ad un attento rilievo planimetrico completo degli immobili oggetto di causa.

In detta sede venne accertato:

- ✓ che i Sigg. [REDACTED] hanno dichiarato di essere residenti nell'immobile dal 2010, così come risulta dal certificato di residenza, insieme ai loro figli [REDACTED] e [REDACTED];
- ✓ che l'appartamento era in buone condizioni, a meno di infiltrazioni in alcuni punti della casa ed a meno di un vano, che risulta non abitato e né frequentato dai proprietari, in quanto vi è un solaio in legno le cui tavole dell'orditura secondaria, che poggiano su travi in legno, non sono in buone condizioni a causa delle infiltrazioni di acqua meteorica abbastanza diffuse;
- ✓ che il fabbricato facente parte della particella [REDACTED] risulta collabente, in quanto il tetto di copertura risulta in precarie condizioni, così come alcuni muri perimetrali. I proprietari dichiarano che non possono utilizzarlo per alcun uso;
- ✓ che il fabbricato facente parte della particella [REDACTED] presenta il tetto di copertura in precarie condizioni. I proprietari dichiarano che non possono utilizzarlo per alcun uso;
- ✓ l'immobile facente parte della particella [REDACTED] risulta in normali condizioni d'uso;
- ✓ che non vi sono spese straordinarie, di gestione, di manutenzione, condominiali da effettuare;

6.0. RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al

giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Prima di compiere ogni altra attività, lo scrivente ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico è stato accertato che il creditore precedente ha optato per il deposito della "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale".

Le visure catastali attuali e storiche, l'elenco dei subalterni, le planimetrie catastali delle unità immobiliari, gli elaborati planimetrici e le ispezioni ipotecarie sono state prodotte dal CTU ed allegate alla presente relazione.

Si precisa, ancora, che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Come già riportato, ad ogni buon fine, lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria, negli ultimi venti anni, degli immobili relativi al foglio 34, particella [REDACTED], particella [REDACTED], particella [REDACTED], particella [REDACTED], particella [REDACTED], in queste, nell'elenco sintetico delle formalità è riportata la trascrizione del 19/09/ [REDACTED] (Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]) in cui è presente l'atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili; inoltre, in altro allegato di Ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione del 19/09/ [REDACTED], sono riportati le generalità, gli immobili, i soggetti ed ulteriori informazioni.

Dagli atti, appena elencati e allegati si conferma che il pignoramento

immobiliare, trascritto a Cosenza il giorno 19 settembre 2024 ai numeri
Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED], è a favore di Banca Centro
Calabria Credito [REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO 2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, con riferimento alle ispezioni ipotecarie effettuate negli ultimi venti anni, sono le seguenti:

Sui cespiti distinti in catasto al foglio 34, particelle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] con iscrizione del 19/10/ [REDACTED], R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED] grava ipoteca volontaria per mutuo fondiario in favore di: Banca Centro Calabria [REDACTED], contro [REDACTED]

- Sugli immobili distinti in catasto al foglio 34, particelle [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] con iscrizione del 20/02/ [REDACTED], R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED] grava ipoteca conc.

Amministrativa/Riscossione emessa da Equitalia Sud S.P.A. in favore di Equitalia Sud S.P.A, a carico di [REDACTED].

- Sui cespiti distinti in catasto al foglio 34, [REDACTED]

[REDACTED], con iscrizione del 16/02/[REDACTED], R.P. [REDACTED] e R.G. [REDACTED] grava ipoteca conc.

Amministrativa/Riscossione emessa da Equitalia Sud S.P.A. in favore di Equitalia Sud S.P.A, a carico di [REDACTED].

- Sugli immobili relativi al foglio 34, [REDACTED]

[REDACTED], in queste, nell'elenco sintetico delle formalità è riportata la trascrizione del 19/09/2024 (Reg. Part. [REDACTED] e Reg. Gen. [REDACTED]) in cui è presente l'atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili; inoltre, in altro allegato di Ispezione ipotecaria relativa alla trascrizione del 19/09/24, sono riportati le generalità, gli immobili, i soggetti ed ulteriori informazioni.

QUESITO 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio

antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato, ha proceduto all'acquisizione, presso il sito dell'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico-Urbanistico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cosenza, della seguente documentazione aggiornata:

- La mappa catastale del foglio 34 e l'ingrandimento delle particelle interessate, effettuato dal sottoscritto per una migliore individuazione delle stesse.

- Le planimetrie delle unità immobiliare urbana del foglio 34, relative alle particelle [REDACTED]

- Le dimostrazioni grafiche dei subalterni relative alle particelle [REDACTED]

- Le visure catastali attuali per immobile relative alle particelle [REDACTED]

- Le visure catastali storiche per immobile relative alle particelle [REDACTED]

- Le visure catastali attuali per soggetto relative ai Sigg. [REDACTED]

- Le visure catastali storiche per soggetto relative ai Sigg. [REDACTED]

- L'accertamento delle proprietà immobiliari urbane con elenco dei subalterni assegnati, relativi alle particelle [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Le visure ipotecarie per immobile relative al foglio 34, particelle [REDACTED]
[REDACTED]

- Le ispezioni ipotecarie per immobile relative al foglio 34, particelle
[REDACTED].

- Le ispezioni ipotecarie per soggetto relative ai Sigg. [REDACTED]
[REDACTED]

- La nota di trascrizione relativa all'atto di pignoramento

- Dalla comunicazione del Comune di Cosenza, in risposta alla richiesta del CTU si evince che la destinazione urbanistica, per tutte le particelle in essere, è: Zona E (Aree per attività agricole e simili) così come è riportata nel Geoportale Comunale di Cosenza.

- La documentazione catastale e ipotecaria acquisita permette di identificare correttamente i beni pignorati e non esistono discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di un accurato controllo incrociato effettuato dallo scrivente.

QUESITO 4

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna,

impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29 gennaio 2025 sono stati desunti i dati che si riportano appresso. La zona, ove sono ubicati gli immobili da valutare, è agricola e nell'intorno vi sono solo alcune case, non molto vicine tra di loro, che rispecchiano la destinazione agricola della zona. L'area è priva di negozi al dettaglio, tanto meno di centri commerciali e di farmacie. La distanza dal centro della città di Cosenza, dove si trovano i servizi più vicini, è di 4 chilometri. Per raggiungere l'ingresso dell'autostrada bisogna percorrere 8 km, mentre l'imbocco della strada statale Silana – Crotonese, dista 4.5 Km. Infine, percorrendo 1.6 Km si raggiunge la strada provinciale 241, dalla quale è possibile collegarsi con Cosenza, con Donnici Inferiore o Piano Lago.

Inoltre, con riferimento all'urbanizzazione primaria, in questa zona che possiamo indicare come rurale, è presente la strada, la rete idrica, la fognatura, l'elettricità, illuminazione pubblica. Risultano completamente inesistenti gli interventi relativi all'urbanizzazione secondaria, come scuole, ospedali, parchi, centri commerciali, impianti sportivi, e altri servizi a supporto della comunità.

Descriviamo ora gli immobili oggetto di stima. Essi sono tutti nel Comune

di Cosenza, in particolare in Contrada [REDACTED].

A) Primo immobile relativo alle Particelle [REDACTED] e [REDACTED], composto

da: a) un piano interrato; b) un piano terra; c) un piano primo.

Prima di descrivere i tre piani occorre inserire i dati catastali che sono comuni e indivisi ai tre piani.

Tutti fanno parte del Foglio 34, Particella [REDACTED] sub 2 e [REDACTED] sub 2, Rendita 278,89, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie 207 mq con un totale, escluse le aree scoperte di 203 mq, Contrada [REDACTED] Piano S1 -T-1; Abitazione di tipo economico, Zona E (Aree per attività agricola e simili).

Gli intestatari dell'immobile sono 2 e sono:

1. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED], coniugato con [REDACTED], [REDACTED] nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED], ([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]. coniugata [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.

a) Il piano interrato è ubicato al di sotto del piano terra, con ingresso costituito da una porta in legno, rivestita da una lamiera metallica. La porta d'ingresso è posta dalla parte retrostante dell'immobile, in corrispondenza della finestra del deposito dell'appartamento sovrastante. Il piano interrato è costituito da un solo vano e vi si accede scendendo un gradino dalla quota cortile. Esso si presenta in

precarie condizioni, con il soffitto costituito da un'orditura secondaria di tavole in legno e da un'orditura principale di travi in legno, alcune leggermente incurvate e sostenute con soluzioni precarie, da pali in legno. Le pareti risultano intonacate a calce, che in alcune zone è scrostata e si notano i mattoni sottostanti l'intonaco stesso; i muri perimetrali sono in muratura il pavimento è in battuto di cemento. Una piccola finestra posta a fianco dell'ingresso risulta murata. Il locale è usato come deposito e vi sono accatastati elementi destinati alla discarica. Naturalmente è privo di impianti termici, mentre l'impianto elettrico è costituito da un filo elettrico che collega un interruttore con una lampadina.

Il vano in questione ha un'altezza di 2,55 m ed una superficie calpestabile pari a 35,20 mq, mentre la superficie lorda è pari a 46,60 mq. Esso confina a nord con stessa ditta, a sud ed a est con altra ditta, ad ovest con terrapieno.

b) Al piano terra si accede dal portoncino blindato, posto sul lato del prospetto secondario della corte del fabbricato. **Il piano terra costituisce l'appartamento** dove vivono i proprietari ed è composto da 5 vani più un corridoio, un bagno ed un disimpegno. Uno dei vani, indicato, nella pianta allegata, come deposito, non è utilizzato dai proprietari, per le condizioni poco salubri della stanza, che ha diffuse infiltrazioni di acqua meteorica, che sono visibili sulle tavole che costituiscono l'orditura secondaria del solaio. Pertanto, i vani utili si riducono a quattro, due camere da letto, un soggiorno ed una cucina; anche in questi vani compaiono in varie zone delle infiltrazioni di

acque meteoriche.

L'appartamento presenta un impianto di riscaldamento con elementi in ghisa, gestiti da un termocamino a legna posto nel soggiorno; l'impianto elettrico è sottotraccia; esistono dei condizionatori in alcune stanze. Il pavimento è in parte di segato di marmo ed in parte di ceramica. Le strutture verticali sono in muratura ed i solai, si presume siano in legno, non visibili perché presente una controsoffittatura in cartongesso, ma visibili nel vano non utilizzato. Gli infissi interni ed esterni, ad isolamento termico ed acustico, sono in legno, le persiane sono in alluminio.

Le superfici delle stanze sono appresso riportate:

<i>tipologia</i>	<i>superficie calpestabile</i> <i>m²</i>
letto 1	19,70
letto 2	12,90
cucina	17,20
soggiorno	24,80
deposito	36,00
disimpegno	6,40
Bagno	5,60
Corridoio	<u>11,90</u>
<i>Totale Superficie calpestabile</i>	<i>134,50</i>

L'appartamento in questione ha un'altezza di 2,85 m ed una superficie calpestabile pari a 134,50 mq, mentre la superficie lorda è pari a

163.00 mq. Esso confina a nord, a sud ed ovest con stessa ditta, a est con altra ditta.

Il primo piano è costituito da una soffitta-sottotetto non praticabile il cui accesso è possibile solo utilizzando una precaria scala di fortuna in ferro a pioli, che consente il collegamento tra il vano deposito descritto in precedenza, (che non è utilizzato dai proprietari, per le condizioni poco salubri della stanza), e la soffitta, attraverso una botola chiusa, da aprire solo quando si è in cima alla scala stessa. Dalla botola si potrebbe accedere alla soffitta, ma il pavimento è costituito dalle tavole della seconda orditura del solaio, che come scritto in precedenza, sono in condizioni precarie con diffuse infiltrazioni di acqua meteorica e quindi non è una superficie praticabile. Gli impianti sono completamente assenti e tutto il piano è completamente vuoto da suppellettili o varie. La soffitta è priva di aperture.

La soffitta in questione ha un'altezza variabile da $h=0.40$ m a $h=2,40$ m ed una superficie calpestabile pari a 59,90 mq, quest'ultima calcolata nello spazio compreso tra l'altezza $h=1,50$ m e $h=2.40$ m; mentre la superficie lorda, sempre calcolata tra l'altezza $h=1,50$ m e $h=2.40$ m, è pari a 70,00 mq. La soffitta confina a nord, ovest e sud con stessa ditta, ed a est con altra ditta.

B) Secondo immobile relativo alla particella [REDACTED] composto da un locale deposito a piano terra.

Il manufatto è ubicato nella parte retrostante del fabbricato principale, di fronte al prospetto secondario. È una costruzione in muratura a sé

stante, a piano terra, con una copertura, inclinata, in lamiera ondulata. L'ingresso avviene, a quota cortile, da una porta in legno, rivestita da una lamiera metallica. Esso si presenta esternamente in condizioni accettabili e internamente in buone condizioni, con il soffitto orizzontale e le pareti intonacate. Su un lato è presente una piccola finestra ed un lavello per cucina e sul lato opposto un camino. I muri perimetrali sono in muratura il pavimento è in battuto di cemento. Questo locale è usato come luogo per deposito e/o per la preparazione delle conserve alimentari. È presente l'impianto elettrico sottotraccia ed un impianto idrico con una piccola caldaia per la produzione dell'acqua calda. Non sono presenti impianti per il riscaldamento, oltre il camino citato.

Il locale deposito in questione ha un'altezza di 2,75 m ed una superficie calpestabile pari a 27,20 mq, mentre la superficie lorda è pari a 31.70 mq. Esso confina a nord, a sud, a est e ad ovest con stessa ditta.

I dati catastali, che riguardano il magazzino, sono: Foglio 34, [REDACTED], Rendita 79,48, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 27 mq, Superficie totale 34 mq, piano terra, [REDACTED]; Zona E (Aree per attività agricola e simili).

Gli intestatari dell'immobile sono 2 e sono:

1. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED], coniugato con [REDACTED], nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]. Diritto di proprietà per $\frac{1}{2}$, in regime di separazione dei beni
2. [REDACTED], ([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED], coniugata [REDACTED], ([REDACTED]) nato a [REDACTED]

Cosenza il 12/12/ [REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di separazione dei beni.

C) Terzo immobile relativo alla particella 1187 composto da una tettoia chiusa a piano terra.

La tettoia è ubicata poco dopo il cancello, che è l'ingresso principale a tutta l'area della proprietà degli [REDACTED], sul lato sinistro dopo la seconda tettoia (particella [REDACTED]). È una costruzione in muratura a sé stante, a piano terra, con una copertura a falde, in coppi di laterizio. L'ingresso avviene, a quota cortile, da una porta in ferro scorrevole. Esso si presenta esternamente ed internamente in condizioni quasi accettabili per l'uso di tettoia al quale è adibito, a meno del tetto che subisce delle infiltrazioni. I muri perimetrali sono in muratura e il pavimento è in battuto di cemento. Naturalmente non sono presenti impianti di qualunque tipo.

La tettoia chiusa in argomento ha un'altezza di 2,45 m ed una superficie calpestabile pari a 19.60 mq, mentre la superficie lorda è pari a 23.40 mq. Essa confina a nord, a sud, a est e ad ovest con stessa ditta.

I dati catastali, che riguardano la tettoia, sono: Foglio 34, Particella [REDACTED] sub 1, Rendita 15,49, Zona Censuaria 1, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 20 mq, Superficie totale 25 mq, piano terra, [REDACTED] Piano Terra; Zona E (Aree per attività agricola e simili).

Gli intestatari dell'immobile sono 2 e sono:

1. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED], coniugato con [REDACTED], nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di separazione dei beni

2. [REDACTED], ([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]
coniugata [REDACTED], ([REDACTED]) nato a
Cosenza il 12/12/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di
separazione dei beni.

**D) Quarto immobile relativo alla particella [REDACTED] composto da
una tettoia chiusa a piano terra.**

La tettoia è ubicata proprio sul bordo del cancello, che è l'ingresso
principale a tutta l'area della proprietà degli [REDACTED] sul lato sinistro.
È una costruzione in muratura a sé stante, a piano terra, con una
copertura a falde, in coppi di laterizio, quasi completamente crollata.
L'ingresso avviene, a quota cortile, da una porta in ferro scorrevole, ma
il tetto crollato impedisce l'accesso all'immobile. I muri perimetrali sono
in muratura.

La tettoia chiusa in questione ha un'altezza di 2,30 m ed una superficie
calpestabile pari a 33.10 mq, mentre la superficie lorda è pari a 45.80
mq. Esso confina a nord, a sud, a est e ad ovest con stessa ditta.

I dati catastali, che riguardano la tettoia, sono: Foglio 34, Particella [REDACTED]
sub 1, Rendita 22,47, Zona Censuaria 1, Categoria C/7, Classe U,
Consistenza 29 mq, piano terra, [REDACTED] Piano Terra;
Zona E (Aree per attività agricola e simili).

Gli intestatari dell'immobile sono 2 e sono:

1. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il
12/12/[REDACTED], coniugato con [REDACTED],
nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di
separazione dei beni

2. [REDACTED], ([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED]
coniugata [REDACTED], ([REDACTED]) nato a
Cosenza il 12/12/[REDACTED]. Diritto di proprietà per ½, in regime di
separazione dei beni.

E) Bene comune non censibile relativo alla particella [REDACTED]

Il bene comune si riferisce alla corte di tutta l'area esterna agli immobili.

Il bene è destinato a un uso comune, ma non è "censito", quindi questo bene non è classificabile come proprietà di specifici soggetti, privati o enti pubblici. Il bene è inoltre partita speciale A, cioè bene che non è adatto o non può essere inserito nelle normali partite catastali. In ogni caso si riportano i dati della visura effettuata per tale bene: Foglio 34, Particella [REDACTED] sub 2, bene comune non censibile Partita speciale A, [REDACTED]; Zona E (Aree per attività agricola e simili).

La pavimentazione della corte è in battuto di cemento.

QUESITO 5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Per come richiede il quesito è stato accertato che vi è conformità tra la descrizione attuale del bene per quanto riguarda l'indirizzo, il numero civico, il piano, i dati catastali e i confini, con quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Non vi sono difformità o mancanze nella documentazione catastale.

QUESITO 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

- L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è: Zona E (Aree per attività agricole e simili)

QUESITO 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001,

n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

In merito ai riferimenti da Voi fornitoci, ed in merito alle unità immobiliari site in XXXXXXXXXX, ed ai dati Catastali citati nelle istanze, al momento non sussistono pratiche edilizie e/o

documentazione richieste.

QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I beni oggetto del pignoramento sono ben individuati e per la vendita non è necessario ed opportuno effettuare la formazione più lotti, proprio la natura degli immobili non consente di formare lotti separati.

QUESITO 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600

cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

L'immobile non risulta pignorato solo pro quota.

QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Durante il sopralluogo, effettuato il 29 gennaio 2025 di concerto con i rappresentanti della custode, è stato verificato che l'immobile risulta occupato dai Signori:

1. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED], coniugato con [REDACTED], nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED].
2. [REDACTED], ([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED], coniugata [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED], Coniuge
3. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/05/[REDACTED], Figlio.
4. [REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 03/03/[REDACTED]. Figlio.

Dalle risultanze dei controlli anagrafici risulta che il Sig. [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] dal 02/02/2010. Gli stessi dichiarano durante il sopralluogo quanto desunto dalle certificazioni prodotte e che il loro nucleo familiare è composto come sopra riportato.

La data di acquisto degli immobili, intestati ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED], è indicata nell'atto del 16/10/[REDACTED], riportata sia nei documenti catastali allegati, che nelle ispezioni ipotecarie, anch'esse allegate. Detta data è anteriore alla data della trascrizione del pignoramento del 19/09/[REDACTED].

QUESITO 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge

del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile risulta occupato dai proprietari e dal loro nucleo familiare, per come riportato nel paragrafo precedente. Non esistono le condizioni richieste in codesto quesito.

QUESITO 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono vincoli, diritti, censi o usi civici, come quelli elencati in codesto quesito.

QUESITO 13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non esistono spese, come quelle elencate in codesto quesito.

QUESITO 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

Con riferimento al "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" ed in particolare alle "Istruzioni per la

determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia delle Entrate" sono stati determinati i parametri ed i valori appresso riportati. Successivamente, si è fatto riferimento al Geoportale Comunale oltre che al "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare". Infine, per la determinazione esatta della fascia OMI a cui appartengono gli immobili pignorati è stato utilizzato il Geopoi, a cui fa riferimento l'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

Gli immobili pignorati, ubicati nel Comune di Cosenza in [REDACTED], descritti dettagliatamente nei punti precedenti, sono costituiti da quattro immobili. Il primo è formato da un appartamento al piano terra, una soffitta al primo piano ed una cantina al piano interrato; il secondo da un locale deposito a piano terra; il terzo ed il quarto sono composti da due tettoie, una delle quali è collabente

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici, come riportate nella planimetrie di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

A) PRIMO IMMOBILE RELATIVO ALLE PARTICELLE [REDACTED] E [REDACTED]

COMPOSTO DA: A) UN PIANO INTERRATO; B) UN PIANO TERRA; C)

UN PIANO PRIMO.

La consistenza dell'appartamento ubicato al piano terra di cui al punto b), in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Superficie lorda abitazione	163,00 m ²
Balcone (1/3 x 3.30)	1,11 m ²
Veranda (1/3 x 10.20)	<u>3,40 m²</u>
Superficie complessiva commerciale	167,50 m ²
<i>Ed in cifra tonda (D.P.R. 138/98)</i>	168,00 m²

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, non vi sono risultanze nella zona di [REDACTED], ma ve ne sono nella zona di Donnici inferiore, dove vengono attribuiti valori medi unitari di 607,00 €/m². Occorre precisare che questi valori sono più alti, perché sono diverse le fasce OMI e anche le destinazioni urbanistiche, per cui appare congruo diminuire tali valori di una quantità pari al 20%, pertanto i valori medi unitari diventano pari 485,00 €/m²

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territori, nella zona ove sono ubicati i fabbricati, che sono nella fascia OMI R2, indicano che dette quotazioni non sono disponibili, pertanto, anche in questo caso occorre fare riferimento alla zona Suburbana di Donnici inferiore e superiore:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: Cosenza - Comune: Cosenza

Fascia/zona: Suburbana Donnici inferiore e Superiore - Codice di zona:

E1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione:

Residenziale

		<i>Valore di mercato</i>		
		<i>(€/m2)</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>Superficie</i>
	<i>conservativo</i>			<i>(L/N)</i>
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L
Box	NORMALE	390	520	L

Si precisa che questa valutazione non si riferisce alla Contrada XXXXXXXXXX, ma alla zona Suburbana Donnici Inferiore e Superiore, dove i valori di mercato sono più alti e la destinazione della zona non è agricola, ma altra e diversa; appare quindi congruo diminuire tali valori di una quantità determinata nel 20%, pertanto la tabella di riferimento diventa:

		<i>Valore di mercato</i>		
		<i>(€/m2)</i>		
<i>Tipologia</i>	<i>Stato</i>	<i>min</i>	<i>max</i>	<i>Superficie</i>
	<i>conservativo</i>			<i>(L/N)</i>
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	392	584	L

economico				
Box	NORMALE	312	416	L

Lo stato conservativo dell'appartamento in questione è "normale", per tutte le stanze ad esclusione di quella destinata a deposito il cui stato conservativo è scadente. Stabiliamo il valore di mercato del bene in esame calcolando la media dei valori OMI e cioè per le abitazioni il valore di 488,00 €/m² (quasi uguale al valore delle indagini dirette) e per i box quello di 312.00 €/m². Per il calcolo si assumono questi valori.

All'immobile oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare, quindi, il valore unitario pari a 488,00 €/ m² che rappresenta un valore medio attribuibile, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali: tipologia edilizia e dimensionale; caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo; dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'immobile sono stati applicati, a detto valore unitario di 488,00 €/m², opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare, si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'immobile interessato dal presente procedimento:

Coefficienti di correzione

Adeguatezza tecnologica 0,98

Livello di piano 1

Luminosità 1

Affaccio 1

Confort 0,99

Vetustà 0,98

Stato di conservazione 0,99

Coefficiente complessivo 0,94

Il valore di mercato, quindi, sarà: $488,00 \text{ €/m}^2 \times 0,94 = 459.35 \text{ €/mq}$ ed in cifra tonda $460,00 \text{ €/mq}$.

Orbene, il valore di mercato dell'immobile si può calcolare moltiplicando la superficie per il prezzo a metro quadro determinato:

$$V_m = 460,00 \text{ €/m}^2 \times 168,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 77'280,00$$

A questo importo, vanno detratte le spese per la sistemazione del vano definito deposito con una superficie calpestabile di 36.00 m^2 . Per come si desume dal computo metrico allegato, l'importo ammonta ad Euro $4'500,00$. Pertanto, il valore sarà: $\text{€ } 77'280,00 - \text{€ } 4'500,00 = \text{€ } 72'780,00$, che è il valore dell'appartamento.

Inoltre, va aggiunto il valore della soffitta non praticabile di 59.90 m^2 e quello della cantina sottostrada. Per la soffitta non praticabile e non accessibile, se non con scala di fortuna, il valore si può considerare pari al 40% del valore dell'appartamento sottostante e quindi $V = 460,00 \text{ €/m}^2 \times 40\% \times 59.90 \text{ m}^2 = \text{€ } 11'021,60$ che è il valore della soffitta non praticabile. Per la cantina sottostrada, con una superficie pari a 46.60 m^2 , si fa riferimento al valore OMI dei box che è pari a 364.00 €/m^2 . il Valore sarà: $46.60 \text{ m}^2 \times 364.00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 16'962,40$. Viste le condizioni della cantina, che sono simili al deposito appena valutato, valgono le stesse considerazioni e gli stessi calcoli fatti per il vano deposito dell'appartamento, a meno della fornitura di una finestra per cui il valore

da detrarre si può quantizzare in € 5'000,00 ed il **valore della cantina diventa € 11'962,40.**

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$€ 95'764,00 - (€ 95'764,00 \times 15\%) = € 95'764,00 - € 14'364,60 =$

$€ 81'399,40$ ed in cifra tonda € 81'400,00.

Riepilogando:

Valore appartamento €72 780,00

Valore soffitta €11 021,60

Valore cantina €11 962,40

Somma il valore complessivo €95 764,00

Decurtazione 15% €14 364,00

Valore immobile €81 399,40

Valore immobile in c.t. €81 400,00

Pertanto, il valore finale pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 81'400,00 (euro ottantunomilaquattrocento/00).

B) SECONDO IMMOBILE RELATIVO ALLA PARTICELLA

COMPOSTO DA UN LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA.

La consistenza dell'immobile di cui al *Foglio 34 particella*, posto al piano terra, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere pari a 31.70 m²

Le caratteristiche del deposito sono state già elencate in risposta al quesito 4.

Orbene, il valore di mercato dell'immobile si può calcolare facendo riferimento al valore del box indicato in precedenza che è pari a 364.00 €/m². Essendo l'immobile in condizioni normali e la superficie lorda pari a 31.70 m², si ha: $V_m = 31.70 \text{ m}^2 \times 364.00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 11'538,80$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$\text{€ } 11'538,80 - (\text{€ } 11'538,80 \times 15\%) = \text{€ } 11'538,80 - \text{€ } 1'483,56 = \text{€ } 8'406,84$. Ed in cifra tonda € 8'400,00.

Pertanto, il valore finale del deposito pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 8'400,00 (euro Ottomilaquattrocento/00).

C) TERZO IMMOBILE RELATIVO ALLA PARTICELLA [REDACTED] COMPOSTO DA UNA TETTOIA CHIUSA A PIANO TERRA.

La consistenza dell'immobile di cui al *Foglio 34 particella [REDACTED]*, posto al piano terra, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere pari a 23.40 m².

Le caratteristiche della tettoia chiusa sono state già illustrate nella risposta al quesito 4.

Orbene, il valore di mercato della tettoia chiusa, non avendo altri riferimenti di mercato, è stato determinato calcolando il costo di costruzione di una nuova tettoia chiusa con gli stessi materiali e sottraendo ad essa gli importi dovuti alla vetustà ed alle condizioni attuali, soprattutto quelli della copertura. È stato, pertanto, effettuato un computo metrico, che si allega alla presente, per calcolare il valore a

nuovo della tettoia chiusa, che ha determinato il costo di costruzione in € 11'442,00. Orbene viste le condizioni attuali della tettoia e la vetustà dell'immobile si può effettuare una stima a vista determinando il valore nel 50% del costo a nuovo e quindi in € 5'596,00; detto valore confrontato con quello risultante utilizzando i dati della tabella OMI: $V_m = 312 \text{ €/m}^2 \times (3.50 \times 5.60) = € 6'115,20$, e facendo la media tra i due valori abbiamo l'importo di € 5'860,00.

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$€ 5'860,00 - (€ 5'860,00 \times 15\%) = € 5'860,00 - € 879,00 =$$

€ 5'236,20. Ed in cifra tonda € 5'240,00.

In definitiva, il valore finale della tettoia (particella [REDACTED]) pignorata, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 5'240,00 (euro Cinquemiladuecentoquaranta/00).

4) QUARTO IMMOBILE RELATIVO ALLA PARTICELLA 1188 COMPOSTO DA UNA TETTOIA CHIUSA A PIANO TERRA.

La consistenza dell'immobile di cui al *Foglio 34 particella [REDACTED]*, posto al piano terra, in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria catastale e su quelle di rilievo, risulta essere pari a 45.80 m².

Le caratteristiche della tettoia chiusa sono state già illustrate nella risposta al quesito 4.

Orbene, il valore di mercato della tettoia chiusa, non avendo altri riferimenti di mercato, è stato determinato calcolando il costo di costruzione di una nuova tettoia chiusa con gli stessi materiali e

sottraendo ad essa gli importi dovuti alla vetustà ed alle condizioni attuali, in particolare quelli del tetto. È stato, pertanto, effettuato un computo metrico per la tettoia di cui alla particella [REDACTED], che si allega alla presente, per calcolare il valore a nuovo della tettoia chiusa, che ha determinato il costo di costruzione in € 11'442,00. Orbene, vista la forte similitudine tra le due tettoie è possibile determinare il costo di costruzione della tettoia in esame utilizzando il costo a metro quadro della superficie della tettoia precedente:

$$€ 11'442,00 / 23,40 = 488,97 \text{ €/m}^2,$$

Pertanto, il costo a nuovo della tettoia in esame ([REDACTED]) risulta essere:

$$488,97 \text{ €/m}^2 \times 45,80 \text{ m}^2 \text{ (superficie part. [REDACTED])} = € 22'395,03.$$

Viste condizioni attuali della tettoia, descritta nei particolari nella risposta al quesito 4 e la vetustà dell'immobile stesso, si può effettuare una stima a vista determinando il valore nel 15% del costo a nuovo e quindi in € 3'359,25.

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$€ 3'359,25 - (€ 3'359,25 \times 15\%) = € 3'359,25 - € 503,89 =$$

€ 2'855,37. Ed in cifra tonda € 2'860,00.

In definitiva, il valore finale della tettoia (particella [REDACTED]) pignorata, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari a € 2'860,00 (euro Duemilaottocentosessanta/00).

In conclusione, trattandosi di un unico lotto il valore complessivo risulta essere il seguente:

Primo immobile part. [REDACTED] e [REDACTED] €81'400,00

Secondo immobile part. [REDACTED]	€8 400,00
Terzo immobile part. [REDACTED]	€5 240,00
Quarto immobile part. [REDACTED]	<u>€2 860,00</u>
Valore complessivo degli immobili	€97 900,00

QUESITO 15

Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell’appartamento, con relativi dati catastali e prezzo base oltre la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento ed il suo prezzo base.

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, lo scrivente ha proceduto alla restituzione grafica del rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e alla redazione di congrua documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Si è provveduto 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), 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, secondo quanto richiesto dal Sig. Giudice.

6.0. Scadenza del tempo utile.

Il Sig. Giudice, nella sua ordinanza, indicava al CTU la data di almeno 30 giorni prima dell'udienza del 26 marzo 2025, per depositare la perizia e quindi entro il 9 febbraio 2025. Il CTU chiese una proroga per il deposito fino al **30 marzo 2025**, che venne concessa dal Sig. Giudice.

CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice, si conclude che:

- È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

- È stato accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

- Il CTU ha provveduto a richiedere e ad allegare gli estratti catastali attuali e storici, una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al

, particella

riportando un elenco sintetico e dettagliato delle formalità, riferite al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico; in particolare si conferma che:

- il pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il giorno 19 settembre

ai numeri r.p. e r.g. è a favore di Banca Centro

Calabria Credito

) e contro , () nato a

Cosenza il 12/12/ , coniugato con

, nata a Cosenza il 25/01/ . diritto di proprietà per

1/2, in regime di separazione dei beni e contro [REDACTED]
([REDACTED]) nata a Cosenza il 25/01/[REDACTED], coniugata
[REDACTED], ([REDACTED]) nato a Cosenza il 12/12/[REDACTED]. Diritto
di proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.

- Sono stati acquisiti le mappe censuarie ed i certificati relativi per la
corretta identificazione dei beni ed i certificati di destinazione
urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.
380.

- È stato effettuato un sopralluogo in data 29 gennaio 2025 ed è stato
accertato il numero degli occupanti.

- È stato identificato il bene e sono state riportate le caratteristiche
richieste.

- È stata effettuata una descrizione del bene e precisato le
caratteristiche oggettive.

- Non sono stati accertati gli estremi della licenza o della concessione
edilizia in quanto il Comune di Cosenza ha dichiarato che nessun
documento, relativo alle particelle interessate in questa relazione, esiste
agli atti del Comune.

- Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

- È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene
(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella
contenuta nel pignoramento.

- È stata indicata l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico
comunale.

- Non è stato possibile indicare la conformità della costruzione alle

autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità, in quanto il Comune di Cosenza ha dichiarato che non esistono documenti urbanistici relativi alle particelle di cui alla presente relazione.

- È possibile vendere i beni pignorati in un solo lotto.

- L'immobile non è pignorato solo pro quota

- È stato accertato che l'immobile è occupato, e sono state indicate compiutamente le generalità delle persone che occupano l'immobile

- Non vi è l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

-Non vi sono importi annui di spese fisse di gestione o di manutenzione,

È stato determinato il valore degli immobili in questione, tenendo in debito conto delle detrazioni per l'abbattimento forfettario del 15%, valore che si riporta appresso:

1) Primo immobile relativo alle particelle [REDACTED] e [REDACTED], composto da:

a) un piano interrato; b) un piano terra; c) un piano primo - valore € 81 400,00.

2) Secondo immobile relativo alla particella [REDACTED] composto da un locale deposito a piano terra. – Valore € 8'400,00.

3) Terzo immobile relativo alla particella [REDACTED] composto da una tettoia chiusa a piano terra - Valore € 5'240,00

4) Quarto immobile relativo alla particella [REDACTED] composto da una tettoia chiusa a piano terra - Valore € 2'860,00.

Per un valore complessivo del lotto pari a € 97'900,00

Sono stati allegati alla presente relazione la planimetria di rilievo

dell'immobile pignorato ed un significativo dossier fotografico.

Sono stati riportati in apposito foglio riassuntivo a parte e con assoluta precisione la descrizione sintetica dell'appartamento, con i relativi dati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Infine, si evidenzia che non sono state riscontrate problematiche nei quesiti posti da 1 a 14.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente, oltre il riepilogo sintetico complessivo (Allegato A), 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) (Allegato B), la documentazione fotografica (Allegato C) e i seguenti:

1.Nomina CTU del 27 dicembre [REDACTED]; **2.**Accettazione incarico del 30 dicembre 2024; **3.**Comunicazione del 13 gennaio 2025, per effettuare il sopralluogo. **4.**Richiesta documentazione Uffici Anagrafe e Urbanistica del 15 gennaio 2025 al Comune di Cosenza. **4.1.**Nota protocollo del 17 gen 2025 per richiesta documentazione. **4.2.**Certificato residenza [REDACTED]; **4.3.**Certificato contestuale di stato civile, di stato di famiglia [REDACTED]; **4.4.**Certificato residenza [REDACTED]; **4.5.**Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di [REDACTED]; **4.6.**Seconda richiesta documentazione Ufficio Urbanistica del 23 gennaio 2025 al Comune di

Cosenza. **4.7.**Nota protocollo del 24 gen 2025 per richiesta documentazione. **4.8.**Risposta Comune. **5.**Nota del 20gen2025 richiesta e concessione autorizzazione collaboratore tecnico. **6.**Richiesta e concessione proroga 15 gen 2025. **7.0.**Estratto di mappa catastale del Foglio 34, relativo alle particelle [REDACTED]

7.1.Ingrandimento mappa catastale del foglio 34 con le particelle [REDACTED]; **7.2.**Estratto di mappa catastale con ortofoto. **7.3.**Planimetria catastale Cosenza F34 [REDACTED] S2. **7.4.**Elaborato planimetrico catastale Cosenza F34 [REDACTED]; **7.5.**Planimetria catastale Cosenza F34 [REDACTED] S1; **7.6.**Planimetria catastale Cosenza F34 [REDACTED] S1; **7.7.**Planimetria catastale F14 [REDACTED] sub 1; **7.8.**Elaborato planimetrico catastale F34 [REDACTED]; **7.9.**Elaborato planimetrico catastale F34 [REDACTED]; **7.10.**Elaborato planimetrico catastale F34 [REDACTED]; **8.1.**Visura storica per soggetto [REDACTED]; **8.2.**Visura storica per soggetto [REDACTED]; **8.3.**Visura attuale immobile fg34 part. [REDACTED] sub.2 e part. [REDACTED] sub2; **8.4.**Visura attuale per immobile soppresso fg34 part. [REDACTED] sub.1; **8.5.**Visura attuale immobile fg34 part. [REDACTED] sub.2; **8.6.**Visura attuale immobile fg34 part. [REDACTED] sub.1; **8.7.**Visura attuale immobile fg34 part. [REDACTED] sub.1; **8.8.**Visura attuale per immobile soppresso fg34 part. [REDACTED] sub.1; **8.9.**Visura attuale immobile fg34 part. [REDACTED] sub.1; **8.10.**Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati f34 part. [REDACTED]; **8.11.**Accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati f34 part. [REDACTED]; **8.12.**Visura storica per immobile fg34 part. [REDACTED] sub.2; **8.13.**Visura

storica per immobile fg34 part. [redacted] sub.1; **8.14.**Visura storica per immobile fg34 part. [redacted] sub.1; **8.15.**Visura storica per immobile fg34 part. [redacted] sub.1; **8.16.**Visura storica per immobile fg34 part. [redacted] sub2 e part. [redacted] sub2; **8.17.**Visura attuale per soggetto [redacted]; **8.18.**Visura storica per soggetto [redacted]; **9.1.**Ispezione ipotecaria su [redacted]; **9.2.**Ispezione ipotecaria su [redacted]; **9.3.**Ispezione ipotecaria con generalità, immobili, soggetti e ulteriori informazioni, relativa al Verbale Pignoramento Immobili; **9.4.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted], sub1; **9.5.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted], sub1; **9.6.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted], sub2; **9.7.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted], sub1; **9.8.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted], sub1; **9.9.**Ispezione ipotecaria f34, part. [redacted] sub2; **10.1.**OMI zona suburbana Donnici inferiore e Superiore; **10.2.**OMI zona rurale Cda Guarassano-Tenimento; **11.**Verbale di sopralluogo del 29 gen 2025; **12.**Computo metrico deposito; **13.**Computo metrico tettoia;

IL CTU

Cosenza,

2025

ing. [redacted]

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025

PARTICELLA 1188

PARTICELLE 1153 1193



FOTO N.1: Fabbricato Contrada Bernardini - Prospetto Principale – Parte pignorata nel cerchio rosso



FOTO N.2: Fabbricato Contrada Bernardini - Prospetto Principale. Particolare terrazzo



FOTO N.3: Fabbricato Contrada Bernardini - Prospetto Principale. Particolare Terrazzo e balcone. Parte pignorata nel rettangolo rosso

PARTICELLA 1188

PARTICELLA 1187



FOTO N.4: - Ingresso principale al fabbricato. Sullo sfondo le tettoie chiuse

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.5: Particolare Prospetto secondario in corrispondenza dell'ingresso.



FOTO N.6: Particolare dell'ingresso.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.7: Corridoio ingresso



FOTO N.8: Corridoio ingresso con vista interna del portoncino per esterno.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.9: Camera da letto matrimoniale. Sono visibili i danni da infiltrazioni.



FOTO N.10: Camera da letto matrimoniale. Sono visibili i danni da infiltrazioni.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.11: Camera da letto matrimoniale



FOTO N.12: Corridoio

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



Foto n.13 – Camera da letto



FOTO N.14: Bagno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.15: Bagno



FOTO N.16: Bagno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.17: Bagno



FOTO N.18: Bagno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.19: corridoio



FOTO N.20: Cucina. Si notano infiltrazioni sulla parete

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.21: Cucina



FOTO N.22: Cucina

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.23: Cucina



FOTO N.24: Cucina

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.25: Soggiorno.



FOTO N.26: Soggiorno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.27: Soggiorno



FOTO N.28: Soggiorno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.29: Soggiorno



FOTO N.30: Soggiorno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.31: Soggiorno



FOTO N.32: Vano deposito, non utilizzato dai proprietari, per le infiltrazioni presenti e ubicato al piano dell'appartamento

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.33: Vano deposito, non utilizzato dai proprietari, per le infiltrazioni presenti e ubicato al piano dell'appartamento



FOTO N.34: Vano deposito, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.35: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.



FOTO N.36: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.

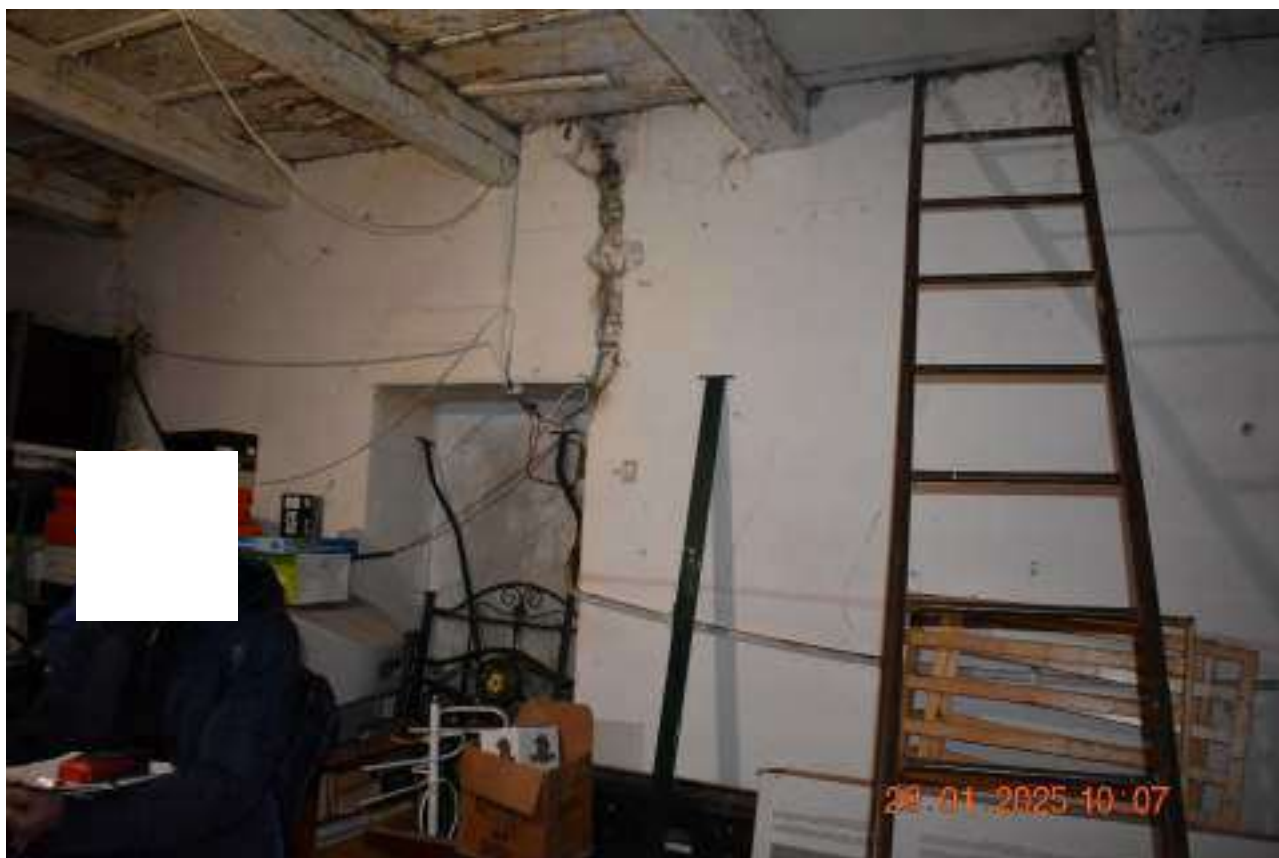


FOTO N.37: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.



FOTO N.38: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento. L'accesso al piano primo avviene da una scala in ferro precaria.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.39: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.



FOTO N.40: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano dell'appartamento.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.41: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento



FOTO N.42: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.43: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento.



FOTO N.44: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.45: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento.



FOTO N.46: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.47: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento.

PARTICELLA 1153 E 1193



FOTO N.48: Il piano primo dell'appartamento consiste in una soffitta con un tavolato intriso dalle infiltrazioni. L'accesso al tavolato avviene da una scala precaria.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.49: Il piano primo dell'appartamento consiste in una soffitta con un precario tavolato. L'accesso al piano primo avviene da una scala precaria.



FOTO N.50: Il piano primo dell'appartamento consiste in una soffitta con un precario tavolato. L'accesso al piano primo avviene da una scala precaria.



FOTO N.51: Vano, non utilizzato dai proprietari per le precarie condizioni del tavolato del soffitto dove sono visibili diffuse infiltrazioni e ubicato al piano terra dell'appartamento. L'accesso al piano primo avviene da una scala precaria.

PARTICELLA 1153 E 1193



FOTO N.52: Ingresso al vano nel piano interrato dell'appartamento



FOTO N.53: Ingresso al vano nel piano interrato dell'appartamento



FOTO N.54: Ingresso al vano nel piano interrato dell'appartamento

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.55: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.56: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.57: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.58: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.61: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.62: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.63: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.64: Interno del vano del piano interrato dell'appartamento



FOTO N.65: Parte retrostante il prospetto principale. La finestra con le sbarre è il vano deposito facente parte dell'appartamento non utilizzato dai proprietari.

PARTICELLA 1186



FOTO N.66: Ingresso locale deposito a piano terra

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.67: Interno locale deposito a piano terra



FOTO N.68: Interno locale deposito a piano terra

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.69: Interno locale deposito a piano terra



FOTO N.70: Interno locale deposito a piano terra

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.71: Interno locale deposito a piano terra



FOTO N.72: Interno locale deposito a piano terra

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.73: Interno locale deposito a piano terra



FOTO N.74: Interno locale deposito a piano terra

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.75: Prospetto posteriore a quello principale



FOTO N.76: Prospetto posteriore a quello principale

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.77: Prospetto laterale in prossimità dell'ingresso all'appartamento. Sullo sfondo il cancello principale d'ingresso.

PARTICELLA 1188

PARTICELLA 1187



FOTO N.78: In prossimità dell'ingresso dalla strada. Sulla destra le due tettoie.

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.79: La tettoia identificata con la particella 1187



FOTO N.80: La tettoia identificata con la particella 1187. Interno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.81: La tettoia identificata con la particella 1187. Interno



FOTO N.82: La tettoia identificata con la particella 1187. Interno

SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.83: La tettoia identificata con la particella 1187. Interno



FOTO N.84: La tettoia identificata con la particella 1188.



FOTO N.85: La tettoia identificata con la particella 1188. Particolare del tetto crollato



FOTO N.86: La tettoia identificata con la particella 1188. Particolare del tetto crollato

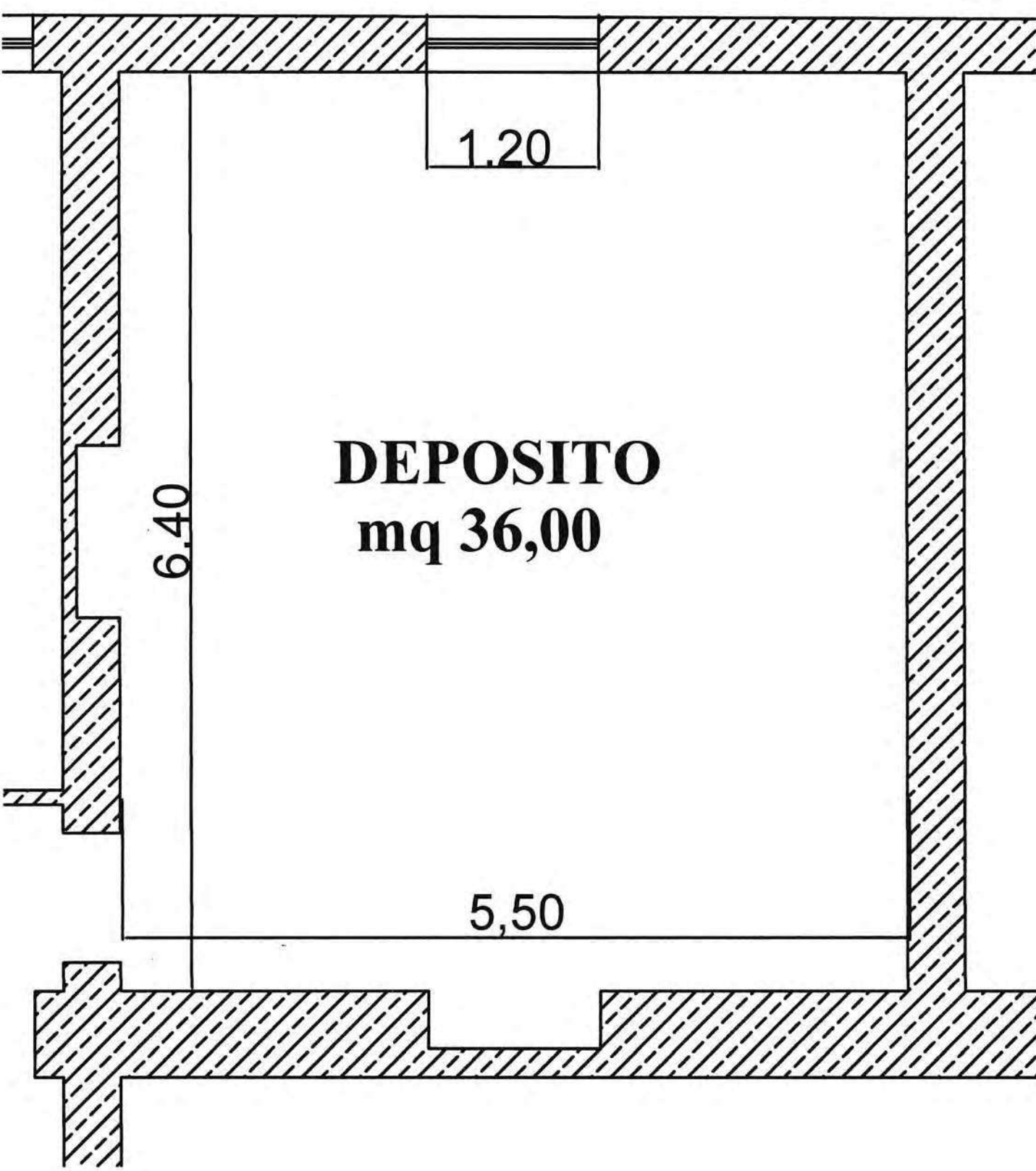
SOPRALLUOGO DEL 29 GENNAIO 2025



FOTO N.87: La tettoia identificata con la particella 1188. Particolare del tetto crollato



FOTO N.88: La tettoia identificata con la particella 1188. Particolare del tetto crollato

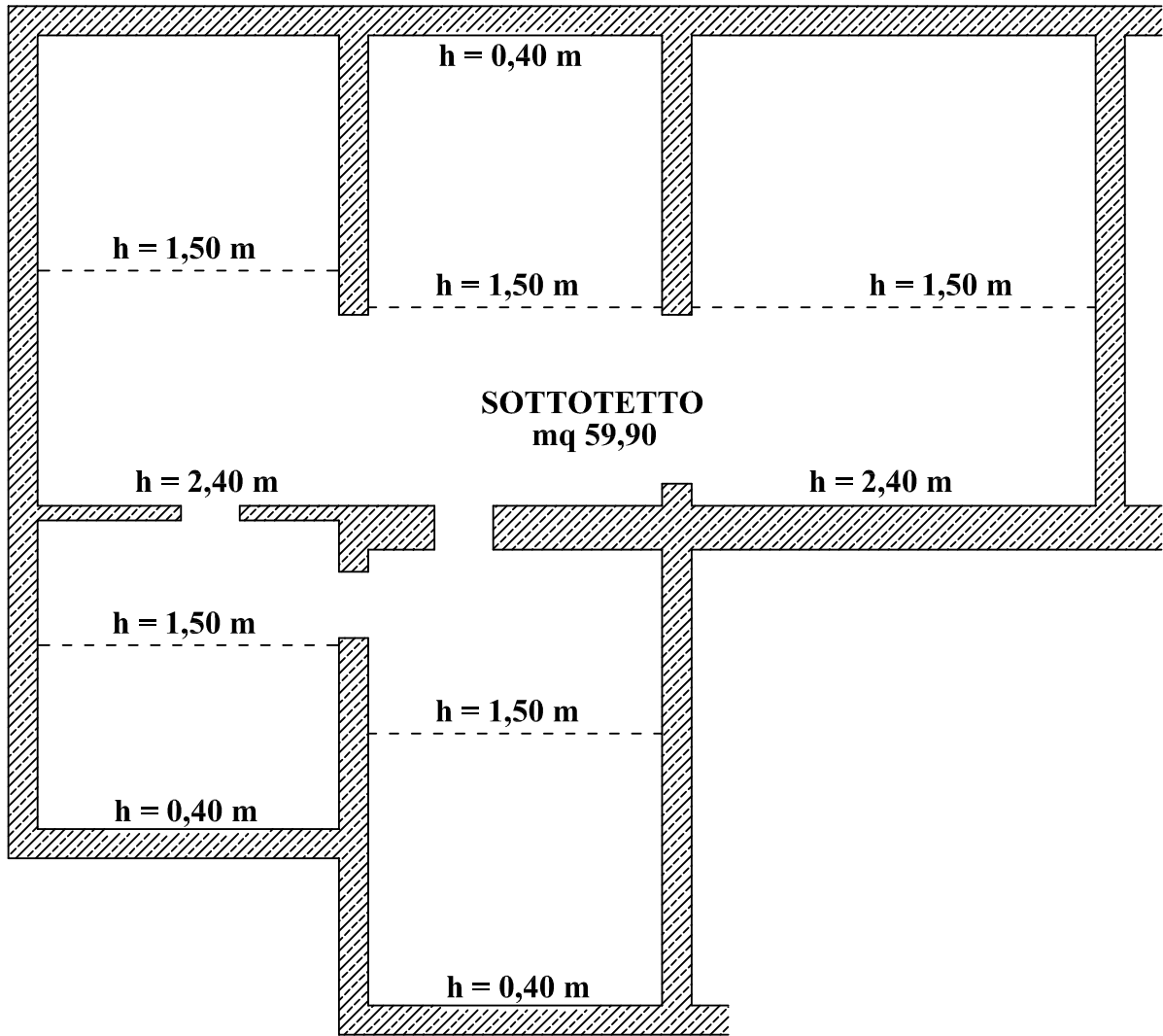


DEPOSITO
mq 36,00

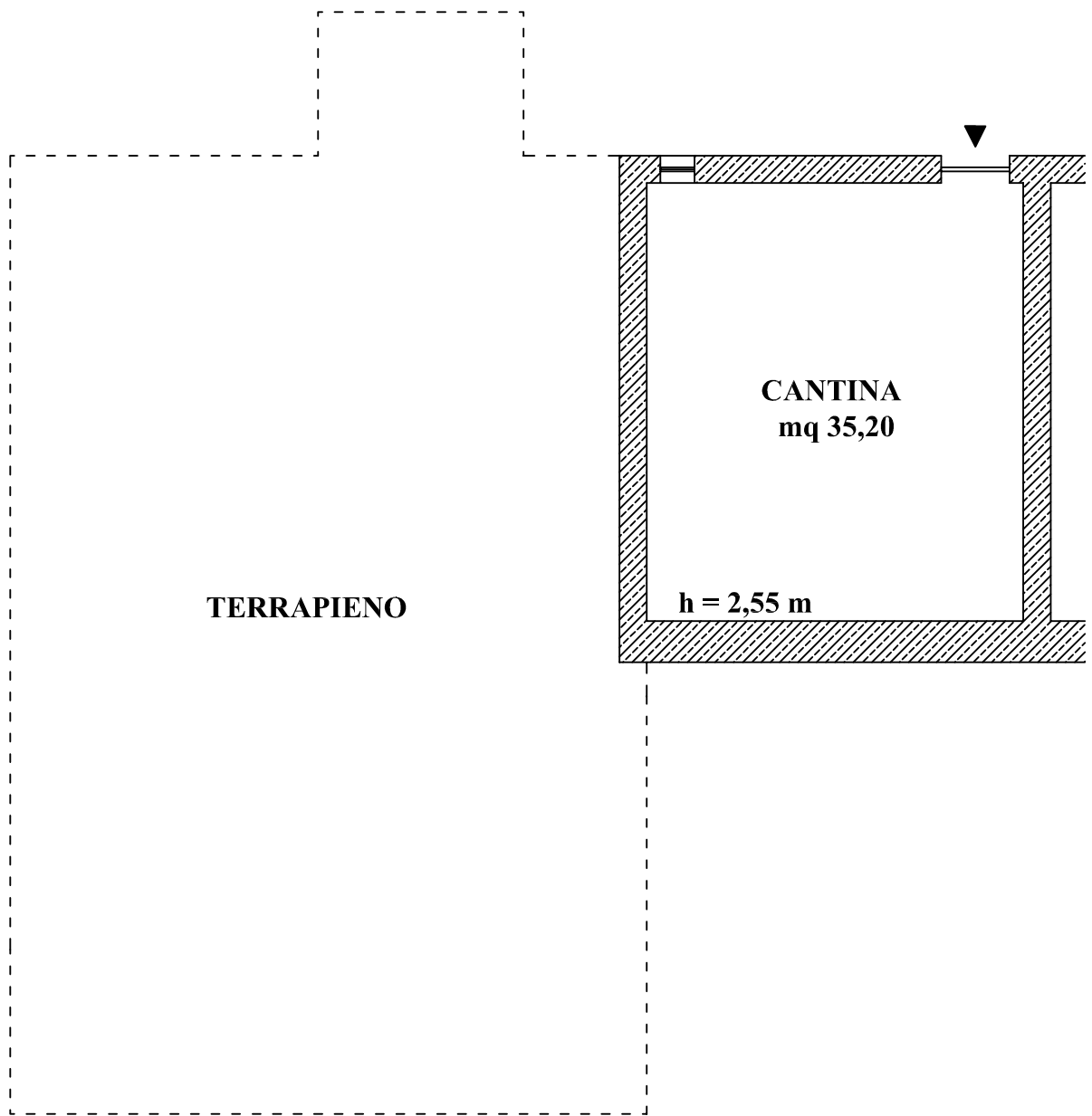
6.40

1.20

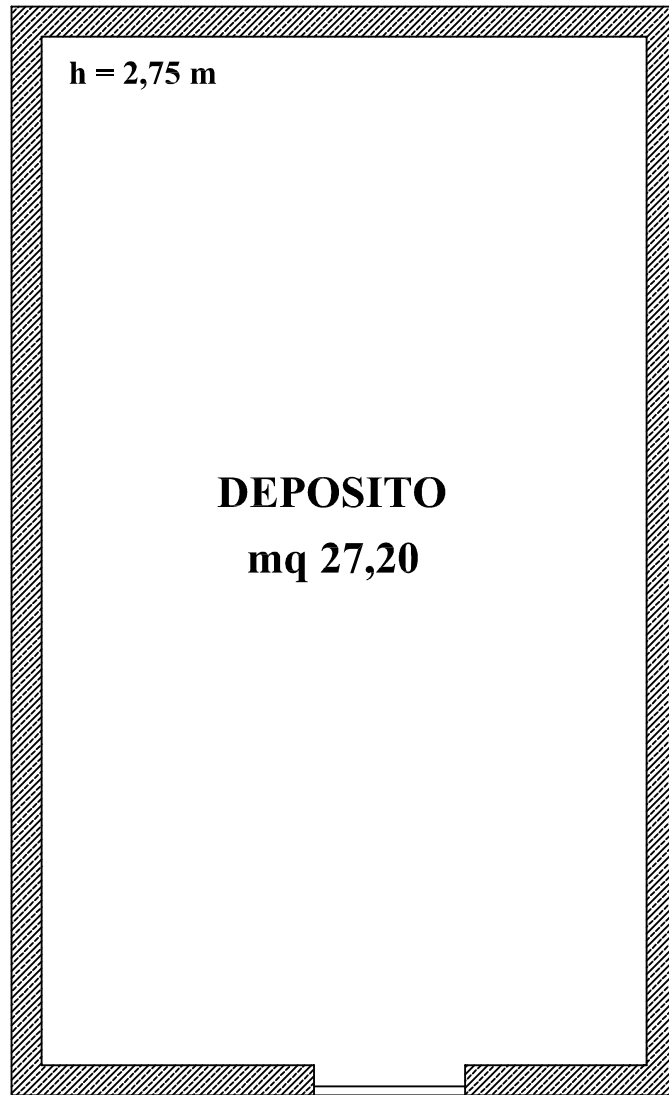
5,50



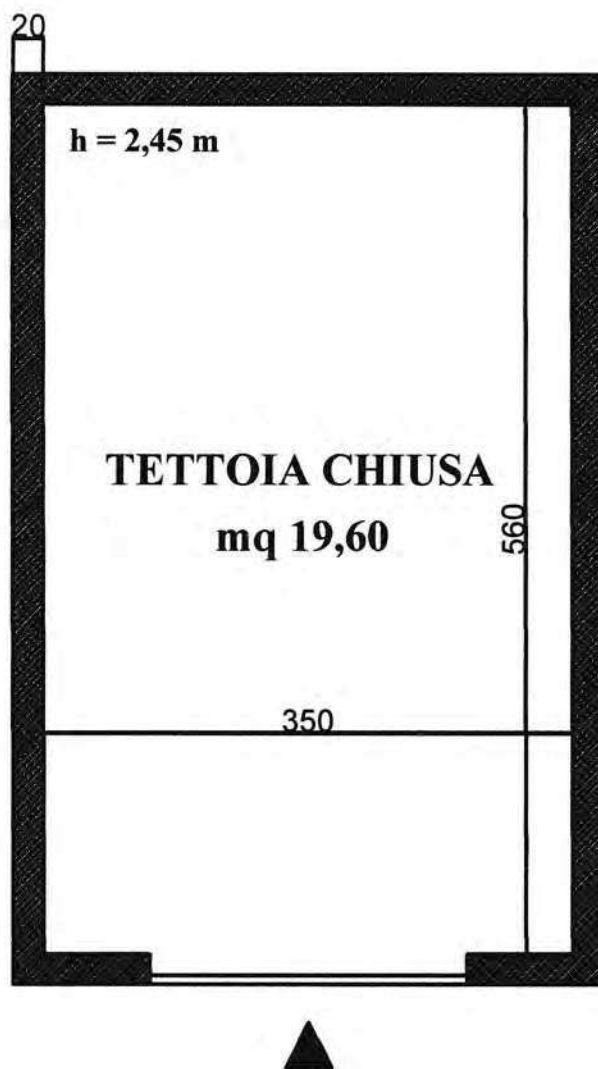
PIANTA PIANO SOTTOTETTO 1:100



PIANTA PIANO SOTTOSTRADA 1:100

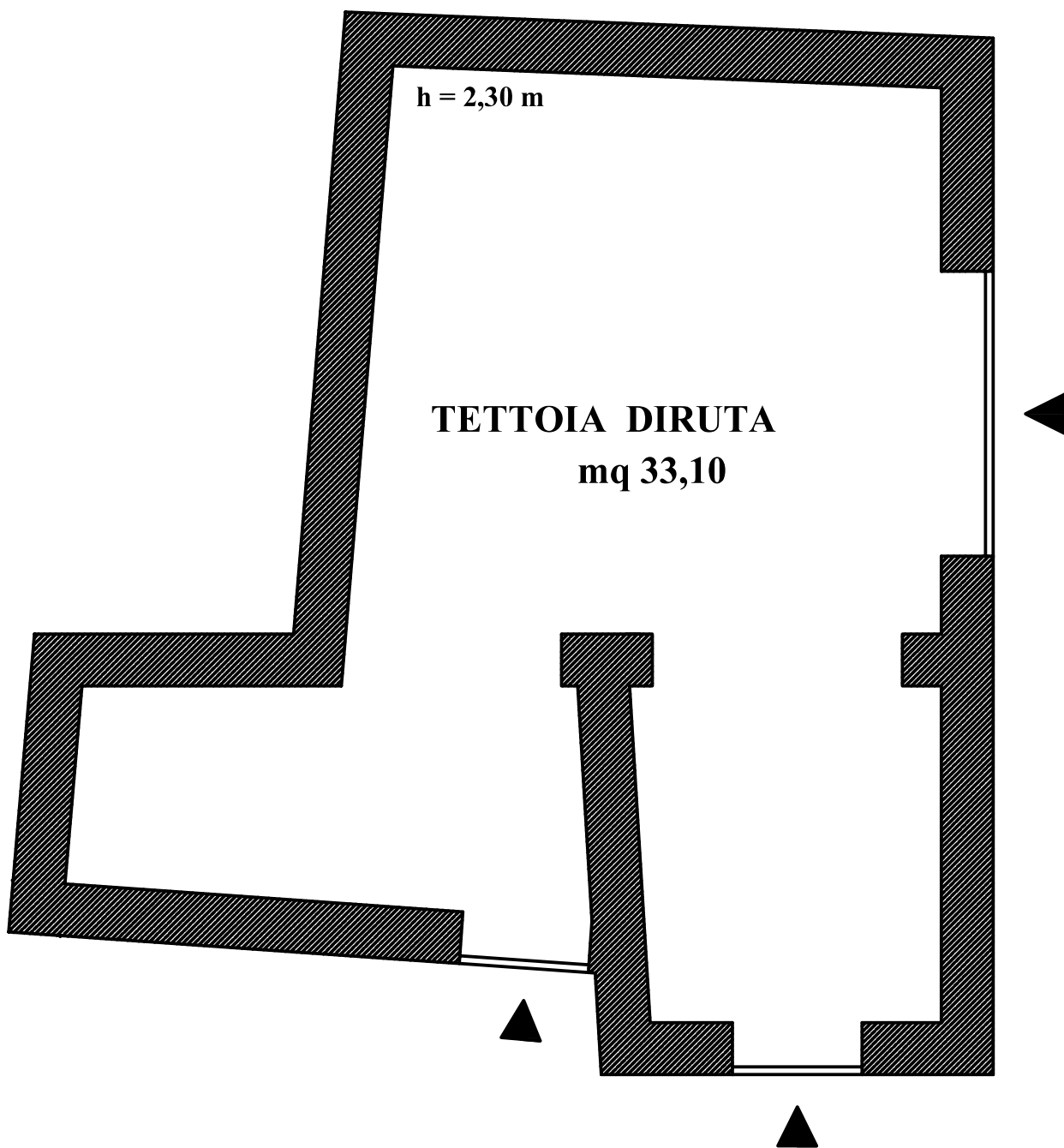


PIANTA PIANO TERRA 1:50
(particella 1186)

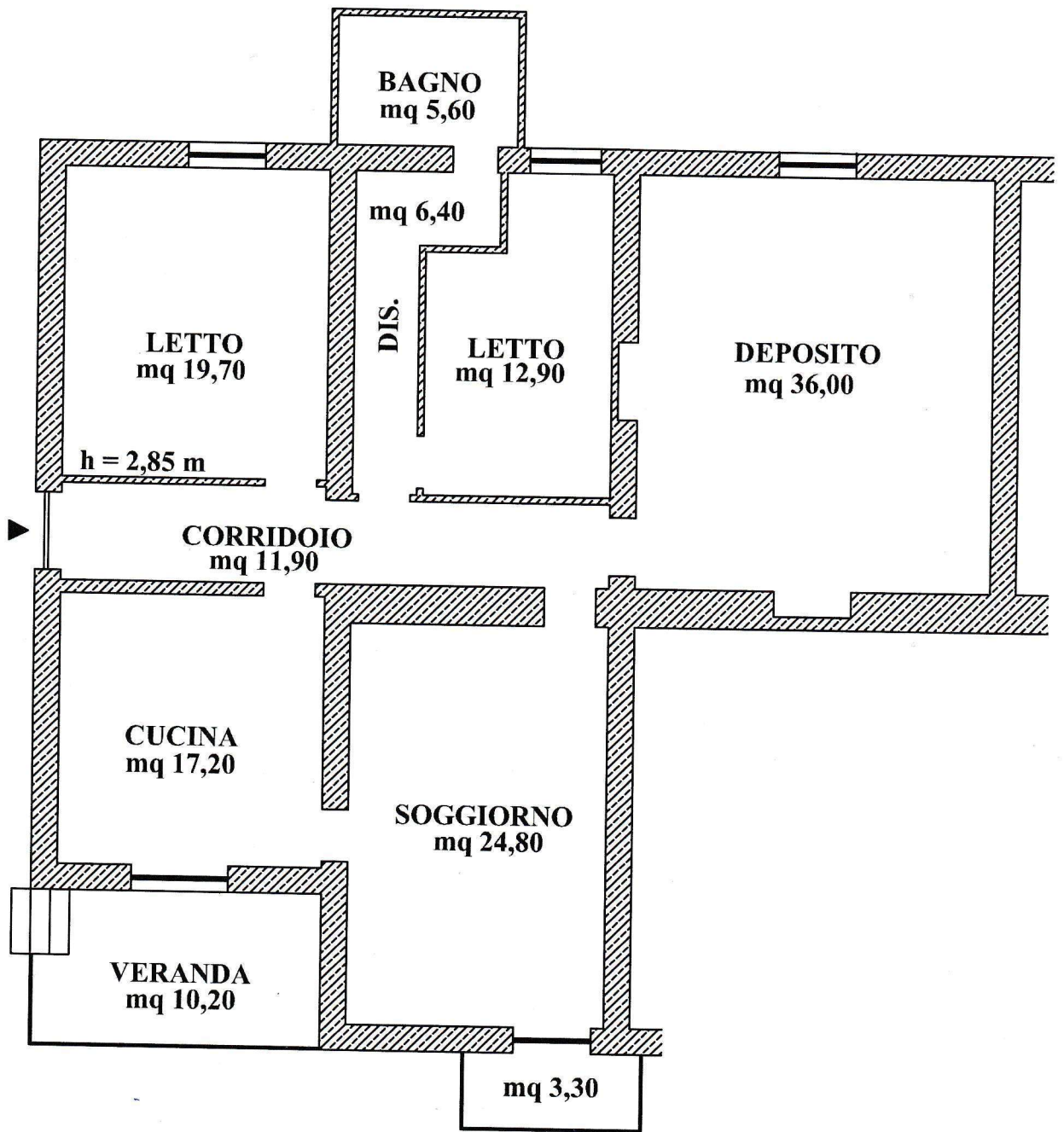


PIANTA PIANO TERRA 1:50
(particella 1187)

Superficie lorda 23.40 mq



PIANTA PIANO TERRA 1:50
(particella 1188)



PIANTA PIANO TERRA 1:100

P&RT. 1153 - 1183
SUP. CORDA 163,00 m²

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari****Procedura N. G. 145/2024****Parti: BANCA CENTRO CALABRIA CREDITO COOPERATIVO****SOCIETÀ COOPERATIVA****Debitore:****Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa GIOIA ASSUNTA****CTU: Ing. Francesco CORIGLIANO****RISPOSTE DEL CTU ALLE RICHIESTE CONTENUTE NELLA****RELAZIONE DI CUSTODIA DEL 12 FEBBRAIO 2025****1.0. PREMESSA.**

Il Giudice, dott.ssa Assunta GIOIA, tramite pec del 30 dicembre 2023, nominava con decreto del 27 dicembre 2024, per la consulenza tecnica di ufficio, il sottoscritto ing. Francesco Corigliano, con studio tecnico in Cosenza, Piazza Bilotti n. 50, iscritto all'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza, con il n. 752 dal 28.03.1979, (Sezione Albo A – Settore a: civile e ambientale, - Settore b: industriale - Settore c: dell'informazione) ed iscritto con il n. 724 all'albo dei CTU presso il Tribunale di Cosenza, formulando il quesito che segue ed accludendo, per il giuramento relativo, modulo depositato dallo scrivente in PCT.

2.0. GIURAMENTO.

In data 30 dicembre 2023, lo scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni immobiliari, per come richiesto, il modulo compilato, accettando l'incarico, prestando



giuramento, effettuando le dichiarazioni di legge e sottoscrivendo l'atto di giuramento con firma digitale.

3.0. RISPOSTE ALLE RICHIESTE FORMULATE NELLA RELAZIONE

ATTIVITÀ DI CUSTODIA.

A seguito del sopralluogo del 29 gennaio 2025 effettuato in Contrada Bernardini n.1, di concerto con il Sig. _____, funzionario dell'Ufficio PROENC, incaricato dal Custode Giudiziario e con la dott.ssa _____ dipendente dell'Ufficio PROENC, oltre che con il collaboratore del CTU Arch. _____, venne accertato quanto segue:

- ✓ che l'appartamento era in buone condizioni, a meno di infiltrazioni in alcuni punti della casa ed a meno di un vano, denominato deposito, che risulta nè abitato e nè frequentato dai proprietari, in quanto vi è un solaio in legno le cui tavole dell'orditura secondaria, che poggiano sull'orditura principale formata da travi in legno, non sono in buone condizioni a causa di infiltrazioni di acqua meteorica abbastanza diffuse;
- ✓ che il fabbricato facente parte della particella 1188 risulta collabente, in quanto il tetto di copertura risulta in pessime condizioni ed addirittura in buona parte crollato; in precarie condizioni sono anche alcuni muri perimetrali. I proprietari dichiarano che non lo possono utilizzare;
- ✓ che il fabbricato facente parte della particella 1187 presenta il tetto di copertura in precarie condizioni. I proprietari dichiarano che anche questo non è utilizzabile.

Risposte del CTU alle richieste contenute nella relazione di custodia - pagina 2



Successivamente, in data 12 febbraio 2025, pervenuta allo scrivente in data 17 febbraio 2025, il Custode inviò al Giudice una relazione con le richieste che seguono ed il Giudice in data 17/02/2025 autorizzò il CTU ad effettuare quanto richiesto dal Custode stesso. Nella relazione il Custode riportò:

“Dall'analisi effettuata è emerso che le condizioni generali dell'unità abitativa risultano complessivamente buone.

Tuttavia, in uno dei vani sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Inoltre, in quel medesimo locale, è stata rilevata la presenza di lesioni in una trave di sostegno dell'impalcato, pertanto tale vano non dovrà essere reso agibile. È necessario, pertanto, procedere ad un esame della struttura, al fine di valutare l'entità del danno e pianificare i necessari lavori prima di poter nuovamente rendere fruibile tale ambiente.

Passando agli altri locali accessori, il deposito identificato dal mappale 1188 si presenta in cattivo stato di manutenzione, con la copertura del tetto assente in più punti. Analogamente, il locale contraddistinto dal mappale 1187 mostra il tetto di copertura in precarie condizioni, necessitando di urgenti lavori di ripristino”..... “Alla luce delle condizioni manutentive degli immobili staggiti, riscontrate in loco, si rende quindi necessario individuare, quantificare e qualificare gli interventi prioritari da realizzare sull'intero complesso immobiliare.

Pertanto, il sottoscritto Custode Giudiziario chiede all'Onorevole Giudice dell'esecuzione di voler dare incarico al CTU nominato affinché provveda ad effettuare un'accurata analisi dello stato di conservazione degli



immobili e a predisporre un piano operativo completo degli interventi prioritari da realizzare, corredato da una stima economica dettagliata. Ciò consentirà di avere un quadro preciso delle opere di manutenzione urgenti da effettuare sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura”.

1. Vano facente parte dell'appartamento di cui alla particella 1153

Con riferimento al vano, facente parte dell'unità abitativa, dove sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto ed è stata rilevata la presenza di lesioni su una trave di sostegno dell'impalcato, e, per come è stato scritto nella sua relazione dal CTU, che il vano non viene utilizzato dai proprietari per le condizioni poco salubri della stanza e per le diffuse infiltrazioni di acqua meteorica visibili sulle tavole che costituiscono l'orditura secondaria del solaio, per renderlo agibile sono necessari i seguenti interventi:

1. Spicconatura dell'intonaco delle pareti della stanza, per predisporre i successivi interventi e, allo stesso tempo, per eliminare le sacche di umidità create all'interno di esso.
2. Sostituzione del 70% del tavolato di legno formanti l'orditura secondaria del solaio, ammalorato a causa delle infiltrazioni dell'acqua meteorica.
3. Riparazione completa dell'unica finestra esistente nella stanza.
4. Stuccatura con resina epossidica delle travi costituenti l'orditura principale del solaio.
5. Manutenzione del manto di copertura, delle gronde e dei pluviali con eventuale sostituzione delle tegole ridotte in cattive

Risposte del CTU alle richieste contenute nella relazione di custodia - pagina 4



condizioni.

6. Trasporto a discarica controllata del materiale di risulta.
7. Conferimento ad impianto autorizzato del materiale di risulta.
8. Oneri di campionatura ed analisi dei rifiuti.
9. Fornitura e messa in opera di nuovo intonaco sulle pareti stesse.
10. Tinteggiatura delle pareti a tre mani, con la preparazione delle stesse.

Con riferimento al computo metrico, allegato alla presente, l'importo necessario, per effettuare i lavori che consentirebbero di rendere fruibile il vano deposito, ammonta ad Euro 7'230,00.

2. Immobile relativo alla particella 1188 composto da una tettoia chiusa a piano terra.

L'immobile in questione mostra il tetto di copertura in precarie condizioni, necessitando di urgenti lavori di rifacimento alquanto onerosi. Lo stato di manutenzione è cattivo, con la copertura del tetto assente in più punti. È una costruzione in muratura a sé stante, a piano terra, con una copertura a falde, in coppi di laterizio, quasi completamente crollata. L'ingresso avviene, a quota cortile, da una porta in ferro scorrevole, ma il tetto crollato impedisce l'accesso all'immobile. I muri perimetrali sono in muratura ed alcuni risultano in parte crollati.

La tettoia chiusa in questione ha un'altezza di 2,30 m ed una superficie calpestabile pari a 33.10 m², mentre la superficie lorda è pari a 45.80 m².

Per questo immobile date le condizioni generali precarie è indispensabile creare delle condizioni di sicurezza ai sensi delle leggi vigenti, per cui occorre utilizzare opportuni dissuasori per impedire a



chiunque l'accesso, utilizzando una segnaletica di divieto e di avvertimento ed anche una rete per la segnaletica di delimitazione, che circoscriva il manufatto. In pratica occorre mettere in opera i seguenti elementi:

1. Cartello multi-simbolo di pericolo e di divieto con la dicitura *'attenzione fabbricato pericolante'*. Nel prezzo è compreso un biadesivo perché possa essere collocato saldamente sulla porta di ingresso.

Il prezzo, compresa la messa in opera è di € 30,00
(diconsi euro trenta/00)

3. Rete pesante segnalazione delimitazione di colore arancione o di colore ben visibile delle dimensioni di 1.80 m x 50 m e del peso di 150 g/m²:

Il prezzo, compresa la messa in opera è di €110,00
(diconsi euro centodieci/00)

4. Immobile relativo alla particella 1187 composto da una tettoia chiusa a piano terra.

Per immobile in argomento, lo stato della copertura è in condizioni precarie. La struttura è una costruzione in muratura a sé stante, a piano terra, con una copertura a falde, in coppi di laterizio. L'ingresso avviene, a quota cortile, da una porta in ferro scorrevole.

Anche per questo immobile viste le condizioni della copertura è indispensabile, date le condizioni generali precarie, creare delle condizioni di sicurezza ai sensi delle leggi vigenti, per cui occorre utilizzare opportuni dissuasori per impedirne a chiunque l'accesso,

Risposte del CTU alle richieste contenute nella relazione di custodia - pagina 6



utilizzando una segnaletica di divieto e di avvertimento ed anche una rete per la segnaletica di delimitazione, che circoscriva il manufatto. In pratica occorre mettere in opera i seguenti elementi:

1. Cartello multi-simbolo di pericolo e di divieto con la dicitura 'attenzione fabbricato pericolante'. Nel prezzo è compreso un biadesivo perché possa essere collocato saldamente sulla porta di ingresso.

Il prezzo, compresa la messa in opera è di € 30,00
(diconsi euro trenta/00)

2. Rete pesante segnalazione delimitazione di colore arancione o di colore ben visibile delle dimensioni di 1.80 m x 50 m e del peso di 150 g/m²:

Il prezzo, compresa la messa in opera è di €110,00
(diconsi euro centodieci/00)

CONCLUSIONI

Con riferimento ai quesiti posti dal Sig. Giudice, si conclude che gli importi per eseguire i lavori descritti e necessari risultano essere i seguenti:

- Vano facente parte dell'appartamento di cui alla particella 1153:

€ 7'230,00

- Immobile relativo alla particella 1188

Cartello multi-simbolo €30,00

Rete pesante colorata €110,00

Sommano € 140,00

- Immobile relativo alla particella 1187

Risposte del CTU alle richieste contenute nella relazione di custodia - pagina 7



Cartello multi-simbolo €30,00

Rete pesante colorata €110,00

Somma € 140,00

IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI € 7 510,00

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità.

Si allegano alla presente la documentazione fotografica, il computo metrico relativo al calcolo dell'importo dei lavori da eseguire nel vano deposito, la relazione attività di custodia e verbale di sopralluogo del 29 gennaio 2025.

IL CTU

Cosenza, 27 marzo 2025

ing. Francesco CORIGLIANO



Francesco Corigliano

