

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 12/2020 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. omissis omissis

CREDITORE PROCEDENTE

omissis

DEBITORI ESECUTATI

omissis

Rende, lì 03.02.2026

CTU

Ing. Pino Balsano



INDICE CAPITOLI

- 1) PREMESSA**
- 2) QUESITO**
- 3) CONTROLLI PREIMINARI**
- 4) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**
- 5) RISPOSTA AI QUESITO**
- 6) ELENCO ALLEGATI**
- 7) BIBLIOGRAFIA**



PREMESSA

Il sottoscritto ing. Pino Balsano, con studio tecnico in Rende in via Antonio Ligabue, nominato dal Giudice, Dott. omissis, compariva in udienza in data 02/02/2026 per il giuramento di rito, accettando l'incarico come consulente tecnico d'ufficio nella procedura n. 12_2020 RGE

QUESITO

Provveda a verificare e ad integrare la perizia in atti in relazione ai beni attualmente oggetto della procedura esecutiva.

(Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi al Fg. 41 – P.lla 315 – Sub.6 Graffato p.lla 315 sub 7).

(Foglio 41, p.lle graffate 315 sub 2 e 315 sub 3 (ora p.lle graffate 315 sub 6 e 315 sub 7)).



CONTROLLI PREIMINARI

È presente la Certificazione Notarile ante ventennio, i beni risultano correttamente identificati, il bene risulta di piena proprietà dell'esecutato.

Esaminati gli Atti della Procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria lo scrivente C.T.U. si è dedicato alla risposta del quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Contestualmente alla stesura della perizia, in data 03/02/2026, questo ctu si recava in prossimità dei luoghi di causa per apprendere la zona dove a breve avrebbe condotto le operazioni peritali.

In data 05/02/2026 il sottoscritto si recava presso il Comune di Luzzi per visionare i progetti depositati riguardante l'immobile oggetto di causa.

In data 09 02 2026 questo ctu si si portava sui luoghi oggetto dell'accertamento previo comunicazione inviate alla parti.

In tale occasione, questo ctu visionava l'immobile ed effettuava un ampio report fotografico seguito da rilievi tecnici.

Successivamente venivano effettuate, sempre dal sottoscritto ctu, numerose visite presso il Comune di Luzzi per determinare il costo della sanatoria.

In data 10 e 11 Febbraio 2026 questo ctu si recava nuovamente in prossimità dei luoghi di causa per investigare sui valori di mercato dei beni immobili della zona, mentre in data 12 e 13 Febbraio 2026 visitava diverse agenzie immobiliari in prossimità della zona oggetto di interesse per avere riscontro dei dati di stima trovati.

In data 19,20,21,22,23,26 e 27 Maggio 2026 la perizia è stata riveduta ed integrata.



RISPOSTA AL QUESITO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio Oggetto di CTU è situato nel Comune di Luzzi, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 315 Sub 6 – 7.

Luzzi è situata sulla fascia della Presila, sul lato destro della valle del Crati.

Posta su una collina, ai cui piedi scorrono due torrenti ("Ilice" e "San Francesco") che confluiscono a valle nel fiume Crati, è un comune a ridosso dell'area urbana di Cosenza, di cui rappresenta territorialmente e urbanisticamente la cornice nord-est.

Il centro abitato è posto a 376 metri sul livello del mare ed è collocato a nord-est di Cosenza.

Il confine nord coi comuni di Acri e Bisignano è segnato dal fiume Mucone, che ospita lungo il suo corso la centrale idroelettrica 2° salto, alimentata con le acque del bacino artificiale del Lago Cecita.

Con una superficie di 77,36 km², il territorio comunale si articola su di un profilo altimetrico compreso tra 96 e 1284 m s.l.m.

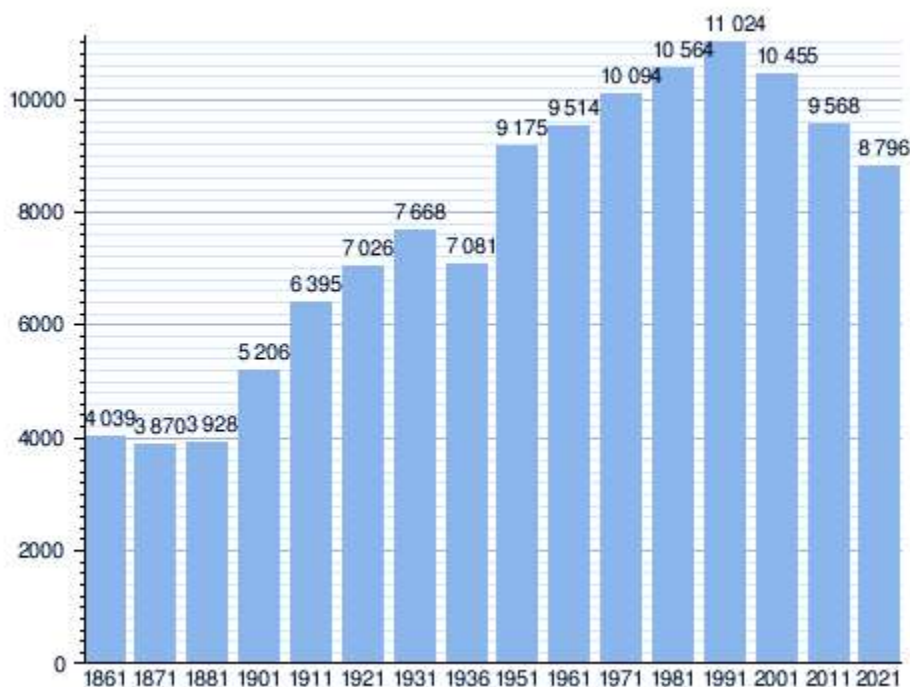


Figura n. 1 - Evoluzione demografica – Comune di Luzzi





Figura n. 2 - Mappa Catastale

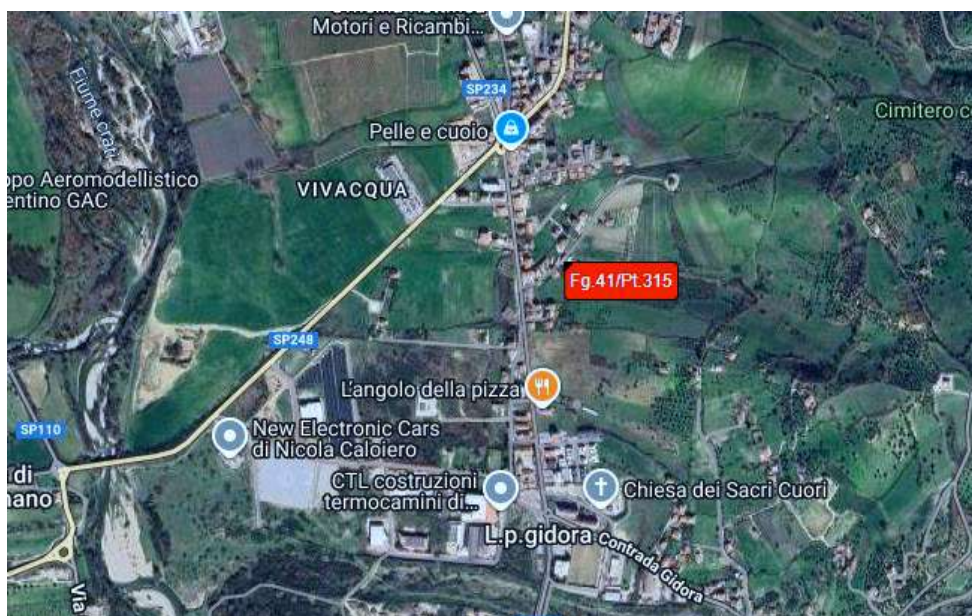


Figura n. 3 - Mappa (Formaps)





Figura n. 4 - Mappa (Formaps)



**L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI
DEL COMUNE DI LUZZI AL FOGLIO N. 41 - PARTICELLA N. 315 - SUB N. 6 - 7**



**Informazioni riportate negli atti del
catasto al 03/02/2026 Dati identificativi:
Comune di LUZZI**

(E773) (CS)

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 6

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 309,87

Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: CONTRADA CAVONI n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 156 m2 Totale escluse aree scoperte b): 133 m2

Intestato a :

omissis omissis C.F : omissis

nato a COSENZA (CS) il omissis

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL CATASTO

Comune di LUZZI (E773) (CS)

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 6

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 7

DERIVANO DA:

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 2- Foglio 41

Particella 315 Subalterno

**VARIAZIONE del 12/11/2008 Pratica n. CS0507500 in
atti dal 12/11/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.
51840.1/2008)**

È stata fatta una soppressione dell'u.i.u. Foglio n. 41 part.lla 315 Sub 2 piano primo e Sub 3 scala esclusiva piano terra, Cat. A/3 classe 2a, vani 5 - ed una costituzione della nuova u.i.u. part.lla 315 Sub 6 Cat. A/3 classe 2a, vani 6 piano terra-primo, graffata con part.lla 315 Sub 7, corte esclusiva.



STATO DELLE PREGIUDIZIEVOLI DEI SUB ORIGINARI (ora soppressi)

ELENCO DELLE FORMALITÀ

Comune di Luzzi Catasto Fabbricati – Foglio 41 – Particella 315 – Sub 2

(Foglio 41, p.lle graffate 315 sub 2 e 315 sub 3 (ora p.lle graffate 315 sub 6 e 315 sub 7)).

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Nessuna restrizione

1. ISCRIZIONE del 09/05/1998 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 9449

Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 15640 del 06/05/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 18/05/2005 - Registro Particolare 7296 Registro Generale 18481

Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 41879 del 13/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1483 del 07/05/2025

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 13/08/2008 - Registro Particolare 19852 Registro Generale 27554

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 421/459 del 03/04/1998

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 07/05/2025 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 13920

Pubblico ufficiale MAGURNO FILIPPO Repertorio 41879 del 13/05/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7296 del 2005

Presenza graffati

5. TRASCRIZIONE del 22/10/2025 - Registro Particolare 26320 Registro Generale 32304

Pubblico ufficiale TROTTA ITALO Repertorio 15053 del 25/05/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Nota disponibile in formato elettronico



STATO DELLE PREGIUDIZIEVOLI DEI SUB ORIGINARI (ora soppressi)

ELENCO DELLE FORMALITÀ

Comune di Luzzi Catasto Fabbricati – Foglio 41 – Particella 315 – Sub 3

(Foglio 41, p.lle graffate 315 sub 2 e 315 sub 3 (ora p.lle graffate 315 sub 6 e 315 sub 7)).

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Nessuna restrizione

1. ISCRIZIONE del 18/05/2005 - Registro Particolare 7296 Registro Generale 18481

Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 41879 del 13/05/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1483 del 07/05/2025

Presenza graffati

2. ISCRIZIONE del 07/05/2025 - Registro Particolare 1483 Registro Generale 13920

Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 41879 del 13/05/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 7296 del 2005

Presenza graffati

=====



STATO DELLE PREGIUDIZIEVOLI DEI SUB ATTUALI

ELENCO DELLE FORMALITÀ

Comune di Luzzi Catasto Fabbricati – Foglio 41 – Particella 315 – Sub 6

(Foglio 41, p.lle graffate 315 sub 2 e 315 sub 3 (ora p.lle graffate 315 sub 6 e 315 sub 7)).

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Nessuna restrizione

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2009 - Registro Particolare 12468 Registro Generale 17959
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 15053/4127 del 25/05/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/01/2012 - Registro Particolare 221 Registro Generale 2989
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1175 del 19/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 72 del 13/01/2026 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 4039 Registro Generale 5182
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3210/2019 del 10/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2025 - Registro Particolare 26320 Registro Generale 32304
Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 15053 del 25/05/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

=====



STATO DELLE PREGIUDIZIEVOLI DEI SUB ATTUALI

ELENCO DELLE FORMALITÀ

Comune di Luzzi Catasto Fabbricati – Foglio 41 – Particella 315 – Sub 7

(Foglio 41, p.lle graffate 315 sub 2 e 315 sub 3 (ora p.lle graffate 315 sub 6 e 315 sub 7)).

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Periodo da ispezionare: dal 19/05/1970 al 19/05/2026

Nessuna restrizione

1. TRASCRIZIONE del 19/06/2009 - Registro Particolare 12468 Registro Generale 17959
Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 15053/4127 del 25/05/2009
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 31/01/2012 - Registro Particolare 221 Registro Generale 2989
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1175 del 19/05/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 72 del 13/01/2026 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 28/02/2020 - Registro Particolare 4039 Registro Generale 5182
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3210/2019 del 10/01/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 22/10/2025 - Registro Particolare 26320 Registro Generale 32304
Pubblico ufficiale OMISSIS OMISSIS Repertorio 15053 del 25/05/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

=====



CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL 26 03 2020

Per quando riguarda la Certificazione Notarile del Notaio Maria Concetta Tredici, Notaio in Termini Imerese (PA) del 26 03 2026, in particolare sul Cespite N. 2.

Si riporta:

Cespite N.2:

Il cespite di cui alla presente procedura esecutiva (appartamento censito al Foglio 41 particelle graffate 315 sub.6/ 315 sub.7) si appartiene interamente ed in piena proprietà al debitore OMISSIS OMISSIS nato a Cosenza il OMISSIS per essere, allo stesso pervenuto, detto immobile nella maniera seguente:

• *per la quota di 5/6 con atto di donazione del 25/05/2009 Rep.15053 ai rogiti del Notaio OMISSIS OMISSIS di Montalto Uffugo atto trascritto il 19/06/2009 ai NMI 7958/12468 da potere di OMISSIS nato a [REDACTED] e OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS OMISSIS IL OMISSIS i quali, donarono, al rispettivo fratello e figlio detto immobile e altri beni come testualmente si evince dalla nota di trascrizione di detto atto che così recita: "Si precisa che, con l'atto di cui alla presente nota, OMISSIS - titolare dei diritti di piena proprietà pari a 4/6 dell'intero - e OMISSIS - titolare dei diritti di piena proprietà pari a 1/6 dell'intero - hanno donato al proprio rispettivo figlio e fratello OMISSIS OMISSIS — già titolare dei diritti di piena proprietà pari a 1/6 dell'intero*

- che ha accettato, divenendo in tale modo pieno ed esclusivo proprietario, tutti i diritti di piena proprietà ad essi spettanti, pari a 5/6 dell'intero, sui seguenti immobili siti tutti nel Comune di Luzzi Contrada Cavoni: -unità immobiliare ad uso abitazione posta al primo piano del fabbricato avente accesso dal civico numero 77

- con ingresso esclusivo da una scala esterna ubicata nell'area di corte di pertinenza della stessa ed in seguito descritta - composta da cucina, . tre camere, corridoio, bagno e sovrastante locale sottotetto non praticabile, con annessa area di corte, di pertinenza esclusiva, al piano terra, della superficie di circa mq 400 confinante nell'insieme con via comunale, locale magazzino in seguito descritto e proprietà Girardi, salvo altri; riportata nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 41, particelle graffate 315 sub.6 (7a casa) e 315 sub. 7 (7a corte) Contrada Cavoni, P.T-1., Cat.W3, Cl. I, vani 6, rendita euro 247,90; - locale magazzino, di pertinenza esclusiva dell'abitazione sopra descritta, posto al piano terra, e limitrofo al fabbricato di cui sopra, della superficie catastale di mq 38, con annessa area di corte, di pertinenza esclusiva, della superficie di circa 50 mq, confinante con beni sopra donati a OMISSIS OMISSIS e corte della casa sopra descritta per gli altri lati, salvo altri; riportato nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 41 particella 509 sub.J Contrada Cavoni P.T, Cat. C/2, Cl. U, superficie catastale 38 mq., rendita euro 117,75; -appezzamento di terreno formante unico corpo, della superficie catastale complessiva di 10.000 mq, ricadente per circa 1.900 mq in zona non agricola e per la restante parte in zona agricola, confinante, nell'insieme, con via comunale, proprietà OMISSIS OMISSIS e proprietà eredi OMISSIS, salvo altri; riportato nel Catasto dei terreni di detto Comune al Foglio 41 particelle-447 di are 53.30, sem., Ciel, R.D Euro 27,53, R.A Euro 11,01; -483 di are 46.70, sem., Cl. I, RD Euro 24,12, R.A Euro 9,65";

- per la quota di 1/6, detto immobile era pervenuto al debitore OMISSIS per successione apertasi in morte di OMISSIS nata [REDACTED] il OMISSIS deceduta il OMISSIS; la relativa Denunzia di Successione in morte della stessa (Den. N.421 Vol.459/98) venne presentata all'Ufficio del Registro di Cosenza in data 03/04/1998 e risulta trascritta il 13/08/2008 ai NN.27554/19852 con precisazione che, in tale Denunzia di Successione, vennero indicati, quali beni relitti dalla citata de cuius gli immobili censiti al Foglio 41 particelle 315 sub.l/ 315 sub.2 nonché la particella 314 (terreno esteso Ha 2.81.55) per la quota di 1/2 di proprietà della defunta; detta successione si apriva, infatti, nei confronti di OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (coniuge della de cuius) di OMISSIS OMISSIS nato a [REDACTED] 5 e OMISSIS OMISSIS nato a [REDACTED] l giorno OMISSIS (figli della de cuius)



per la quota di 1/6 ciascuno; agli originari danti causa coniugi OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS il terreno ove insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva era perv'nuto, in maggiore estensione, per acquisto da essi effettuato con atto di compravendita del giorno 01/09/1969 ai rogiti del Notaio Pastore, atto trascritto il 10/09/1969; i

NN.140784/14290 con il quale i predetti OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS acquistarono, da potere di OMISSIS nato [REDACTED] OMISSIS nato il [REDACTED] OMISSIS nata il OMISSIS OMISSIS nata il OMISSIS, OMISSIS nata il OMISSIS, OMISSIS nata il

[REDACTED] e di OMISSIS nata il [REDACTED] un appezzamento di terreno Contrada Cavoni esteso Ha 2.88,70 censito al Foglio 41 particella 67, terreno su porzione del quale si presume siano stati edificati gli immobili pignorati.

C - Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione pignoramento immobiliare. con esclusione delle eventuali formalità cancellate o non rinnovate.

1. Trascrizione del 06/03/1996 ai NN.5186/4338 in favore del Comune di Luzzi e contro OMISSIS OMISSIS , OMISSIS e OMISSIS nascente da atto di vincolo ricevuto dal OMISSIS il 27/02/1996 con il quale i suddetti OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS vincolavano ad inedificabilità il terreno esteso mq. 18.000 censito al Foglio 41 particella 67 al fine della realizzazione di un fabbricato in località Cavoni.
2. Ipoteca volontaria nascente da scrittura privata di finanziamento con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS di Diamante il 13/05/2005 Rep.41879 ipoteca iscritta il 18/05/2005 ai NN.18481/7296 in favore della Banca OMISSIS s.p.a. con sede in OMISSIS contro OMISSIS nato a [REDACTED] e OMISSIS nata a [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca) e contro OMISSIS nato a [REDACTED] OMISSIS nato [REDACTED] il giorno OMISSIS, OMISSIS nato a [REDACTED] (quali terzi datori di ipoteca) e contro "OMISSIS" con sede [REDACTED] (quest'ultima Società quale debitore non datore di ipoteca), per un montante ipotecario di € 240.000,00 (sorte capitale € 120.000,00) gravante su immobile sito in Amantea, censito al Foglio 36 particella 352 sub.3 di proprietà di OMISSIS OMISSIS (per la quota di 15/60) e di OMISSIS (per la quota di 45/60) e sul cespite N.2 di cui alla presente procedura esecutiva (immobile sito in Luzzi censito al Foglio 41 particelle graffate 315 sub.2/ 315 sub.3) di proprietà di OMISSIS nato a [REDACTED] e OMISSIS nato [REDACTED] (per la quota di 1/6 ciascuno) e di OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS (per la quota di 4/6



3. *Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cosenza il 19/05/2011 iscritta il 31/01/2012 ai NN.2989/221 in favore della Banca OMISSIS con sede in Crotone contro OMISSIS nato a [REDACTED] e OMISSIS nato a [REDACTED] il OMISSIS per un montante ipotecario di € 20.000,00 (sorte capitale € 11.524,08) gravante su immobili siti in Amantea censiti al Foglio 36 particelle graffate 1122 sub.37/ 1122 sub.38/ 1126 sub.2 e sulla particella 467 di proprietà di OMISSIS nonché sul cespite N.2 di cui alla presente procedura esecutiva (Foglio 41 particelle graffate 315 sub.6 / 315 sub. 7) e su altri immobili censiti al Foglio 41 particelle 509 sub. l/ 447/ 483 e 77 di proprietà di OMISSIS*

4. *Atto di pignoramento immobiliare del 10/01/2020 trascritto il 28/02/2020 ai NN.5182/4039 in favore di "OMISSIS" con sede in Roma contro OMISSIS nata [REDACTED] il [REDACTED] OMISSIS nato a [REDACTED] l OMISSIS, OMISSIS na [REDACTED] il OMISSIS Termini Imerese, 26/03/2020.*

NOTA

Gli accertamenti ipotecari sono stati eseguiti sui nominativi dei debitori sino alla data del 09/03/2020 .

Termini Imerese, 26/03/2020.

OSSERVAZIONI

- 1) **SI NOTA ED EVIDENZA IN COLORE VERDE LA DITURA “ LOCALE SOTTOTETTO NON PRATICABILE”**
- 2) **NELLA CERTIFICAZIONE SONO PRESENTI ANCHE ALTRI BENI NON INTERESSATI NELLA SUDDETTA PROCEDURA**
- 3) **AL CONTRARIO DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE IL SOTTOSCRITTO CTU NELLE PROPRIE VISURE IPOTECARIE OSSIA NELLO Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esegutati NON HA EFFETTUATO NESSUNA RESTRIZIONE RICHIEDENDO ANCHE EVENTUALI eventuali formalità cancellate o non rinnovate.**
- 4) **QUESTO CTU HA ANCHE EFFETTUATO LO Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esegutati anche dei sub originari (Foglio 41 Plla 315 Sub 2 e Sub 3), IN PARTICOLARE IN QUEST’ULTIMI SUB È PRESENTE ANCHE L’IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE.**



La vendita degli immobili non è soggetta ad IVA.

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il bene pignorato è occupato dal debitore esecutato, non è gravato da vincoli sulla proprietà: Usi civici, Censi, Livelli, Decime, Enfiteusi.

DESCRIZIONE DEL BENE

IMMOBILE IDENTIFICATO AL CATASTO FABBRICATI NEL COMUNE DI LUZZI AL FOGLIO 41 PART. 315 SUB. 6 e 7

DESTINAZIONE URBANISTICA

Ricade in zona ATUC (Ambito Territoriale Urbano Consolidato (I.C.E. _ 0,40 mq/mq).

L'immobile è situato nel Comune di Luzzi , primo piano e piano terra (vano scala)
È situato in un edificio a 2 piani fuori terra oltre sottotetto, con corte e parcheggio all'interno.

La struttura portante dell'opera è in muratura



L'immobile al piano TERRA e composto da un vano scala

L'immobile al piano PRIMO è composto da un ingresso, una cucina, un ampio soggiorno, due camere da letto, 1 bagno, un disimpegno, un balcone.

Gli infissi sono in alluminio doppio vetro, le porte in legno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento a metano oltre che di 2 condizionatori. In particolare nel soggiorno sono presenti n. 2 fan coil.

Esso è dotato di impianto solare termico/fotovoltaico.

Il piano SOTTOTETTO è stato trasformato in una piccola abitazione, non sono stati riscontrati progetti a riguardo.

Esso è composto da una camera giorno, una camera da letto, un bagno ed una lavanderia.

L'altezza è variabile, meglio descritta nella planimetria in allegato.

È dotato di acqua e di corrente elettrica, gli infissi sono in alluminio, le porte in legno.

È dotato di pavimentazione e ben rifinito, fatta eccezione della zona lavanderia che necessita di ulteriori rifiniture.

I riferimenti edilizi riguardo l'immobile in oggetto sono:

Domanda di Condonò del 31 12 1986 - prot. n. 15798 – Fascicolo n. 1392/86

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 18 del 26 08 2004

DIA prot. 13109 del 06.10.2008

Cilas - c. univoco Sue n. 1118 - prot. n. 13854 del 22 11 2022



L'ELABORATO PLANIMETRICO (presente anche in allegato) mostra la disposizione rispetto al fabbricato dei Sub oggetto di procedura.

Comune di Luzzi

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 6

Foglio 41 Particella 315 Subalterno 7

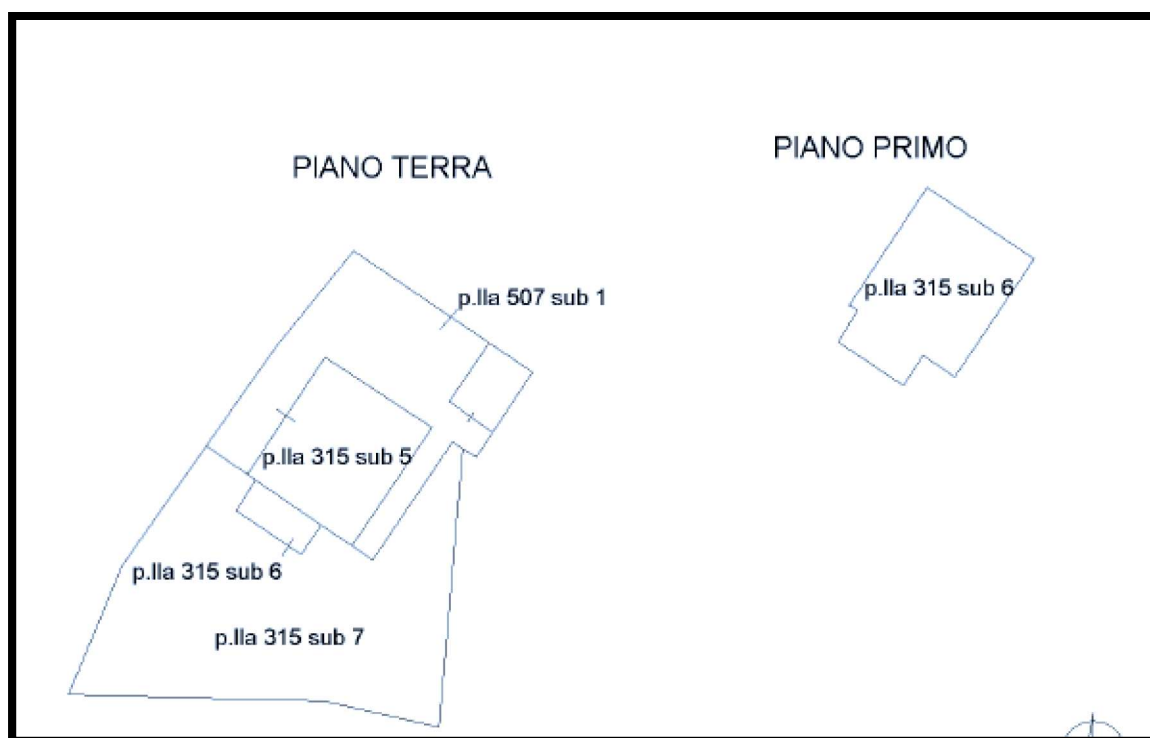


Figura n. 5 - Elaborato Planimetrico



STIMA DEL VALORE

L'estimo è una metodologia con impostazione scientifica perché utilizza i procedimenti propri della scienza, ma non è una "scienza".

Non ha una struttura di tipo deterministico. L'estimo per "funzionare" ha sempre bisogno di un intervento, magari minimo, dell'individuo.

Non può esserci automatismo nel fare estimo.

Anche gli stessi software che si occupano di stima e valutazioni possono essere utilizzati solo per mezzo di un'azione individuale e non è sufficiente inserire i dati derivati dalle rilevazioni nelle caselle dello schermo. Per questo si dice che l'estimo è una "metodologia" che agisce però, utilizzando degli apparati scientifici.

Definizione di estimo immobiliare

Si definisce "estimo immobiliare" la valutazione del valore di un asset riferito agli immobili attraverso la previsione del suo prezzo più probabile.

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Da indagini effettuate nella zona di interesse è emerso che il prezzo medio delle abitazioni civili con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima è di **euro 450,00/mq, prezzo in linea con la banca dati dell'osservatorio immobiliare**

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultati

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: Cosenza
Comune: LUZZI
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE
Codice di zona: R1
Microzona catastale n. 1
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	335	470	L			

Figura n. 6 – VALORI OMI



CALCOLO DELLE SUPERFICI

PIANO TERRA

SUPERFICIE VANO SCALA = 18,00 MQ

SUPERFICIE COMMERCIALE = 18,00 MQ

La superficie commerciale delle scale interne la calcolo considerando la loro proiezione orizzontale (l'area occupata a terra) valutata al **100%**, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La scala viene conteggiata una sola volta nel piano inferiore, includendo le rampe e i pianerottoli, come parte integrante della superficie principale.

PIANO PRIMO

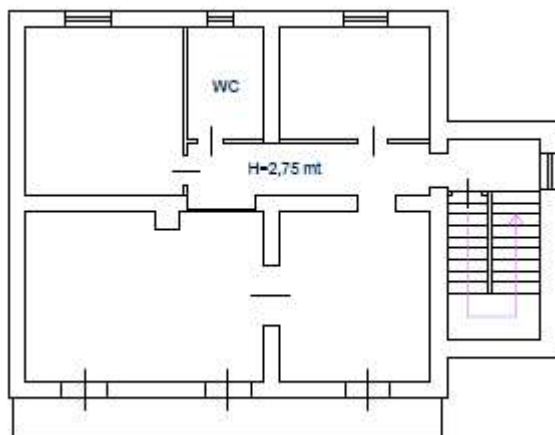


Figura n. 7 – PLANIMETRIA PIANO PRIMO REDATTA DAL CTU - IN ALLEGATO

SUPERFICIE UTILE PIANO PRIMO ESCLUSI I BALCONI = 91,85 MQ

SUPERFICIE LORDA PIANO PRIMO ESCLUSI I BALCONI = 119,44 mq

SUPERFICIE BALCONI PIANO PRIMO = 11,89 mq

ALTEZZA PIANO PRIMO = 2,75 mt

SUPERFICIE COMMERCIALE = (119,44 + 11,89 * 0.30 (DPR 138/98)) mq = 123 mq



CORTE

SUPERFICIE CORTE = 406,00 mq circa

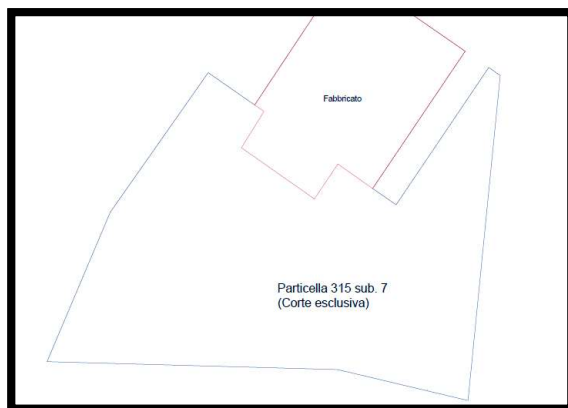


Figura n. 8 – PLANIMETRIA CORTE REDATTA DAL CTU - IN ALLEGATO

SUPERFICIE COMMERCIALE CORTE DPR 138/98 = $(123 \text{ mq} * 0.10) + ((406 \text{ mq} - 123 \text{ mq}) * 0.02) = 12,30 \text{ mq} + 5,66 \text{ mq} = 17,96 \text{ mq}$

CALCOLO DEL VALORE DELL' IMMOBILE

**$(18 \text{ mq piano terra} + 123 \text{ mq piano primo} + 17,96 \text{ mq corte}) * 450 \text{ €/mq} = 158,96 \text{ mq} * 450 \text{ €/mq}$
= € 71.532,00**

COSTI DI RIPRISTINO IN TERMINI DI MANODOPERA E MATERIALE ESCLUSA LA PROGETTAZIONE

- (chiusura porta al vano scala del piano terra comunicante con altra uiu) = € 1000,00

COSTI DI SANATORIA URBANISTICA = € 3000,00

- Piccole difformità nel sub 6 da sanare
- Progetto di divisione urbanistica per la suddivisione dell'immobile in unità indipendente (chiusura porta al vano scala del piano terra comunicante con altra uiu)

COSTI DI SANATORIA CATASTALE = € 2000,00

TOTALE

€ (1000,00 + 3000,00 + 2000, 00) = € 6000,00



VALORE IMMOBILE

$$€ (71.532,00 - 6.000,00) = € 65.532,00$$

Questo ulteriore valore v  poi ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

Ne segue che il valore finale sar :

$$\begin{aligned} \text{Euro } (&€ 65.532,00 - (€ 65.532,00 * 0.10)) = € 65.532,00 - € 6.553,20 - \\ &= \mathbf{€ 58.978,80} \end{aligned}$$

PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

È presente come gi  detto in precedenza al piano secondo un sottotetto trasformato in un piccolo appartamento, composto da 2 camere, un bagno ed un ampio ripostiglio/lavanderia.

Esso   composto da una camera giorno, una camera da letto, un bagno ed una lavanderia.

L'altezza   variabile, meglio descritta nella planimetria in allegato.

È dotato di acqua e di corrente elettrica, gli infissi sono in alluminio, le porte in legno.

È dotato di pavimentazione e ben rifinito, fatta eccezione della zona lavanderia che necessita di ulteriori rifiniture.

E' STATA CONSIDERATA SOLO LA SUPERFICIE DOVE L'ALTEZZA RISULTA $\geq$ DI 1,50 mt

SUPERFICIE LORDA = 91 mq

SUPERFICIE UTILE = 78 mq



Nel sottotetto si accede attraverso il vano scala, vano scala facente parte dell'immobile pignorato al piano primo.

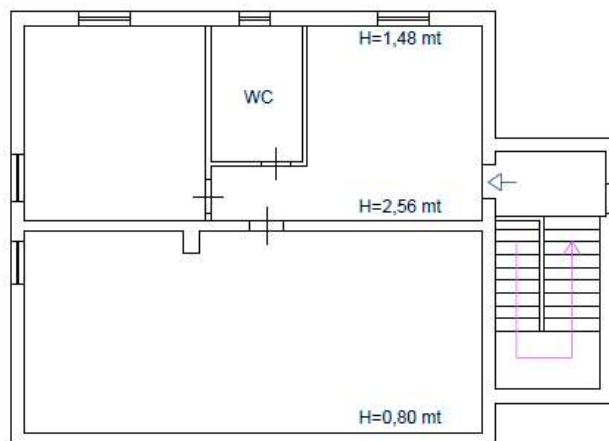


Figura n. 9 – PLANIMETRIA SOTTOTETTO REDATTA DAL CTU - IN ALLEGATO

L'appartamento ricavato nel sottotetto risulta abusivo.

La sanatoria di un sottotetto non abitabile trasformato abusivamente è possibile se l'opera rispetta i requisiti igienico-sanitari e urbanistici (altezza, rapporti aeroilluminanti) vigenti al momento della richiesta, secondo il principio della "doppia conformità" o tramite le nuove norme del "Salva-Casa". Richiede il cambio di destinazione d'uso e il pagamento di sanzioni, doppie rispetto agli oneri di costruzione.

LA SANATORIA SI PUÒ EFFETTUARE SE L'ABUSO È STATO REALIZZATO IN DATA SUCCESSIVA A FINE AGOSTO 2009 in poi, data di approvazione del PSC nel Comune di Luzzi, questo è stato appurato presso l'ufficio urbanistica.

Dal rapporto dell'avv. Trimboli del 29 01 2025, si legge che l'esecutato ha dichiarato di aver commesso l'abuso intorno al 2008/2009.

SUPERFICIE COMMERCIALE

È stata considerata come superficie commerciale, quella su cui insiste un'altezza superiore a 1,50 mt.

Ne deriva quindi una superficie di circa 85 mq.

Per regolarizzare l'immobile creato nel sottotetto è stato calcolato un valore di

€ 10.000,00

comprensivo di oneri comunali e progettazione sia urbanistica che catastale



RIPRISTINO DEL SOTTOTETTO ALLE CONDIZIONI DI PROGETTO

In alternativa alla SANATORIA si può effettuare Il RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI del sottotetto, ciò comporta la rimozione delle opere abusive (tramezzi, impianti, finiture, aperture non autorizzate) per riportare l'ambiente alla sua destinazione d'uso originaria.

COSTO RIPRISTINO EURO € 10.500,00 iva compresa

Preventivo in allegato

Tanto si doveva

Rende, 27/05/2026

IL CTU

ING. PINO BALSANO

ALLEGATI



-  1) Nomina
-  2) Udiienza del 02 02 2026
-  3) Giuramento
-  4) Mappa Catastale
-  5) Elaborato Planimetrico
-  6) Quotazioni immobiliari
-  7) Visura Attuale
-  8) Visura Sintetica
-  9) Visura Storica
-  10) Planimetria Catastale
-  11) ESTRATTO DPR 138_98
-  12) Concessione n. 18 del 2004
-  13) DIA prot. n. 13109 del 06 08 2008
-  14) Ispezione ipotecaria sub 6
-  15) Ispezione Ipotecaria Sub 7
-  16) Ispezione Ipotecaria Sub 2
-  17) Ispezione ipotecarie sub 3
-  18) Nota Iscrizione del 31 12 2012
-  19) Verbale Sopralluogo del 09 02 2026
-  20) Planimetria Piano Primo
-  21) Planimetria Corte
-  22) Planimetria Sottotetto
-  23) Preventivo Mazzei RIPRISTINO
-  24) Relazione_notarile

BIBLIOGRAFIA :



Processo civile. Formulario commentato.

Il Processo di esecuzione di Ferro Massimo, Consolo Claudio

Editore Ipsoa

L' esecuzione civile. Formulario commentato di Fanticini Giovanni, Ghiacci Filippo

Editore Giappichelli

**Manuale degli ausiliari dell'esecuzione immobiliare. Stima, custodia e delega nelle operazioni di
vendita A cura di Giordano R., De Stefano F.
Editore Giuffrè**



