

**Studio di Architettura**

**Arch. Daniela Lavarra**

Via Scipione Valentini n° 1 – Castrolibero – Cosenza

cell. 3389558254

e-mail: danyarch@virgilio.it

pec: daniela.lavarra@archiworldpec.it

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Espropriazione Immobiliare RGEI n°113/2025**

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa ASSUNTA GIOIA

Creditore: Castello Finance S.R.L.

Debitore: XXXXXXXXXX

Immobile oggetto di Stima: Appartamento sito in Castrolibero CS

Identificato al Catasto Fabbricati al

Foglio 10 particella 137 sub 3

Via Padula n.8.

**Il Consulente tecnico d'ufficio  
Arch. Daniela Lavarra**



**INDICE**

- **Premessa** ..... 3
- **Svolgimento delle operazioni di consulenza** ..... 7
- **Risposte ai quesiti del mandato** ..... 8
- **Conclusioni** ..... 22

**Elenco Allegati**

Allegato n.1	“Ricevuta Protocollo Richiesta Accesso agli Atti- Comune di Castrolibero”
Allegato n.2	“Verbale sopralluogo n. 1”
Allegato n.3	“Planimetria catastale - Agenzia delle Entrate”
Allegato n.4	“Visure catastali per soggetto e per immobile storica e attuale – Agenzia delle Entrate”
Allegato n.5	“Visura ipotecaria per immobile e per soggetto – Agenzia delle Entrate”
Allegato n.6	“Documentazione fotografica”
Allegato n.7	“Rilievo planimetrico stato di fatto immobile”
Allegato n.8	“Estratto Variante P.R.G. di Castrolibero – Geoportale”
Allegato n. 9	“Licenza di Costruzione n. 444 del 02/05/1975 – Comune di Castrolibero”
Allegato n. 10	“Rinnovo Concessione Edilizia n. 444 del 05/03/1977 – Comune di Castrolibero”
Allegato n. 11	“Voltura Concessione Edilizia n. 444 del 11/03/1978 – Comune di Castrolibero”
Allegato n. 12	“Relazione sopralluogo del 28/06/1979 – Comune di Castrolibero”
Allegato n. 13	“Certificato di Abitabilità del 30/06/1979 – Comune di Castrolibero ”
Allegato n. 14	“Copia progetto Fabbricato – Comune di Castrolibero ”
Allegato n.15	“Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate”
Allegato n.16	“Schede Agenzie immobiliari della zona”



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA****PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 113/2025**

Giudice relatore: Dott.ssa Assunta Gioia

Creditore: Castello Finance S.R.L.

Debitore: [REDACTED]

**• PREMESSA**

La sottoscritta Architetto Daniela Lavarra iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n°1061, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza, in data **20/10/2025** riceveva comunicazione di cancelleria tramite pec, per nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio dal Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n°113/2025, Giudice Dott.ssa Assunta Gioia, creditore procedente Castello Finance S.R.L., debitore Sig. [REDACTED]

In data **21/10/2025** la scrivente inviava telematicamente tramite portale SLPCT, secondo il modello allegato alla nomina, accettazione dell'incarico e giuramento.

Il giudice formula i seguenti quesiti:

- 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 relazione 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 della 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'identificazione 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 riguarda 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).*

**Il giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

1. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle



operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente. E’ indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All’interno della cd “busta telematica”che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l’ulteriore documentazione acquisita nell’espletamento dell’incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell’incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

3. invii **nello stesso termine** l’elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore precedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l’invio va effettuato per posta ordinaria all’indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
4. entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
5. nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all’udienza fissata *ex art. 569 cod. proc. civ.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
6. alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia “informatica”);
7. alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall’occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia “informatica”);
8. segnali tempestivamente al giudice dell’esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all’accesso;

#### • SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per adempiere ai quesiti posti dal Giudice, la sottoscritta CTU ha provveduto a scaricare e visionare la documentazione presente nel fascicolo telematico di causa. Dopo un attento esame dei fascicoli d’ufficio, ai fini dell’espletamento del mandato la scrivente ha proceduto con le operazioni peritali, inoltrando al Comune di Castrolibero, in data 22/10/2025 (prot. gen. n. 27354), formale richiesta di accesso agli atti al fine di reperire i



titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto di causa.

Di concerto con il custode giudiziario, Avv. Francesco Longo, è stato fissato il giorno per il sopralluogo dell' immobile in data 13/11/2025 alle ore 16:00, con regolare avviso alle parti.

L'immobile sottoposto a procedura espropriativa, sito in Castrolibero CS, Via Padula n. 8, è identificato come segue:

- **Appartamento riportato in Catasto Fabbricati del comune di Castrolibero al foglio 10 particella 137 sub 3, Piano 1, interno 2**  
**Via Padula n. 8**

Allegato n.1 "Ricevuta Protocollo Richiesta Accesso agli Atti- Comune di Castrolibero"

Allegato n.2 "Verbale sopralluogo n. 1"

## • RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

**Quesito n° 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 relazione 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);"*

Per l'immobile pignorato **risulta completa** la documentazione allegata all'istanza di vendita di cui all'art. 567 2° comma cod. proc. civile.

In particolare risulta copia della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, datata 10/07/2025 in cui sono



elencate tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile oggetto di pignoramento.

Risulta inoltre, allegata agli atti, la Nota di trascrizione pignoramento, Agenzia delle Entrate, datata 07/07/2025. Registro generale n. 20934 registro particolare n. 16955

Dal certificato notarile si evince come l'immobile è pervenuto all'esecutato con regolare atto notarile di **donazione accettata** a rogito del notaio Dott. Lanzillotti Stefania, in data 20/12/1990 repertorio n. 21304, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 25/01/1991 al n. 2807.

**Quesito n° 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;”*

Dall'esame della documentazione depositata in atti emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli insistenti sul bene oggetto di pignoramento:

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 274** del 05/02/2016  
**Favore:** CARICAL-CASSA DI RISPARMIO DI CALABRIA E DI LUCANIA S.P.A con sede in Cosenza  
**Contro:** [REDACTED]  
 Come da atto notarile pubblico Lanzillotti Stefania di Cosenza in data 05/03/1996 rep. 37924
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE n. 174** del 30/01/2019  
**Favore:** APORTI SRL con sede in Milano  
**Contro:** [REDACTED]  
 Derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, come da atto giudiziario Pretura di Cosenza in data 10/12/1998 rep. 1696
- **PIGNORAMENTO IMMOBILE n. 30765** del 18/12/2006  
**Favore:** BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. con sede in Bari  
**Contro:** [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza in data 22/11/2006 rep. 4294



- **IPOTECA GIUDIZIALE n. 2000** del 31/07/2019

**Favore:** BANCA IFIS S.P.A con sede in Venezia

**Contro:** [REDACTED]

Derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Cosenza in data 04/05/2016 rep. 614

- **PIGNORAMENTO IMMOBILE n. 16955** del 07/07/2025

**Favore:** CASTELLO FINANCE S.R.L. con sede in Roma

**Contro:** [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Unep C/O Tribunale di Cosenza in data 11/06/2025 rep. 2427

**Quesito n° 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;”*

Dalle ricerche effettuate tramite la piattaforma *Sister* dell’Agenzia delle Entrate, la sottoscritta CTU ha acquisito le mappe censuarie relative al bene oggetto di pignoramento, dalle quali è possibile individuare con chiarezza la sua esatta identificazione catastale. In particolare, sono stati reperiti i seguenti documenti: **planimetria catastale, visura catastale storica e attuale, nonché visura ipotecaria**, redatta sia per immobile che per soggetto.

**Identificazione catastale**

Il bene in esame risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero:

- **Foglio:** 10
- **Particella:** 137
- **Subalterno:** 3
- **Zona censuaria:** 2
- **Categoria catastale:** A/2 – Abitazione di tipo civile
- **Classe:** 2
- **Consistenza:** 9 vani



- **Rendita catastale:** € 976,10

L'unità immobiliare è ubicata in Via Vincenzo **Padula n. 8, Interno 2, Piano primo.**

#### ***Dati di superficie***

Secondo le misurazioni e la documentazione catastale disponibile, l'immobile presenta le seguenti superfici:

- **Superficie totale:** 201 m<sup>2</sup>
- **Superficie utile (escluse aree scoperte):** 191 m<sup>2</sup>

#### ***Intestazione e diritti reali***

Dalla visura catastale aggiornata risulta che il bene è **intestato a** [REDACTED] **il** quale detiene la **piena proprietà (diritto di proprietà per 1000/1000)** sull'immobile sopra descritto.

Allegato n.3 "Planimetria catastale - Agenzia delle Entrate"

Allegato n.4 "Visure catastali per immobile e per soggetto storica e attuale – Agenzia delle Entrate"

Allegato n.5 "Visura ipotecaria per immobile e per soggetto – Agenzia delle Entrate"

**Quesito n°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 della 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;”*

Nel giorno 13 novembre 2025, alle ore 16:00, previo regolare avviso alle parti, la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa al fine di effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Nel corso dell'accertamento tecnico è stato possibile procedere al rilievo metrico dell'unità immobiliare, al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale depositata.

Oggetto della procedura esecutiva è un immobile sito nel Comune di Castrolibero (CS), in via Padula n. 8, identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 10, particella 137, subalterno 3.



L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da due livelli fuori terra (piano terra e piano primo), oltre a un piano seminterrato. La struttura portante è realizzata in cemento armato, con tamponature esterne in laterizi forati intonacati.

Gli infissi esterni e le persiane risultano in legno. La copertura del fabbricato è costituita da tetto a falde in laterocemento, con manto di copertura in tegole.

L'intero fabbricato è circondato da una corte esterna pertinenziale adibita a giardino, completamente recintata.

Il piano seminterrato è destinato in parte a garage e in parte a civile abitazione, mentre i due piani superiori risultano destinati ciascuno ad appartamento per civile abitazione.

L'accesso al fabbricato avviene, da via Padula, mediante cancello carrabile e cancello pedonale, posti sul lato nord-est.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo ed è accessibile dalla corte esterna tramite una scala, ad uso esclusivo, in cemento armato, ubicata sul lato sud del fabbricato.

### **Descrizione interna dell'appartamento**

L'appartamento risulta suddiviso in:

- zona giorno, composta da ampio salone con doppio ingresso e pavimento in marmo, una stanza adibita a studio con la medesima pavimentazione e da una cucina abitabile con pavimento e rivestimento in maioliche;
- zona notte, composta da quattro camere da letto, servite da due bagni, oltre a un ripostiglio.

L'unità comprende inoltre due ampi balconi.

Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate; i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle.

Gli infissi esterni e le porte interne sono realizzati in legno.

### **Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo l'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] e dalla coniuge.

### **Superficie calpestabile**

Rispetto alla planimetria catastale depositata, la superficie calpestabile dell'unità immobiliare risulta pari a mq **160,23**

### **Caratteristiche della zona**

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Castrolibero, dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie. L'area è servita da attività commerciali, farmacia, centro commerciale e spazi a verde pubblico.



Dal punto di vista infrastrutturale, la zona risulta ottimamente collegata, distando circa 3.7 km dal centro città e 3.9 km dall'ingresso dell'autostrada Cosenza Sud.

Allegato n.3 “Verbale sopralluogo n. 1”

Allegato n.6 “Documentazione fotografica”

Allegato n.7 “Rilievo planimetrico stato di fatto immobile”

**Quesito n°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'identificazione 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”;*

Dal sopralluogo effettuato si è potuto accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nell'atto di pignoramento, la quale risulta corretta in riferimento ai dati catastali e consente una chiara identificazione del bene.

**Quesito n°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”;*

Nel corso del sopralluogo, la sottoscritta C.T.U. ha verificato la conformità degli ambienti interni alla planimetria catastale depositata, non rilevando alcuna difformità, e ha proceduto all'esecuzione di una serie di rilievi fotografici.

**Quesito n° 7** *“Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

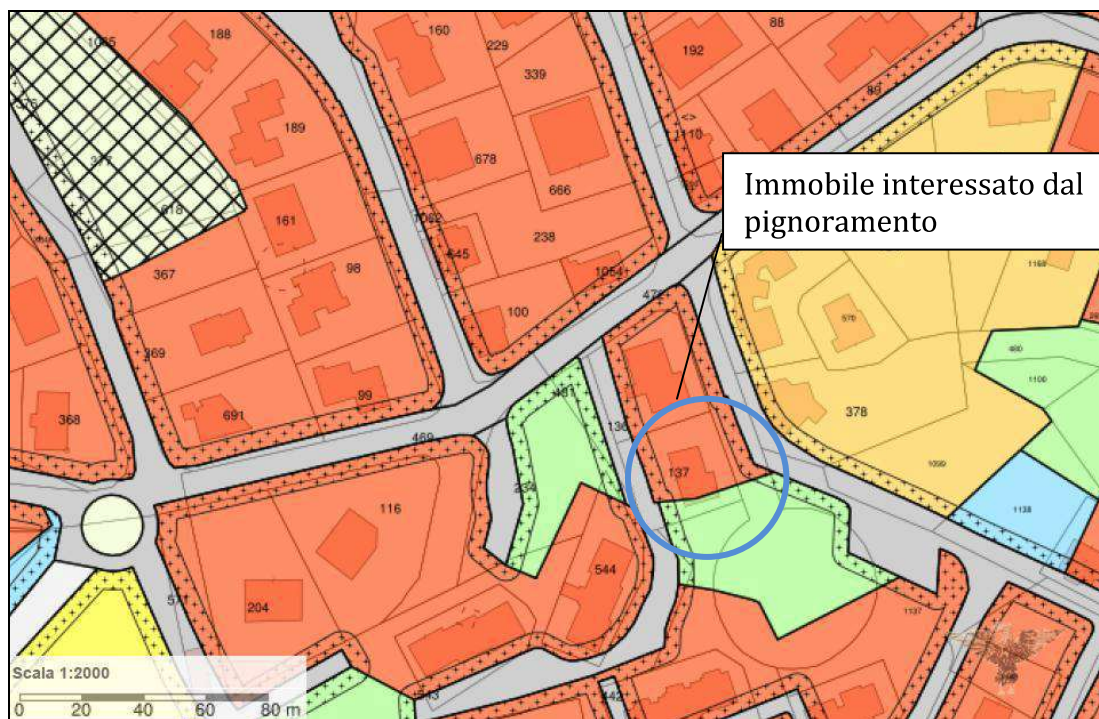
Dalla consultazione del Geoportale del Comune di Castrolibero, si rileva che l'immobile oggetto di pignoramento ricade nella Variante al P.R.G. in:

Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione saturata)

Zona Urbanistica Z3 (Andreotta – In attuazione di PAU) - Sub Zona STR8 - Comparto 80



**Stralcio Variante PRG Comune di Castrolibero**



**Variante al PSC Vigente**

Ambiti Territoriali Unitari	
<span style="color: red;">■</span> Ambito Città Storica	<span style="color: orange;">■</span> Ambito Città Residenziale Consolidata (edificazione saturata)
<span style="color: yellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Urbanizzata	<span style="color: yellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Urbanizzata (Piani attuativi approvati)
<span style="color: lightyellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Rurale	<span style="color: pink;">■</span> Ambito Città Produttiva Urbanizzata
<span style="color: purple;">■</span> Ambito Città Terziaria-Commerciale Urbanizzata	<span style="color: purple;">■</span> Ambito Città Terziaria-Commerciale Urbanizzata Saturata
<span style="color: blue;">■</span> Ambito a Dotazioni Territoriali Urbane Esistenti (cimitero, depuratore, isola ecologica)	<span style="color: lightblue;">■</span> Ambito a Dotazioni Territoriali Esistenti
<span style="color: lightgreen;">■</span> Ambito a Dotazioni Territoriali Esistenti con Verde Pubblico (V1)	<span style="color: yellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Semiurbanizzata
<span style="color: yellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Urbanizzabile	<span style="color: yellow;">■</span> Ambito Città Residenziale Urbanizzabile con Rilocalazione Perequativa
<span style="color: pink;">■</span> Ambito Città Produttiva Urbanizzabile	<span style="color: blue;">■</span> Ambito a Nuove Dotazioni Territoriali Comunali e Intercomunali
<span style="color: lightblue;">■</span> Ambito a Nuove Dotazioni Territoriali con Servizi Pubblici Privati	<span style="color: green;">■</span> Ambito a Nuove Dotazioni Territoriali con Verde Pubblico (V2)
<span style="color: lightblue;">■</span> Ambito a Nuove Dotazioni Territoriali con Parco Fluviale Campagnano-Surdo (V3)	<span style="color: green;">■</span> Ambito a Nuove Dotazioni Territoriali con Verde Ambientale con Valenza Socio-Economica (V4)
<span style="color: lightgreen;">■</span> Aree agricole E1 ad alta specializzazione (Uliveti/Vigneti)	<span style="color: lightyellow;">■</span> Aree agricole E2 di continuità, di primaria importanza per la funzione agricola
<span style="color: green;">■</span> Aree agricole E3 configurate da preesistenze insediative	<span style="color: darkgreen;">■</span> Aree agricole E4 boscate o da rimboschire
<span style="color: lightgreen;">■</span> Aree agricole E5 non suscettibili di insediamenti	<span style="color: orange;">■</span> Aree agricole E6 assoggettate ad usi civici ed università agrarie
<span style="color: grey;">■</span> Viabilità esistente	<span style="color: lightgrey;">■</span> Viabilità di previsione

Allegato n. 8 “Estratto Variante P.R.G. di Castrolibero – Geoportale”

**Quesito n°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;"*

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero con regolare pec in data 22/10/2025 (prot. gen. n. 27354), è stata fornita, in data 12/11/2025 per l'immobile in oggetto, alla sottoscritta la seguente documentazione:

- ✓ Licenza di Costruzione n. 444 del 02/05/1975 Comune di Castrolibero.
- ✓ Rinnovo Concessione Edilizia n. 444 del 05/03/1977 Comune di Castrolibero.

Rilasciate dal Comune ai sig.ri [REDACTED]

- ✓ Voltura Concessione Edilizia n. 444 del 11/03/1978 Comune di Castrolibero.

Rilasciata dal Comune al sig. [REDACTED]

- ✓ Relazione sopralluogo fabbricato, inerente la difformità della scala esterna al progetto depositato - Ufficio Tecnico Castrolibero in data 28/06/1979.

Nel fascicolo relativo al progetto del fabbricato è agli atti la suddetta relazione al sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 28/06/1979, dalla quale emerge una difformità rispetto al disegno progettuale della scala, inizialmente prevista di forma tondeggianti e successivamente realizzata con due rampe a causa dell'eccessivo dislivello del terreno.

- ✓ Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune Castrolibero in data 30/06/1979 riguardante i piani rialzati e primo piano destinati a civile abitazione, nonché l'agibilità al piano seminterrato.
- ✓ Copia progetto

Si segnala che, rispetto ai disegni di progetto, a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità nella distribuzione degli spazi interni:



nell'ambiente in cui era previsto il salone risultano ora collocati lo studio e la cucina, separati da un tramezzo.

Viceversa, gli ambienti originariamente destinati a cucina e studio sono stati unificati per essere adibiti a salone.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna, si ritiene che le difformità riscontrate rispetto agli elaborati progettuali approvati con i titoli edilizi possano essere regolarizzate mediante presentazione di una **pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.)**. Il costo indicativo per l'aggiornamento della planimetria, a firma di un tecnico abilitato e comprensivo dei relativi oneri, è stimato in circa **€ 2.500,00**.

Allegato n. 9 "Licenza di Costruzione n. 444 del 02/05/1975 – Comune di Castrolibero"

Allegato n. 10 "Rinnovo Concessione Edilizia n. 444 del 05/03/1977 – Comune di Castrolibero"

Allegato n. 11 "Voltura Concessione Edilizia n. 444 del 11/03/1978 – Comune di Castrolibero"

Allegato n. 12 "Relazione sopralluogo del 28/06/1979 – Comune di Castrolibero"

Allegato n. 13 "Certificato di Abitabilità del 30/06/1979 – Comune di Castrolibero "

Allegato n. 14 "Copia progetto Fabbricato – Comune di Castrolibero "

**Quesito n° 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";*

Considerata l'identificazione catastale dell'immobile, la sua natura, la quota di proprietà, la consistenza e la conformazione complessiva, si ritiene che il bene deve essere posto in vendita in **un unico lotto**.

L'unità immobiliare, infatti, risulta urbanisticamente e funzionalmente autonoma, dotata di accesso indipendente e di tutti gli impianti e servizi necessari all'uso abitativo. La conformazione planimetrica e distributiva non consente una divisione agevole in più porzioni economicamente autonome senza alterarne la funzionalità o incidere negativamente sul valore complessivo. Pertanto, si valuta come più opportuna la vendita del bene in **un unico lotto**, in quanto ciò garantisce una migliore commerciabilità e valorizzazione dell'immobile nel suo insieme.

**Quesito n° 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 *pro quota*.

**Quesito n° 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;”*

L'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED]

Durante le operazioni di sopralluogo l'esecutato dichiara che una stanza dell'abitazione viene usata a titolo gratuito (senza nessun contratto di locazione registrato), dalla figlia [REDACTED] [REDACTED] come sede della scuola privata denominata [REDACTED]

**Quesito n°12** *“Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dal dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato.

**Quesito n°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;”*

Sul bene pignorato non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, nessun diritto demaniale o usi civici.

**Quesito n°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;”*

Dalla documentazione acquisita e da quanto emerso nel corso del sopralluogo, si rileva che le unità immobiliari che compongono il fabbricato non risultano costituite in condominio. Pertanto, non sono presenti spese fisse annue di gestione o manutenzione a carico dell’esecutato, non risultano deliberate spese straordinarie, non vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, non risultano pendenti procedimenti giudiziari relativi alla gestione condominiale del bene pignorato.

**Quesito n°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 forfettario 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;”*

Per la stima del valore di mercato dell’ immobile pignorato è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero un vero e proprio paragone tra il bene da stimare e altri dello stesso tipo, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita avvenuta di recente.



Quindi si stabilisce il metro quadro, come unità di misura fondamentale, ed il **valore medio unitario (Vu)**, cioè il costo di una unità di superficie (un metro quadro) per l'immobile della zona considerata, dove ricade l'immobile da stimare.

Tale valore **Vu** si ricava sia attraverso lo studio dei dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che rappresenta una rilevante fonte d'informazione relativa al mercato immobiliare nazionale, proponendo l'elaborazione statistica delle informazioni tecnico – economiche relative ai valori immobiliari.

Le quotazioni immobiliari OMI individuano per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie nella medesima zona omogenea.

Inoltre, la scrivente ha effettuato un confronto sintetico comparativo, attraverso indagini dirette, consultando diverse agenzie immobiliari di zona.

**CALCOLO DI STIMA**

Gli ultimi dati della banca dati delle quotazioni immobiliari risalgono al 1° semestre del 2025, Comune di Castrolibero, zona omogenea Fascia/Zona Suburbana/Andreotta Rusoli Garofalo Castelveneri Serra Miceli Codice zona E1 con destinazione Residenziale i valori da prendere in considerazione sono;

<b>TIPOLOGIA</b>	<b>STATO CONSERVATIVO</b>	<b>VALORE MERCATO (€/mq)</b>	<b>SUPERFICIE</b>
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	770 1000	L

*Il valore di mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Lorda (L).*

Si assume il valore, considerato lo stato di conservazione dell'appartamento, di:

$$Vu_1 = \text{€/mq } 950,00$$

Nell'ambito dei processi estimativi, però le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, infatti considerando le caratteristiche intrinseche e di rifinitura dell'immobile è stata fatta una indagine diretta, mediante le agenzie immobiliari del luogo, le riviste specializzate e si è potuto stabilire un prezzo di mercato a metro quadro pari a:

$$Vu_2 = \text{€/mq } 1028,00$$

Mediando i due valori trovati si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$Vu = (Vu_1 + Vu_2) : 2 = (\text{€/mq } 950,00 + \text{€/mq } 1028,00) : 2 = \text{€/mq } 989,00$$

Per effettuare la stima è stata ricavata la **superficie commerciale (Sc)** dell'immobile pignorato, che corrisponde all'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, (fino ad



un massimo di cm 50) al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con immobili vicini o con parti condominiali.

Le linee guida sul calcolo della superficie commerciale sono state ricavate dal D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138.

**Superficie commerciale (Sc) = mq 230.00**

Il prezzo reale dell'immobile si è poi ottenuto utilizzando una serie di coefficienti correttivi, che esprimono in particolare le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare da stimare.

Sono stati presi in esame i seguenti parametri correttivi:

- parametro posizionale (ubicazione, utenze, posizione) : 0,95
- parametro costruttivo relativo ad edificio ed unità immobiliare (struttura, finitura, impiantistica) : 0.90
- parametro funzionale (esposizione, qualità degli affacci, dimensione, caratteristiche funzionali) : 0,90
- parametro urbanistico : 1,00
- parametro di trasformazione : 0,95
- parametro estetico – architettonico : 0.90

*Il coefficiente correttivo totale è **0,933***

Analizzando tutte le caratteristiche e determinati i coefficienti si è ricavato il **valore unitario di mercato** dell' immobile (**Vum**)

$$\mathbf{Vum = €/mq 989.00 \times 0,933 = €/mq 923,00}$$

Il **valore di mercato dell'immobile** (**Vi**) si ottiene moltiplicando per la superficie commerciale (**Sc**)

$$\mathbf{Vi = Vum \times Sc = €/mq 923,00 \times mq 230.00 = € 212.290,00}$$

Procedendo “*all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore, come indicato nel quesito, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per i vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute*”; si ottiene che il valore del bene in oggetto è: **€ 180.446,50**

A tale valore bisogna decurtare gli oneri per la sanatoria di € 2.500,00 come indicato al quesito n. 8.

**Pertanto il valore netto del bene è di € 177.946,50**

Allegato n.15  
Allegato n.16

“Quotazioni Immobiliari OMI Agenzia delle Entrate”  
“Schede Agenzie immobiliari della zona”



**Quesito n° 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).*

## **PROSPETTO RIASSUNTIVO**

### **LOTTO**

Lotto 1

### **DESCRIZIONE**

Unità immobiliare sita nel Comune di Castrolibero (CS), in via Padula n. 8.

L'appartamento fa parte di un fabbricato composto da due livelli fuori terra.

L'intero fabbricato è circondato da una corte esterna pertinenziale adibita a giardino, completamente recintata.

L'accesso al fabbricato avviene, da via Padula, mediante cancello carrabile e cancello pedonale, posti sul lato nord-est.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo ed è accessibile dalla corte esterna tramite una scala, ad uso esclusivo, in cemento armato, ubicata sul lato sud del fabbricato.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 230 mq ed è così suddiviso:

- zona giorno, composta da ampio salone con doppio ingresso e pavimento in marmo, una stanza adibita a studio con la medesima pavimentazione e una cucina abitabile con pavimento e rivestimento in maioliche;

- zona notte, composta da quattro camere da letto, servite da due bagni, oltre a un ripostiglio.

L'unità comprende, inoltre, due ampi balconi.

### **DATI CATASTALI**

#### ***Identificazione catastale***

Il bene in esame risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castrolibero: Foglio: **10** Particella: **137** Subalterno: **3** Zona censuaria: **2** Categoria catastale: **A/2** – (Abitazione di tipo civile) Classe: **2** Consistenza: **9** vani Rendita catastale: **€ 976,10**

L'unità immobiliare è ubicata in Via Vincenzo Padula n. 8, Interno **2**, Piano **primo**.

#### ***Dati di superficie***

Superficie totale: **201 mq** Superficie utile (escluse aree scoperte): **191 mq**

### **NATURA E TITOLARITA'GIURIDICA**

**Piena Proprietà      Diritto di proprietà 1000/1000**

### **PREZZO BASE**

**€ 177.946,50**



## CONCLUSIONI

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Castrolibero, 29.01.2026

Il C.T.U.

Architetto Daniela Lavarra

