

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO: ESECUZIONE 14/2025 – Hoist Italia Srl contro**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Sicilia Giuseppe.**

**RELAZIONE DI PERIZIA DEL CTU**  
**ING. ANTONIO FATA n° 1556**

**- Premessa**

Nomina CTU: 19/05/2025

Giuramento telematico: 21/05/2025

A seguito dell'accesso all'unità in esecuzione ed agli accertamenti necessari alla redazione della presente perizia, si relaziona puntualmente per una chiara e dettagliata risposta ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

Come da Provvedimento del 19/05/2025, preliminarmente ai quesiti richiamati, viene richiesto dal Sig. Giudice:

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

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia*

***stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell’acquisto l’esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l’esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.***

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E. la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c., con le risultanze desunte, si è accertato che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Dall’analisi di tale certificazione e degli ulteriori atti reperiti, si precisa quanto segue:

- La certificazione notarile risale all’atto di donazione del 24/03/2005 Rep. 316393/18485 con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ accettava la piena proprietà dell’immobile in oggetto da \_\_\_\_\_ (coniuge di \_\_\_\_\_), nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_; Copia dell’atto è stato richiesto alla Conservatoria dell’Agenzia delle Entrate in data 04/07/2025 e rilasciato in data 08/07/2025 (*Vedi Allegato 1*); alla suindicata \_\_\_\_\_ l’immobile di cui sopra è pervenuto per donazione di \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ con atto del 26/08/2003 Rep 9996;
- L’immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acri al Foglio 104, p.lla 158 Sub. 5, Categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 1, Consistenza 4,5 vani, Rendita 116,20; tali dati catastali sono riportati nella certificazione notarile, ma non è allegata alcuna visura catastale, pertanto vengono allegate in questa sede sia la visura attuale che quella storica (*Vedi Allegato 2*);
- Nessuna certificazione di stato civile è stata depositata dal creditore; Pertanto il sottoscritto ha provveduto ad effettuare opportune indagini presso il comune di Acri ed il Comune di Firenze (ove risiede l’esecutato), per appurare tale situazione. Il Sig. \_\_\_\_\_ risulta aver contratto matrimonio il \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, la quale risulta essere deceduta in Firenze il \_\_\_\_\_ Allo stato attuale il Sig. \_\_\_\_\_ risulta residente in Firenze in \_\_\_\_\_, unitamente al genitore \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ ed al proprio figlio \_\_\_\_\_ nato ad \_\_\_\_\_ Il tutto viene rappresentato dalle relative certificazioni (*Vedi Allegato 3*);

In data 30/06/2025, previa comunicazione da parte del Custode Avv. Capparelli Rosaria Amalia all'esecutato, il sottoscritto CTU ha eseguito il sopralluogo conoscitivo dell'immobile, alla presenza continua dei seguenti intervenuti:

- **Avv. CAPPARELLI ROSARIA AMALIA**, Custode incaricata;
- **Sig.** \_\_\_\_\_, parte esecutata.

Effettuata una ricognizione generale dell'immobile, è stata controllata la rispondenza con la planimetria catastale, preventivamente richiesta all'Agenzia del Territorio-Servizi Catastali, con misurazioni varie e dettagliate dei singoli ambienti interni e delle pertinenze esterne; si è proceduto ad un attento rilievo fotografico, è stato infine redatto il Verbale di Sopralluogo debitamente firmato dai presenti. (*Vedi Allegato 4*).

L'immobile è ubicato nel centro dell'abitato di Acri, all'incrocio fra Via Giorgio La Pira e Via F. Gullo. L'unità in oggetto consiste in un appartamento posto al piano secondo di un fabbricato a quattro livelli fuori terra: un piano terra ove, su Via F. Gullo, sono presenti delle attività commerciali, mentre all'interno, su Via Giorgio La Pira è posto l'ingresso ai tre appartamenti ai piani superiori a cui si accede con un vano scala comune; complessivamente sono presenti tre appartamenti, uno per piano.

Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in buono stato conservativo e risulta, sul lato Est, su via F. Gullo, in aderenza e sovrastante di un piano, ad una serie di altri edifici pluripiano, con caratteristiche tipiche dell'abitato di Acri.

- **Risposta ai quesiti**

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

L'immobile oggetto di Esecuzione fa parte di un fabbricato trifamiliare, catastalmente è identificato in Comune di Acri, al Foglio 104 p.lla 158, Sub 5, Categoria Catastale A/3 (*Abitazione di tipo economico*), Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Rendita Catastale Euro 116,20. Il fabbricato, nella sua interezza, è graffato alla p.lla 935 del Foglio 104, che risulta essere corte esclusiva di tutti i Sub costituenti la p.lla 158. L'unità è posta a piano secondo, con accesso comune da cortile interno e vano scala anch'esso comune; confina a

Nord con vano scala ed in proiezione con corte esterna, a Sud con Via F. Gullo, ad Est con altro fabbricato in aderenza, identificato Catastalmente al Foglio 104 p.lla 16, infine ad Ovest confina con Via Giorgio La Pira. Superiormente confina con l'appartamento identificato con il Sub 6, inferiormente con l'appartamento identificato con il Sub 4.

Trattandosi di un singolo appartamento la vendita dovrà avvenire come Lotto unico.

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

Come detto in premessa, il fabbricato di cui fa parte l'unità oggetto di esecuzione è ubicato nel centro cittadino, nei pressi della villa Comunale, si presenta in uno stato di manutenzione buona, sia internamente che esternamente. E' stato realizzato antecedentemente al 1967 con struttura in muratura portante; il Piano terra e Primo sono stati realizzati con Licenza Edilizia n. 439 del 22/09/1966. Successivamente è stato oggetto di condono edilizio per sanare il 2° e 3° Piano con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1133 del 07/09/1999. L'unità abitativa si compone di un ingresso da cui si accede direttamente ad un soggiorno-pranzo, da qui si passa ad una cucina con angolo cottura, dall'ingresso si accede ad un disimpegno dal quale si arriva a due camere ed un bagno. Sono presenti tre balconi, il più grande affaccia su via F. Gullo e vi si accede sia dal Soggiorno – Pranzo che da una delle due camere; il secondo, più piccolo è a servizio della seconda camera, infine il terzo si affaccia sul cortile di pertinenza e vi si accede dalla cucina. L'appartamento risulta essere stato ristrutturato da circa un decennio, con rifiniture di buona fattura, ha pavimenti con parquet in legno di rovere, infissi esterni in legno-alluminio con vetrate termiche, infissi interni in legno tamburato; è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori in acciaio, è presente anche un caminetto a legna.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussistono le condizioni di esercizio dell'opzione IVA perché trattasi di abitazione con cessione fra privati.

**Quesito N.3:** *Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia*

***reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;***

In data 18/06/2025 il sottoscritto CTU, tramite Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, ha fatto richiesta di presa visione degli atti relativi all'immobile in oggetto. Successivamente, in data 30/06/2025, l'Ufficio Tecnico Comunale ha consegnato al sottoscritto copia degli atti presenti presso l'ufficio medesimo.

Dall'esame di tali atti si desume che il fabbricato di cui fa parte l'unità in esecuzione è stato realizzato antecedentemente al 1967; il Piano terra e Primo sono stati realizzati con Licenza Edilizia n. 439 del 22/09/1966. Successivamente è stato oggetto di condono edilizio per sanare il 2° e 3° Piano con rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1133 del 07/09/1999. Alla pratica di condono sono state allegate le planimetrie catastali da cui si evince la geometria dell'appartamento e la distribuzione interna dei locali che lo compongono. Tutta la documentazione tecnica a cui si è fatto riferimento viene prodotta come *Allegato 5*.

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

Come già evidenziato, il bene oggetto della seguente esecuzione risulta parte (piano terra e piano primo) autorizzato con Licenza Edilizia n. 439 del 22/09/1966, parte (piano

secondo e terzo) condonati giusto la Legge n. 47 del 28 Febbraio 1985, e successivo rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1133 del 07/09/1999.

Dalle visure catastali risulta una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni datata 07/07/2015 di cui però non è stata trovata traccia della relativa autorizzazione Comunale. Effettivamente, dalla comparazione della planimetria catastale allegata al condono edilizio (*Vedi Allegato 5*), con la planimetria catastale attuale, che coincide perfettamente con la pianta di rilievo prodotta dal sottoscritto, (*Vedi Allegato 6*), si evince la diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre si evidenzia una ulteriore differenza fra lo stato attuale di rilievo e catastale con la pianta di cui al condono edilizio, rappresentata dalla presenza del balcone esterno alla cucina. Da colloqui avuti presso la sede dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acri, si è stabilito che la sporgenza, non riportata nella planimetria catastale allegata al condono, ma presente nella realtà ed evidente anche nella attuale planimetria catastale, unitamente alla diversa distribuzione degli spazi interni, può essere sanata con una SCIA in sanatoria con esatta rappresentazione grafica, trattandosi di opera minore. Il costo di tale operazione è il seguente:

- Diritti di Segreteria SCIA:	€ 100,00
- Oblazione:	€ 516,00
- Spese tecniche comprensive di oneri di fatturazione:	€ 1.903,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.519,00</b>

**Quesito N.5:** *Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Nessun terreno fa parte dei beni oggetto di Esecuzione immobiliare.

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

L'immobile oggetto di Esecuzione fa parte di un fabbricato trifamiliare, catastalmente è identificato in Comune di Acri, al Foglio 104 p.lla 158, Sub 5, Categoria Catastale A/3

(Abitazione di tipo economico), Classe 1, Consistenza 4,5 vani e Rendita Catastale Euro 116,20. Tali dati trovano perfetta rispondenza coi dati specificati nell'atto di pignoramento e con la planimetria di rilievo, nessuna variazione catastale deve essere eseguita.

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

All'atto della notifica del pignoramento, Dicembre 2024, la parte esecutata risulta intestatario dell'immobile, come si evince dall'atto di donazione del 24/03/2005 (*Vedi Allegato 1*) e dalla Visura Catastale storica, (*Vedi Allegato 2*).

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

Con il deposito della certificazione notarile sostitutiva è stata verificata l'esatta provenienza del bene esecutato e sono state ricostruite tutte le vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

Nessun altro vincolo od onere è stato riscontrato sull'immobile in oggetto.

**Quesito N.9:** *Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in*

***maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;***

La stima del valore di mercato dell'immobile oggetto dell'esecuzione viene effettuata previa indagine di mercato. L'analisi di mercato considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato. Attualmente il mercato immobiliare, specie in Calabria, presenta un forte ribasso dei prezzi unitari di vendita specialmente nelle zone periferiche. Tuttavia la zona di Acri, in particolar modo quella dell'agglomerato cittadino, mantiene valori ancora buoni.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare viene utilizzato il metodo sintetico comparativo, facendo riferimento ai valori medi ricavati dalle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per la zona in esame, riferiti ad un valore di vendita in €/mq, a cura dell'Agenzia delle Entrate, ed all'ultimo semestre pubblicato (*Vedi Allegato 7 – Valori OMI – Agenzia delle Entrate*) oltre ad indagini eseguite presso Agenzie Immobiliari locali e nell'ambito Comunale.

Tenuto conto dei valori OMI del Comune di Acri, in zona centrale, riferiti sia ad immobili abitazioni civili, sia alle abitazioni di tipo economico, oltre alle risultanze delle indagini dirette, il Prezzo medio per metro quadrato di superficie lorda commerciale e per la tipologia in esame, e considerato lo stato d'uso buono, può genericamente attestarsi intorno a 950 €/mq. Tuttavia bisogna considerare i problemi di conformità urbanistici, già evidenziati, che vanno in ogni caso risolti, con i conseguenti oneri che ne derivano, oltre all'assenza delle garanzie per vizi occulti del bene venduto. Pertanto si ritiene congruo applicare una decurtazione al summenzionato valore di stima, che complessivamente viene stimato pari a 80 €/mq.

In definitiva il valore al metro quadrato di superficie lorda dell'unità viene fissato in **870 €/mq**. Visto che la superficie lorda misurata dell'appartamento risulta pari a 100,75 mq, oltre a mq 17,20 di superficie complessiva dei balconi, considerato che la superficie dei balconi viene inclusa nella superficie commerciale complessiva, ma non con lo stesso

valore delle superfici principali, bensì considerata con coefficiente pari al 25%, la superficie commerciale complessiva è:

$$S_{\text{comm}} = 100,75 + (0,25 \cdot 17,20) = \text{mq } 105,05$$

Mentre il valore di stima è: mq 105,05 x 870 €/mq = € 91.393,50

Ed in Cifra Tonda € 91.000,00 (Diconsi Euro Novantunomila/00).

**Quesito N.10:** *Formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

Trattandosi di un singolo appartamento, la vendita verrà effettuata come lotto unico.

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

L'appartamento in oggetto risulta essere completamente arredato, ma non occupato poiché il proprietario, Sig. \_\_\_\_\_, risiede a \_\_\_\_\_. Non risulta affittato, non risultano pesi o gravami pendenti né spese condominiali.

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione di un appartamento dipendono molto dalla sua ubicazione, dal suo stato e dalle utenze, ma includono principalmente tasse come la TARI, costi delle utenze (luce, gas, acqua, internet) e spese di manutenzione ordinaria (piccole riparazioni, pulizia) e condominiali (se in condominio). Si possono stimare, senza il mutuo, circa 250-550 euro al mese.

**Quesito N.12:** *Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Allo stato non risulta nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità a carico del bene pignorato.

**Quesito N.13:** *Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

La planimetria catastale e quella derivante dal rilievo dello stato di fatto vengono rappresentate nell'*Allegato 6*.

Viene inoltre allegata una adeguata documentazione fotografica riferita sia ai prospetti esterni del fabbricato che agli interni dell'unità a secondo piano oggetto di esecuzione. (*Vedi Allegato 8*)

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

Si allega descrizione succinta del lotto con indicazione dello stato di occupazione, del contesto in cui si trova l'immobile ed il prezzo di stima. (*Vedi Allegato 9*)

**Quesito N.15:** *Allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"*

Si allega copia della perizia oscurata. (*Vedi Allegato 10*)

**La presente relazione include i seguenti allegati.**

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 14/2025 R.G.E

**Elenco Allegati:**

- 1) Atto di Donazione
- 2) Visure Catastali
- 3) Certificato di Matrimonio, Certificato Contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia, Certificato di Morte
- 4) Verbale di sopralluogo
- 5) Richiesta accesso agli Atti, Atti Comune
- 6) Satellitare, Elaborati Catastali, Planimetria di rilievo
- 7) Valori OMI – Agenzia delle Entrate
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Descrizione del lotto e prezzo di stima
- 10) Perizia oscurata

**Cosenza, 16/09/2025**

