

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura N. G. 174/2024

Parti: [REDACTED] S.R.L. società a responsabilità limitata
unipersonale, rappresentata da [REDACTED] S.P.A.

Debitore: [REDACTED] + 1

Giudice dell'esecuzione: Dott. [REDACTED]

CTU: Arch. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

(Prossima udienza 13 ottobre 2025 ore 9,00)

1.0. PREMESSA.

Il Giudice, dott. [REDACTED], tramite pec del 15 gennaio 2025, nominava con decreto del 14 gennaio 2025, per la consulenza tecnica di ufficio, la sottoscritta arch. [REDACTED], con studio tecnico in Cosenza, Via [REDACTED] n. 7, iscritta all'Ordine degli Architetti pianificatori e paesaggisti della provincia di Cosenza, con il n. 854 dal 20.05.1996 ed iscritto con il n. 2476 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 21 febbraio 2025, la scrivente CTU, provvedeva ad inviare telematicamente alla cancelleria dell'Ufficio esecuzioni, 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. QUESITO.

Si riporta la formulazione del quesito, contenuto nell'ordinanza del 15 gennaio 2025, a cui la scrivente CTU risponde redigendo la presente perizia di stima ed effettuando, quindi, il deposito telematico in modalità pct.

“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 di controllo della

documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia

soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente

presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali

comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in

particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del

debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si raccomanda il perito stimatore di indicare:

- ✓ al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

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

3.0. VERIFICA PRELIMINARE

Prima di compiere ogni altra attività, la 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 é

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

Per l'immobile pignorato la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione in essere non risulta che 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). La scrivente CTU ha prodotto ed allegato gli estratti catastali attuale e storico alla presente relazione.

I dati catastali attuali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

Inoltre, nella documentazione in essere non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui la scrivente CTU ha provveduto all'acquisizione dello stesso, ottenendo un certificato cumulativo di nascita e stato civile sia per l'esecutato, che per il coniuge. Il CTU ha acquisito inoltre il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Carolei, con indicazione delle annotazioni a margine; ed ancora lo stato di famiglia relativo all'esecutato e quello relativo al coniuge ed infine ha provveduto a fare richiesta del certificato storico di residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio [REDACTED].

Dalle risultanze anagrafiche si evince inoltre un certificato di residenza storico di [REDACTED] alla via XX settembre 20, iscritta anche nello stato di famiglia del coniuge dell'esecutato.

La scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una ispezione ipotecaria degli immobili relativi al foglio 10, particella 120 e subalterno 4, riportando un elenco sintetico delle formalità.

Si conferma che il pignoramento immobiliare n.29915 RG 36123 del 03/12/2024 risulta contro [REDACTED], l'esecutato e contro il coniuge [REDACTED] e che alla data del pignoramento il debitore esecutato [REDACTED] era intestatario dell'immobile, per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con [REDACTED], in forza ad un atto di separazione regolarmente trascritto in data 25.05.2017 e registrato con formale nota di trascrizione n. 12259/9605 del 15.05.18 atto giudiziario, del 28.06.2017.

Compiuto il preliminare controllo, richiesto dal Sig. Giudice, di seguito si indica lo svolgimento delle operazioni peritali.

4.0. Indagini presso Enti ed Uffici preposti

La scrivente, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli, ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, gli Uffici Anagrafe di Carolei e l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Carolei.

5.0. Sopralluogo del 28 maggio 2025.

Durante le operazioni peritali, il 28 maggio 2025, a Carolei, è stato effettuato il primo e unico sopralluogo, di cui si allega relativo verbale.

L'accesso all'immobile pignorato, Via XX Settembre, foglio 10 particella 120 sub. 4, consistenza 4 vani, non è stato consentito dal cancello del civico n.16 della Via XX Settembre, per come riportato nel verbale di sopralluogo del 28 maggio 2025, ma dal civico n. 20 della stessa via per come meglio precisato al quesito punto 2.

Nella sede del sopralluogo, oltre alla scrivente CTU, erano presenti il Custode Avv. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] coniuge dell'esecutato. Alla presenza degli intervenuti è stata effettuata una esauriente documentazione fotografica, oltre ad un rilievo planimetrico completo dell'immobile.

In detta sede venne accertato:

- ✓ che la signora [REDACTED] è unica occupante dell'immobile;
- ✓ che non vi sono tra gli occupanti disabili o anziani.

6.0. RISPOSTA AL QUESITO

QUESITO punto 1.

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

La scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato, ha

proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica dell'immobile
- Estratto di mappa catastale

Per quanto riguarda l'elaborato planimetrico dell'immobile l' Agenzia del Territorio, a seguito di ufficiale istanza effettuata dalla sottoscritta per l'acquisizione della planimetria dell'immobile, forniva risposta con apposita missiva prot 67953 del 28-03-2025 dove comunicava l'impossibilità al reperimento dell'elaborato, sia nella forma cartacea che nella forma digitale, per mancata funzionalità degli archivi di accesso al comune di Carolei. In seguito a nuova istanza, la scrivente riceveva risposta con missiva prot 162857 del 14-08-2025 in cui si comunicava il perdurare del guasto agli armadi d'archivio e, constatando la mancata reperibilità, si invitava la parte proprietaria del bene ad aggiornare la banca dati, effettuando una variazione Docfa per planimetria mancante.

L'immobile oggetto dell'atto di pignoramento e della presente relazione di stima è stato tuttavia identificato. Dall'estratto di mappa e dalla cartografia del geo portale del comune di Carolei è stato possibile identificare i confini della particella 120 che a nord confina con Via XX Settembre la stradina privata d'accesso al portone del fabbricato e p.lla 128 altra unità immobiliare, ad ovest con unità immobiliare particella 120 altro sub e intestata ad altra ditta, ancora a sud con p.lla 125 (corte) e p.lla 126 altra unità immobiliare e ad est con p.lla 127 (corte).

Il bene oggetto del pignoramento è ben individuato e per la vendita non è necessario ed opportuno la formazione di uno o più lotti.

Lotto unico – Diritto di Proprietà della quota di 1/1 di [REDACTED] e Diritto di Abitazione di 1/1 di [REDACTED], di un appartamento, sito nel Comune di Carolei in Via XX Settembre n.16, 1 piano, identificato in Catasto al foglio di mappa n°10 con particella 120 sub 4 - Rendita € 126,02 - Zona Censuaria 1 - Categoria A4 – Classe 2 - Consistenza 4 vani –

QUESITO punto 2.

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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28 maggio 2025, è stato evidenziato che l'immobile pignorato è un appartamento di un fabbricato sito nel centro storico, nella zona A (Zona Residenziale di Conservazione e Recupero del PRG) di Carolei, cittadina che si sviluppa su un territorio collinare a circa 15 Km da Cosenza. Carolei si è ampliata negli anni lungo il Corso Mazzini, via principale del tessuto urbano dove si è maggiormente sviluppata l'attività economica e sociale. Dal corso principale si diramano una serie di vicoli che consentono l'accesso ai vari fabbricati. All'immobile pignorato si

accede dal Vico Via XX Settembre che è un viottolo in selciato con alcuni gradini che consentono di superare il dislivello dalla quota stradale del corso principale.

Considerata l'orografia del territorio su cui è costruito il fabbricato, lo stesso è formato da più livelli sovrapposti con accesso esclusivo e autonomo. Catastralmente l'immobile è al piano primo, ma parte di esso, lato est, prospiciente alla p.lla 127, risulta essere ad altezza di secondo piano per via dell'andamento altimetrico dell'area. L'accesso all'appartamento, attraverso tre gradini di rialzo e un portone blindato con pannello di rivestimento in legno, avviene dal civico n.20 della Via XX Settembre, lato nord del fabbricato. Nel lotto intercluso p.lla 125(corte), è presente invece il civico n. 16. Entrando nella corte si individua, accanto ad una scala e nella facciata di pertinenza dell'immobile oggetto di stima, la sagoma di un antico portale, oggi chiuso in muratura e che in tempi passati permetteva l'accesso all'appartamento oggetto di stima. Attualmente questo portale murato si trova in corrispondenza del ripostiglio accanto al bagno dell'appartamento pignorato. La scala nella corte invece, si è constatato conduca al piano primo dello stesso fabbricato con accesso al n. civico 16, della stessa particella, ma diverso sub e diversa proprietà, come accertato presso gli uffici del comune di Carolei.

L'immobile pignorato possiede una struttura portante in muratura ordinaria con ampi spessori realizzati con mattoni pieni e pietrame legati con malte a base di calce; i solai sono con travatura in legno di castagno e sovrastante tavolato come piano di calpestio, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni sono in

alluminio pre verniciato. La superficie utile dell'unità immobiliare è di circa 84,79 m² ed è così suddivisa:

Superficie netta o calpestabile, come da pianta allegata

Ingresso	1,32
Wc	8,00
Dis1	5,67
Dis2	5,53
Rip1 lav	1,88
Rip 2	2,00
Rip 3	2,07
Sogg-Cuc	19,00
Letto1	18,47
Letto2	20,85
Sommano	84,79 m ²

La superficie netta come da tabella appena riportata è pari a: 84,79 m².

La superficie lorda è pari a: 116,25 + 8,73 (superficie balcone) = 124,98 m². **La superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a: 116,25 + 2,18 (25% superficie balcone) = 118,43 m² ed in cifra tonda **119,00 m²**.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto idrico, impianto elettrico sottotraccia, impianto termico con terminali ad elementi radianti in alluminio, e può essere alimentato da caldaia a gas, ma l'unica soluzione di approvvigionamento termico presente è uno scaldacqua elettrico posto nell'ambiente soggiorno/cucina. Inoltre è presente un

motore per l'aria condizionata ma privo di split di diffusione.

Per i suddetti impianti tuttavia non sono state prodotte e fornite allo scrivente le opportune certificazioni di conformità.

L'immobile risulta essere in scarse condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria: gli intonaci sulle facciate sono in più tratti fatiscenti, inoltre sono evidenti tracce di lavori edilizi, sia all'esterno che all'interno, iniziati e ad oggi ancora non completati. Esternamente sono presenti due balconi. Uno è un aggetto di cemento armato, e si colloca sul prospetto principale di ingresso all'immobile in causa, L'altro, realizzato con putrelle d'acciaio e tavelle di cotto, si colloca sul prospetto lato est, confinante con la corte p.lla 127 ed è in ridotto stato di manutenzione.

Internamente alcuni lavori hanno riguardato il soffitto degli ambienti cucina/soggiorno e camere da letto, che ha ricevuto rinforzo strutturale con la posa in opera di travi in acciaio poste per rafforzare l'orditura in legno, i soffitti di questi ambienti sono stati poi rivestiti in cartongesso e non tutti sono stati interamente imbiancati. Gli ambienti (ripostigli) mostrano invece i soffitti lignei originali con travi di castagno e tavolato ligneo, le quote di calpestio mancano di pavimentazione. Al piano di calpestio dei restanti ambienti dell'appartamento si evince la presenza di un massetto di sottofondo su cui è posata la pavimentazione. Per quanto riguarda le finiture, i pavimenti degli ambienti sono realizzati con piastrelle in ceramica con fascia battiscopa, ma non in tutti gli ambienti la posa è stata completata, il rivestimento del bagno è anch'esso realizzato con piastrelle in ceramica, mancante in alcuni

punti, mentre le pareti dei diversi ambienti sono intonacate, ma non tutte tinteggiate, le porte interne sono in tamburato di legno.

Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972, per quanto é stato possibile accertare, la vendita dell'immobile in precedenza descritto risulta una operazione esente da IVA, atteso che i debitori pignorati sono soggetti privati e che l'immobile risulta ultimato da oltre cinque anni.

QUESITO punto 3

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

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio in data anteriore al 2 settembre 1967, e successivamente alla predetta data e fino alla stipula dell'atto di proprietà, l'immobile non ha formato oggetto di interventi edilizi né mutamenti di destinazione urbanistica, così come si desume da quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 3 novembre 2003 a firma del notaio [REDACTED]. L'immobile evidenzia opere di ristrutturazione i cui lavori non sono stati ancora portati a termine. Da quanto appurato presso l'ufficio tecnico dello stesso comune non esiste però alcuna documentazione tecnica che faccia riferimento all'immobile pignorato. Infatti la scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Carolei in data 30/03/2025 ha proceduto a richiedere, tra l'altro, in relazione all'immobile di cui trattasi, sito nel Comune di Carolei in Via

XX Settembre n.16, identificato in catasto al foglio n° 10 con particella 120 sub 4, il rilascio in copia della seguente documentazione: Permesso di costruire, elaborati grafici, eventuali ulteriori titoli edilizi e certificato di agibilità.

La scrivente, in data 26/05/2025 per appuntamento si recava presso l'ufficio tecnico urbanistica del Comune di Carolei, e versava i diritti di segreteria per poter accedere agli atti. In seguito, per mancata risposta all'istanza, nonostante gli svariati solleciti, la scrivente si recava in data 21/08/2025 per un' ulteriore ricerca presso i registri dell'ufficio Tecnico Urbanistica, constatando l'assenza di ogni tipo di documentazione richiesta. Pur non avendo ottenuto risposta alcuna alle istanze trasmesse a mezzo pec presso l' ufficio del comune, è possibile dichiarare che l' immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 02/09/1967, come riportato nell'atto di compravendita, e che sullo stesso sono stati effettuati lavori di ristrutturazione.

QUESITO punto 4

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

Come riportato nel paragrafo precedente l'immobile pignorato è stato realizzato in data antecedente al 02/09/1967, il fabbricato è di vecchia e remota costruzione.

Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità/abitabilità così come nessun'altra documentazione tecnica comunale, nonostante la sottoscritta abbia inviato richieste a mezzo pec agli uffici competenti, non avendo ricevuto alcuna risposta in merito.

QUESITO punto 5

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

Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

QUESITO punto 6

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

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Carolei catasto fabbricati appartamento alla Via XX Settembre n.16, foglio 10 con particella 120 sub 4 natura: Categoria A4 – Classe 2 - Consistenza 4 vani –

Oggi il bene è identificato al NCEU al Fg 10 P.IIIa 120 sub 4 con Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), consistenza di vani 4 di Classe 2 e R.C. €126,02. In ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà pari a 1/1 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] che dal 16.05.2018 ha diritti e oneri reali sull'immobile - Abitazione per 1/1 sito in Via XX Settembre n° 16 Carolei (CS).

Dal controllo effettuato attraverso la documentazione acquisita, nonché dalle visite di sopralluogo, la sottoscritta, ha potuto accertare che i dati

contenuti nell'atto di pignoramento, inerenti l'immobile pignorato, corrispondono alla descrizione attuale del bene. . Nella visura catastale sono riportati correttamente i dati dell'unità immobiliare e degli intestatari. Vi è un'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. In assenza di planimetrie catastali e di planimetrie fornite dall'ufficio tecnico del comune, per quanto accertato e rilevato, l'appartamento dei sigg. [REDACTED] non risulta graficamente identificabile per mezzo di planimetria. E' stato pertanto effettuato, durante il sopralluogo, un rilievo metrico per riportarne lo stato attuale.

Per quanto sopra, non è stato possibile riscontrare difformità, considerato che la planimetria è mancante sia negli archivi catastali che comunali, il bene pignorato è stato comunque univocamente identificato e la planimetria redatta dalla sottoscritta corrisponde allo stato dei luoghi.

QUESITO punto 7

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

se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica del

- primo pignoramento nota di trascrizione n. 13192/11007 del 02.05.17

atto giudiziario, del 16.04.2017, n. Rep. 783, il debitore esecutato

██████████ era intestatario dell'immobile, per la quota di proprietà di

1/1 in regime di comunione dei beni con ██████████, in forza ad un atto

regolarmente trascritto, atto di compravendita rogato dal Notaio

██████████ rep. n. 56719/18694 del 03/11/2003, trascritto

presso la Conservatoria di Cosenza il 21/11/2003 ai numeri 28894 R.G.

e 21532 R.P., per la particella 120 sub 4. Alla data della notifica del

- secondo pignoramento nota di trascrizione n. 36123/29915 del

03.12.24 atto giudiziario, del 12.11.2024, n. Rep. 3843 , il debitore

esecutato ██████████ era intestatario dell'immobile, per la quota di

proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni con ██████████, in

forza ad un atto di separazione regolarmente trascritto in data

25.05.2017 e registrato con formale nota di trascrizione n. 12259/9605

del 15.05.18 atto giudiziario, del 28.06.2017, n. Rep. 4407, per la

particella 120 sub 4.

Si precisa che la quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di

separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una

porzione di valore esattamente pari alla quota). Infine, si chiarisce che

l'immobile non è divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario.

QUESITO punto 8

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

Dalla documentazione in atti, nonché da quella ulteriore acquisita, si evince che l'immobile pignorato, sito nel Comune di Carolei in Via XX Settembre con accesso dal civico n.20, identificato in catasto al foglio 10 con particelle 120 sub 4 Via XX Settembre n.16 di proprietà di:

- [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] diritto di proprietà per la quota 1/1
- [REDACTED], nat [REDACTED] C.F. [REDACTED], diritto di abitazione per la quota 1/1 Atto di separazione del 28.06.2017.

E' pervenuto allo stesso [REDACTED] dal venditore in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio [REDACTED] in data 03.11.2003 rep. 56719/18694 e trascritto presso la CRI di Cosenza in data 21.11.2003 n. 28894/21532. RG ed RP.

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle

seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Nota di Trascrizione del 21.11.2003 ai nn 28894/21532 RG ed RP

ATTO DI COMPRAVENDITA, del 03.11.2003 Notaio [REDACTED]

[REDACTED] Rep 56719/18694

Immobile: Foglio 10, Particella 120 Subalterno 4.

A Favore - Soggetto 1: in qualità di acquirente, [REDACTED] nato a

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

in comunione

legale dei beni con [REDACTED]

Contro - Soggetto 1: in qualità di venditore, [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

per il diritto di proprietà

per la quota di 1/2 della particella 120 sub 4, in comunione legale dei

beni con [REDACTED].

Soggetto 2: in qualità di venditore, [REDACTED] nata a

[REDACTED], per il diritto di

proprietà per la quota di 1/2 della particella 120 sub 4, in comunione

legale dei beni con [REDACTED].

b) Nota di Iscrizione del 14.12.2006 ai nn 45999/10067 RG ed RP. di

IPOTECA VOLONTARIA, concessione a garanzia di mutuo fondiario

Atto notarile pubblico del 11.12.2006, Notaio [REDACTED]

repertorio n. 64293/23052;

Immobile: Foglio 10, Particella 120 Subalterno 4.

A Favore - Soggetto 1: San Paolo Banco di Napoli S.p.A." con sede in

Napoli Via Toledo 177 C.F. [REDACTED] Per Diritto di proprietà 1/1

Contro – Soggetto 1 [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

per Diritto di Proprietà ½ in comunione

legale dei beni con [REDACTED]

Contro – Soggetto 2: [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per Diritto di Proprietà ½ in comunione

legale dei beni con [REDACTED];

c) Nota di trascrizione n. 13192/11007 del 02.05.17 atto giudiziario, del 16.04.2017, n. Rep. 783, Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza. Atto esecutivo cautelare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile: Foglio 10, Particella 120 Subalterno 4.

Richiedente- Soggetto 1: AZ Servizi di [REDACTED] con sede in Via del Castagno 18 87040 Castrolibero (CS)

A favore- Soggetto 1: San Paolo Banco di Napoli S.p.A.” con sede in Napoli Via Toledo 177 C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro- Soggetto 1: Soggetto 1 [REDACTED] nato [REDACTED] C.F. [REDACTED] per Diritto di Proprietà ½ in comunione legale dei beni con [REDACTED] (soggetto 2)

Contro – Soggetto 2: [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per Diritto di Proprietà ½ in comunione

legale dei beni con [REDACTED] (soggetto 1)

d) Nota di trascrizione n. 12259/9605 del 15.05.18 atto giudiziario, del 28.06.2017, n. Rep. 4407, Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza. Atto tra vivi, VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI.

Immobile: Foglio 10, Particella 120 Subalterno 4.

Richiedente- Soggetto 1: AZ Servizi di [REDACTED] con sede

in Via del Castagno 18 87040 Castrolibero (CS) .

A favore- Soggetto 1: [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per Diritto di Abitazione per la quota di
1/1;

Contro- Soggetto 1: Soggetto 1 [REDACTED] nat [REDACTED]
[REDACTED] C.F. [REDACTED] per Diritto di Proprietà per
la quota di 1/1;

e) Nota di trascrizione n. 36123/29915 del 03.12.24 atto giudiziario, del
12.11.2024, n. Rep. 3843, Uff. Giudiziario Tribunale di Cosenza.

Atto esecutivo cautelare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile: Foglio 10, Particella 120 Subalterno 4.

Richiedente- Soggetto 1: [REDACTED] s.r.l. per [REDACTED] s.r.l.
C.F. [REDACTED] con sede Centro Direzionale Isola G/8 80143
Napoli.

A favore- Soggetto 1: [REDACTED] s.r.l. C.F. [REDACTED] con
sede a Conegliano (TV) rappresentata da [REDACTED] s.p.a. C.F.
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro- Soggetto 1: Soggetto 1 [REDACTED] nato [REDACTED]
[REDACTED] F. [REDACTED] per Diritto di Proprietà ½

Contro – Soggetto 2: [REDACTED] nata [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] per Diritto di Proprietà ½ .

QUESITO punto 9

**Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili
pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella**

determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Carolei(Cs) in Via XX Settembre con accesso dal civico n.20, chiaramente descritto ai punti precedenti, è costituito da un appartamento al primo piano, ubicato in un fabbricato di tre piani.

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.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di **superficie commerciale**, sulla base dei conteggi effettuati sulla planimetria

catastale e su quelle di rilievo, risulta essere:

Abitazione 116,25 m²

Balcone (25% x 8,73) 2,18m²

Superficie complessiva commerciale 118,43 m²

Ed in cifra tonda **119,00 m²**

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini sono state effettuate per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, rilevando anche i valori medi di mercato, ricavati da schede di annunci immobiliari, di abitazioni in vendita nel centro storico di Carolei, dove in media l'usato è venduto a € 400 al mq secondo il dettaglio della tabella seguente:

5 locali	Mq 119	€ 50.000	€/mq 420
2 locali	Mq 48	€ 25.000	€/mq 520
5 locali	Mq 190	€ 78.000	€/mq 410
3 locali	Mq 126	€ 38.000	€/mq 301
Media dei valori			€/mq 412,75

vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo:
da 300,00 – 500,00 €/m² ottenendo una media dei valori di **€/mq 413,00**

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni di mercato, dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: COSENZA - Comune: CAROLEI

Fascia/zona: Centrale/Via Mazzini, Corso Vittorio Emanuele III - Codice di zona: B1 - Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/m ²)		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	800	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	720	L
Box	NORMALE	335	470	L

Per l’immobile da stimare si considera il valore relativo alle abitazioni di tipo economico.

Dalle indagini dirette e dalla fonte dell’osservatorio dei valori immobiliari si è pervenuti a due valori minimi e due massimi:

Primo valore di mercato minimo: 301 €/m²

Secondo valore di mercato minimo: € 480€/m²

Primo valore di mercato massimo: 520 €/m²

Secondo valore di mercato massimo: € 720 €/m²

Per procedere alla determinazione dell'immobile oggetto di valutazione, a cui successivamente applicare le dovute detrazioni.

Assumiamo quindi, come nostro valore di riferimento, la media dei valori precedentemente illustrati $[(480+720)/2 + 413/2]$ e cioè **€ 506.5 al mq**

Si ritiene di poter applicare il valore di riferimento **€ 506.5 al mq** 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 **506.5 €/m²**, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni 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:

I. Immobile con ascensore

piano seminterrato: 0.75

piano terra: 0.85

piano terra con giardino: 0.90

primo piano: 0.95

secondo piano: 1.00

II. Coefficienti di luminosità e orientamento

Sud/Est, Est, Sud: 1.00

Sud/ Ovest, Ovest: 0.95

	Nord/ Est:	0. 90
	<i>Nord:</i>	<i>0. 85</i>
III.	Coefficienti di esposizione	
	<i>Su via a basso traffico</i>	<i>0. 95</i>
	<i>su via rumorosa:</i>	<i>0.90</i>
	su via silenziosa:	1.05
	<i>su piazza storica:</i>	<i>1.20</i>
	<i>su via principale, parco, giardino</i>	<i>1.10</i>
	<i>su distacco:</i>	<i>0. 90</i>
	<i>su cortile interno:</i>	<i>0.80</i>
IV.	Disponibilità di balconi e terrazzi	
	<i>abitazione senza balconi:</i>	<i>0. 90</i>
	<i>abitazione con un balcone:</i>	<i>1.00</i>
	abitazione con due balconi:	1.05
	<i>abitazione con terrazzo:</i>	<i>1. 10</i>
V.	Complessità di servizi nell'abitazione	
	abitazione di taglio medio con un solo bagno:	0.90
	<i>abitazione di taglio medio con più bagni:</i>	<i>1.05</i>
VI.	Tipologia di riscaldamento abitazione	
	<i>Provvista di riscaldamento autonomo:</i>	<i>1.05</i>
	<i>Provvista di riscaldamento centralizzato:</i>	<i>1.00</i>
	Provvisto di riscaldamento parziale:	0. 95
VII.	Vetustà e ambiente stabile	
	<i>stabile d'epoca:</i>	<i>1.05</i>
	<i>in zona degradata:</i>	<i>0.80</i>
	in zona residenziale e/o commerciale	1.00

VIII. Disponibilità di parcheggi
con difficoltà di parcheggio: 0.90

con facilità di parcheggio: 1.10

IX. Disponibilità di trasporti nelle vicinanze

Mezzi pubblici molto vicini: 1.05

Mezzi pubblici vicini 1.00

Mezzi pubblici lontani 0.95

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = $0,95 \times 0,90 \times 1,05 \times 1,05 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 = 0,725$

Il valore di mercato quindi sarà:

$506,5 \text{ €/m}^2 \times 0,725 = \mathbf{367,21 \text{ €/m}^2}$

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

Vani principali (abitazione) 1,00

Balconi 0,30

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, la superficie commerciale risulta essere la seguente:

$Sc = [(1,00 \times 116,29) + (0,30 \times 8,73)] = 118,90 \text{ m}^2$ e quindi in cifra tonda: **119,00 m².**

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

$Vm = 367,21 \text{ €/m}^2 \times 119,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 43.698,28$ (risultato della stima per via sintetica).

QUADRO RIASSUNTIVO

Stima per via sintetica **€ 43.698,28**

Abbattimento forfetario 15 % (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese insolute; abbattimento per demolizione o sanatoria balcone).

Valore finale del bene € 43.698,28- (€43.698,28x 15%) =
€ 43.698,28 - € 6.554,74 = € 37.143,53

Al netto delle suddette correzioni e decurtazioni

Il Valore finale dell'immobile pignorato **€ 37.143,53**

(euro trentasettemilacentoquarantatre/53).

QUESITO punto 10

Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale. Si raccomanda il perito stimatore di indicare, al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

L'immobile pignorato non risulta pignorato solo pro quota in quanto i due proprietari sono entrambi parte debitrice e quindi eseguiti.

La natura dell'immobile non consente di formare lotti per gruppi omogenei.

QUESITO punto 11

Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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.

Si raccomanda il perito stimatore di indicare: al punto 11, se il bene oggetto di pignoramento sia libero o occupato. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

La scrivente CTU ha accertato, anche con il sopralluogo effettuato, oltre che dalla documentazione prodotta, che il bene è occupato dall'esecutato [REDACTED] che possiede il bene per diritto d'Abitazione in virtù del provvedimento di assegnazione della casa coniugale a seguito della separazione con il marito nonché esecutato [REDACTED]

La scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Carolei, come riportato in precedenza, ha provveduto a richiedere, tra l'altro, il certificato storico di residenza degli esecutati, che si allega alla presente. Dal certificato si evince che:

- [REDACTED], nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per la quota 1/1 è a oggi residente a Carolei in
Via Corso Mazzini 127;

- [REDACTED], nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per diritto di abitazione è residente presso l'immobile
pignorato dal 10/09/2001;

Si precisa che presso l'immobile pignorato risultano altresì residenti:

- [REDACTED], nato [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] residente presso l'immobile pignorato dal 10/09/2001;

- [REDACTED], nato [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED], residente presso l'immobile pignorato dal 10/09/2001.

Da quanto è stato possibile accertare, l'immobile pignorato non è
gravato da vincoli o oneri di natura condominiale, così come non è
gravato da diritti demaniali o usi civici.

QUESITO punto 12

**Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano
oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

Per quanto è stato possibile accertare, il bene pignorato non è oggetto
di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO punto 13

**Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed
una congrua documentazione fotografica che idoneamente li
raffiguri.**

Alla luce di quanto rilevato e verificato durante il corso delle operazioni
peritali presso l'immobile pignorato, 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.

Formano parte integrante e sostanziale del presente elaborato peritale i seguenti allegati:

- Planimetria di rilievo dell'immobile pignorato
- Documentazione fotografica

QUESITO punto 14

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

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, lo stato di occupazione ed il suo prezzo base.

QUESITO punto 15

Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale

idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

Si 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 e secondo quanto richiesto nel presente quesito 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, per inviare la relazione di perizia ai creditori e ai debitori a mezzo di posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non fosse possibile, a mezzo fax o posta ordinaria; in ogni caso, la relazione si renderà disponibile in modalità telematica, per la consultazione da parte del debitore e dei creditori, nello stesso termine di almeno 30 giorni prima dell'udienza del 13 ottobre 2025 e cioè entro il **13 settembre 2025.**

CONCLUSIONI

Con riferimento richieste fatte dal Sig. Giudice, si conclude che:

- É stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.
- É 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 l'estratto catastale attuale, l'estratto catastale storico, il certificato di stato civile dell'esecutato, il certificato cumulativo di nascita e stato civile sia per l'esecutato, che per la moglie, il certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, lo stato di famiglia relativo all'esecutato e quello relativo al coniuge, il certificato storico di residenza dell'esecutato, della moglie e del figlio [REDACTED], le ispezioni ipotecarie dell'immobile relativo al foglio 10, particella 120 e subalterno 4, riportando un elenco sintetico e dettagliato delle formalità;

- il pignoramento immobiliare n. 36123/29915 del 03.12.24 atto giudiziario, del 12.11.2024, n. Rep. 3843, risulta contro [REDACTED], l'esecutato e contro [REDACTED] coniuge di [REDACTED] dal [REDACTED]

[REDACTED] e in stato di separazione con atto contro scritto in data 25.05.2017 e registrato con formale nota di trascrizione n. 12259/9605 del 15.05.18 atto giudiziario, del 28.06.2017, n. Rep. 4407.

- Sono stati acquisiti le mappe censuarie ed i certificati relativi per la corretta identificazione dei beni.

- È stato effettuato un solo sopralluogo in data 28 maggio 2025 ed è stato accertato il numero degli occupanti.

Con riferimento ai quesiti:

1. È stato identificato il bene e riportate le caratteristiche richieste.

2. È stata effettuata una sommaria descrizione del bene e precisate le caratteristiche oggettive.

3. La costruzione dell'immobile è iniziata anteriormente al 2

settembre 1967.

4. Non sono stati accertati gli estremi della licenza o della concessione edilizia.

5. Non vi sono terreni tra gli immobili pignorati.

6. Sono state accertate le conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

7. Dall'esame della documentazione in atti e di quella ulteriore acquisita è stato possibile accertare che alla data della notifica dell'ultimo pignoramento i debitori eseguiti erano intestatari per la quota di proprietà di 1/1 [REDACTED] e per diritto di abitazione [REDACTED]

8. È stata verificata l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

9. È stato determinato il valore dell'appartamento in questione, sito in Carolei con accesso da Via XX Settembre n.20, pari a € **43.698,28** e tenendo in debito conto l'abbattimento forfettario del 15% il valore diventa € **37.143,53**(trentasettemilacentoquarantatre/00).

10. La natura degli immobili non consente di formare lotti per gruppi omogenei.

11. È stato accertato, che il bene è in stato di possesso dell'esecutato è abitato dalla esecutata [REDACTED] e non è occupato da terzi, ma terzi ne hanno residenza presso.

12. Per quanto é stato possibile accertare, il bene pignorato non é oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. Sono stati allegati alla presente relazione la planimetria di rilievo dell'immobile pignorato ed una documentazione fotografica.

14. 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.

15. È stata allegata 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),

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

La sottoscritta, 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 (Allegato B), la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica (Allegato C) e i seguenti:

1. Estratto di nomina CTU del 15 gennaio 2025; **2.** Accettazione incarico del 21 febbraio 2025; **3.** Istanze documentazione Ufficio Anagrafe e Urbanistica, comune di Carolei; **3.1.** Nota protocolli per richiesta documentazione; **3.2.** [REDACTED] -Anagrafico Stato civile

Residenza storico Stato di Famiglia; **3.3.** [redacted] - Anagrafico Stato
civile Residenza storico Stato di Famiglia; **3.4.** [redacted]
[redacted] - Certificato di residenza storico; **3.5.** [redacted]
[redacted] - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio; **3.6.**
Cartografia Geoportale comune di Carolei **4.** Documentazione
Catastale AGE del Territorio - Risposte Istanze telematiche; **4.1.**
Estratto di Mappa scala originale 1:1000; **4.2.** Visura attuale per
immobile foglio10 p.lla120 sub 4; **4.3.** Visura storica per soggetto –
[redacted]; **4.4.** Visura storica per soggetto – [redacted] **5.** Ispezioni
ipotecarie- Elenco sintetico formalità- [redacted]. **5.1.**
Ispezioni ipotecarie foglio10, p.lla. 120, sub. 4; **6.** Atto di proprietà; **7.**
Verbale di Sopralluogo del 28 maggio 2025

IL CTU

Cosenza, 12.09.2025