

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 104/2020
Promossa XXXXXXXXX
Contro Sig.ra XXXXXXXXX
G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

Data: 05.09.2025

Il C.T.U.

Ing. Monica Alfano



A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Monica Alfano'.

Ing. Monica Alfano - Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS)

Tel. e fax 0984401023 cell. 3471075018 – email: mon.alfano@gmail.com - pec:
monica.alfano.e4192d@ingpec.eu



PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In data 08.10.2021 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione (All. C PN) circa il conferimento dell'incarico con provvedimento del 04.10.2021 (All. PN) e in data 17.10.2021 inviava Accettazione dell'incarico.

In data 10.11.2021 la scrivente CTU si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per richiedere la visura catastale attuale e storica (All. VC) e la relativa planimetria catastale (All. PC).

In data 11.11.2021 il custode trasmetteva a mezzo pec l'Ispezione ipotecaria relativa ai beni oggetto di pignoramento (All. II 1 estratto relativo al sub. 5).

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, ha sentito il custode nominato per concordare la data del primo accesso. In data 09.12.2021 ha effettuato un primo tentativo di accesso al compendio pignorato, con il custode nominato, che aveva provveduto all'invio delle convocazioni alle parti.

È stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS1) in cui si è preso atto del fatto che il Custode da verifiche effettuate ha potuto constatare che le raccomandate risultano in giacenza e si atto dell'impossibilità ad accedere anche in quanto al citofono posto in corrispondenza dell'ingresso non è stato reperito nominativo dell'odierna esecutata.

In data 28.12.2021 è stato effettuato con il Custode un secondo tentativo di accesso all'immobile, per come preventivamente comunicato alle parti dallo stesso Custode, ed è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS2). Anche in occasione del secondo tentativo di accesso il custode riferisce alla scrivente CTU di aver verificato che le raccomandate risultano in giacenza.

In data 28.01.2022 è stato effettuato con il Custode un terzo tentativo di accesso all'immobile, per come preventivamente comunicato alle parti dallo stesso Custode, ed è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS3). Anche in occasione del secondo tentativo di accesso il custode riferisce alla scrivente CTU di aver verificato che le raccomandate risultano in giacenza.

A seguito della richiesta da parte del Custode all'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti di locazione relativi agli immobili di cui all'odierna procedura, è stata inviata dall'Ufficio comunicazione relativa all'esistenza di contratti di locazione.

In data 23.02.2022 la scrivente ha depositato richiesta di proroga (All. RP1).

Successivamente in data 07.06.2022 è stato effettuato sopralluogo, avendo provveduto il Custode all'invio delle convocazioni agli odierni conduttori. Delle operazioni è stato redatto verbale (All. VS4) e durante il quale è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF 4- stralcio relativo all'immobile dell'odierna procedura).

In data 05.09.2022 è stata inviata richiesta all'ufficio competente del Comune di Cosenza per il rilascio di certificato di Stato Civile dell'odierno esecutato (All. R SC).

In data 08.09.2022 è pervenuta nota pec dal competente ufficio del Comune di Cosenza con cui si comunicava che la richiesta del Certificato di Matrimonio doveva essere inoltrata al Comune di Bonifati (CS) (All. C SC).

In data 09.09.2022 è stata inviata richiesta al Comune di Bonifati del Certificato di Matrimonio (All. R CM)

In data 09.09.2022 è stata ricevuta nota pec dall'Ufficio del Comune di Bonifati con in allegato il Certificato di matrimonio del debitore, riportante l'indicazione del luogo di celebrazione (All. CM).

In data 13.09.2022 la scrivente ha ricevuto comunicazione a mezzo pec dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (All. TDT) in risposta alla richiesta inviata in data 27.01.2022 (All. R UTC) con allegata la documentazione Tecnica relativa agli immobili di cui alla procedura e attestazione su inesistenza vincoli (All. CV).

In data 20.09.2022 è stato effettuato sopralluogo, avendo provveduto il Custode all'invio delle convocazioni agli odierni conduttori. Delle operazioni è stato redatto verbale (All. VS5) e durante il



quale è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF 5- stralcio relativo all'immobile dell'odierna procedura).

In data 21.09.2022 è stata depositata dalla scrivente ulteriore richiesta di proroga (All. RP2).

In data 25.10.2022 sono stati acquisiti gli atti di provenienza degli immobili originariamente oggetti di procedura presso l'Archivio Notarile di Stato, già depositati nel fascicolo telematico in data 18.11.2022.

In data 18.11.2022, dopo aver raffrontato quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi con la situazione rappresentata in atti e avendo rilevato che un vano riportato nella planimetria catastale del sub 5 non risulta di fatto fruibile dallo stesso immobile, ha depositato relazione intermedia per richiedere contestualmente al G.E. indicazione per il prosieguo delle operazioni peritali.

All'udienza del 15.04.2024 veniva richiesta dal G.E. la presentazione dell'istanza di liquidazione delle spettanze.

All'udienza del 24.04.2024 a seguito di richiesta di rinvio da parte dell'Avvocato del creditore procedente il G.E. disponeva il rinvio al 30.04.2024.

All'udienza del 22.05.2024, a scioglimento della riserva assunta in data 30.04.2025, veniva inviata convocazione per l'udienza del 11.06.2024, rinviando all'udienza del 10.07.2025.

All'udienza del 10.07.2024 è stato richiesto dal G.E. alla scrivente di provvedere "... a preventivare le eventuali spese relative a procedure per rendere valutabile e vendibile la porzione dell'immobile".

In data 07.10.2024 la scrivente ha depositato richiesta autorizzativa all'acquisizione della busta contenente la pratica presso Agenzia delle Entrate (All. R AE) e dell'atto notarile richiamato nell'atto di divisione relativo al sub. 5.

In data 12.10.2024 Il G.E ha autorizzato la scrivente alla richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate.

In data 24.10.2024 è stata inoltrata la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (All. R AA AE).

In data 07.11.2024 è stato acquisito l'atto richiamato all'atto di divisione relativo all'immobile individuato con il sub. 5 (già depositato in data 10.12.2022).

In data 08.11.2024 si è recata presso gli uffici per effettuare l'accesso (All V AA)

In data 13.11.2024 è stata depositata richiesta di proroga (All. RP 3).

In data 25.11.2024 è stata inviata la documentazione dall'Agenzia delle Entrate (All. D AE).

In data 10.12.2024 è stato depositato il documento in risposta a quanto richiesto dal G.E. all'udienza 10.07.2024 (Deposito Relazione del 10.12.2024).

In data 21.01.2025 all'udienza fissata il G.E. ha richiesto il deposito del preventivo di spesa per l'aggiornamento/frazionamento del subalterno oggetto della procedura;

In data 10.02.2025 la scrivente ha provveduto al deposito di quanto richiesto all'udienza del 21.01.2025 (All. PS);

In data 03.03.2025 è stata notificata dalla cancelleria il provvedimento autorizzativo del G.E.;

In data 28.03.2025 è stato effettuato sopralluogo per cui è stato redatto verbale (All. VS 6) e documentazione fotografica (All. DF 6).

In data 18.04.2025 la scrivente ha depositato istanza di proroga e contestuale richiesta autorizzativa a procedere con l'aggiornamento/frazionamento del sub. oggetto della procedura (All. RP_4).

In data 29.04.2025 riceveva comunicazione con autorizzazione del G.E. (All. A PC4).



In data 29.04.2025 veniva notificata a mezzo pec l'autorizzazione alla proroga e l'autorizzazione a procedere con la presentazione della pratica catastale (All. A PC 4);

Per il 26.05.2025 è stato convocato ulteriore sopralluogo ma non è stato possibile accedere all'immobile in quanto nessuno era presente ed è stato redatto verbale (All. VS 7) ;

In data 04.06.2025 la scrivente CTU ha depositato Istanza di proroga dei termini per il deposito della perizia (All. RP 5);

In data 06.06.2025 è stato effettuato sopralluogo per cui è stato redatto verbale (All. VS 8) e documentazione fotografica (All. DF 8)

All'udienza del 07.07.2025 è stata concessa la proroga richiesta.

In data 22.08.2025 è stata presentato e approvato l'aggiornamento Docfa da cui è derivata l'attribuzione del nuovo subalterno all'immobile oggetto di procedura (sub. 7- ex sub. 5) (All. PC).

La sottoscritta, dopo aver compiuto le operazioni di cui sopra, aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo, aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione.

ATTIVITA' DI CONTROLLO PRELIMINARI

Esaminati gli atti di causa 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 atto di acquisto derivativo o 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.

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta CTU ha potuto consultare il fascicolo telematico della procedura dal quale risulta il deposito di N. 2 Certificati Ipotecari Speciali recanti i numeri rispettivamente CS 6550 anno 2021 (richiesta protocollo n. CS 5719 del 26.01.2021) e CS 85321 anno 2020 da cui si evince l'elenco delle iscrizioni e le trascrizioni relativi agli immobili pignorati che



certifica il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 30.09.2020 ai n.ri 22328/16381 (Verificare nel fascicolo di causa).

In relazione alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per l'immobile sito in Cosenza alla Via Guido e Gabriele Pizzuti n. 91 e riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 10 p.lla 121 sub. 5, il certificato ipotecario catastale n.ro CS 85321 anno 2020 prodotto dal creditore procedente è stata richiesto per il periodo dal 24.03.2001 al 30.09.2020 per n. 6 soggetti.

Il certificato ipotecario catastale n.ro CS 6550 anno 2021 è stato richiesto per il periodo dal 12.05.2014 al 18.01.2021.

Per l'immobile identificato al sub. 5 risulta dalla certificazione l'elenco delle formalità e in particolare che la trascrizione Registro generale n. 11830 registro particolare n. 9383 è riferita alla presentazione del certificato di denunciata successione (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Per lo stesso immobile risulta in atti Certificato ipotecario n. CS 85321 del 2020 Registro generale n. 8525 Registro particolare 6609 (presentazione n. 103 del 28/03/2014 relativo a Atto di divisione tra vivi (Numero repertorio 319518/55444 del 25/03/2014).

La sottoscritta ha condotto una puntuale ricerca presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio.

In particolare, in riferimento alla documentazione catastale sono stati acquisiti:

1. visura catastale dell'immobile (attuale e storica) (All. VC 1);
2. planimetria catastale dell'immobile (All. PC).

In atti non è stato rinvenuto certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto in data 05.09.2022 la scrivente ha inoltrato richiesta a mezzo pec di certificato di stato civile.

In data 08.09.2022 è pervenuta dal Comune di Cosenza nota pec con cui si comunica alla scrivente che per il certificato di matrimonio bisognava rivolgersi al Comune di Bonifati dove è stato celebrato il matrimonio (All. C STC1).

A seguito di ciò in data 09.09.2022 è stata inviata richiesta al competente ufficio del Comune di Bonifati di acquisizione del certificato di matrimonio dell'esecutato il cui riscontro si è avuto in data 19.09.2022 con cui è stato inviato certificati di matrimonio con indicazione di assenza di annotazioni a margine.

Avendo acquisito e verificato, dunque, la documentazione, si procede alla redazione della perizia di stima.

Di seguito si riporta si è provveduto a dare risposta a quanto richiesto dal G.d.E. e, in particolare:

- | |
|---|
| <p>1. <i>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.</i></p> |
|---|

L'immobile oggetto dell'odierna procedura è costituito da un'unità abitativa che si sviluppa su un unico livello e è posto al piano primo di un fabbricato sito nel Comune di Cosenza alla Via Gabriele e Guido Pizzuti n. 91.

Di seguito si riporta la descrizione per il bene oggetto della procedura.



Immobile sito nel Comune di Cosenza, Catasto Fabbricati: Foglio 10 p.lla 121 sub. 7 (ex sub. 5)

Dati Catastali

Il bene è identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 10 del Comune di Cosenza p.lla 121 sub. 7 (ex sub. 5)

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
10	121	7	A/4	5	4 vani	Totale: 78 m ² Totale escluse aree scoperte: 77 m ²	Euro 216,91

Esso presenta affacci esterni su su tre lati, lato nord, lato est e lato sud, confinante con vano scala e altra proprietà (sub. 3).

Si evidenzia che agli atti catastali l'immobile risulta ubicato in C.da Muoio Piccolo n. 19 e che, a seguito di ricerche effettuate presso i competenti uffici, è stata verificato che l'attuale indirizzo dell'immobile, con riferimento alla toponomastica comunale, è Via Gabriele e Guido Pizzuti, n. 91.

Trattandosi di un'unità abitativa a cui si accede da unico ingresso e rilevato che non è possibile altra apertura, non è possibile procedere alla formazione di più lotti.

Relativamente all'autonomia funzionale impiantistica si evidenzia che nel corso dei sopralluoghi è stato più volte ribadito dall'odierno occupante che per quel che riguarda l'impianto termico e l'impianto idrico questi sono unici con l'u.a. attigua. In particolare, la caldaia e il contatore idrico posti nel piccolo vano sottoscala servono impianti unici. Il contatore del gas è invece posto sul balcone a est dell'u.a. attigua .

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.*

Trattandosi di un compendio costituito da n. 1 immobile, ubicato nel Comune di Cosenza si procede preliminarmente con la descrizione relativa alle caratteristiche della zona.

L'unità abitativa fa parte di un fabbricato costituito da un piano terra, primo piano, secondo piano per cui risulta:

- Permesso del 25.06.1930 relativo alla costruzione di una casa colonica.
- Progetto di ampliamento del 29.04.1953, approvato dalla Commissione Edilizia il 21.05.1953, con parere dell'ufficio igiene del Comune di Cosenza del 09.12.1954.

Il fabbricato è ubicato in Via Gabriele e Guido Pizzuti n. 91, in una zona del Comune di Cosenza dove sono presenti diverse costruzioni con caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio in cui si trova il compendio pignorato: case singole o condomini di piccole dimensioni dove però non sono presenti locali



adibiti ad esercizi commerciali. Infatti bisogna raggiungere la strada principale per trovare servizi e attività.

Esso dista circa 4 km dalla Casa Comunale e si trova ad una distanza di circa 6,6 km dall'imbocco dell'Autostrada A2 del Mediterraneo (svincolo Cosenza Sud).

Per quel che riguarda le opere di urbanizzazione primaria si trovano strade, rete idrica, rete elettrica e telefonica. Le opere di urbanizzazione secondaria presenti nella zona: ospedale, scuole, chiese e aree verdi di quartiere.

Di seguito si riporta la descrizione per ciascun bene oggetto della procedura.

Immobile Comune di Cosenza, Catasto Fabbricati, Foglio 10 p.lla 121 sub. 7- ex sub. 5)

Il bene oggetto della presente stima è di seguito descritto:

Immobile sito nel Comune di Cosenza, Via Gabriele e Guido Pizzuti n. 91, al Foglio 10 del Comune di Cosenza part. 121 sub. 7 - ex sub 5, in ditta:

1.XXXXXXXXXX nata a [REDACTED] con proprietà pari a 1/1, per come riportato al N.C.E.U.;

Da spazio esterno al civico n. 91 si arriva al portone di ingresso al vano scale, posto sul lato ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è un'abitazione, posta al piano primo del suddetto fabbricato che presenta sul prospetto ovest portone d'ingresso da cui si arriva al portoncino caposcala del tipo blindato, e da cui è separato dalla presenza di un'inferriata metallica.

L'appartamento è disposto su un unico livello, con esposizione a est, a nord e ad ovest. Tutti gli ambienti sono dotati di apertura verso l'esterno e quindi di illuminazione naturale.

Come si evince dagli atti reperiti presso i competenti uffici e per come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi effettuati l'immobile confina con il vano scala condominiale, con altra unità abitativa e presenta tre affacci verso l'esterno.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura; la copertura è del tipo a falde realizzata con l'impiego di elementi in laterizio.

La pavimentazione interna è per il corridoio e il vano che ospita allo stato la stanza da letto è in parquet, la cucina e il soggiorno sono pavimentate da elementi realizzati con materiali che simulano l'effetto marmo e hanno colorazione rispettivamente sul rosso e verde con venature bianche.

Per il rivestimento e per la pavimentazione del bagno sono state impiegate piastrelle in ceramica in vario formato come pure per il rivestimento della parete della cucina. Il bagno è dotato di tutti i pezzi igienici in porcellana bianca.

Le pareti interne sono tinteggiate con normale pittura per interni.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è del tipo blindato rivestito con pannelli in legno; le porte interne sono anch'esse in legno e gli infissi esterni in legno presentano persiane alla romana.

Il balcone posto a est e su cui affaccia il soggiorno ha elemento di protezione un muretto sormontato da ringhiera metallica.

L'appartamento si compone di ingresso corridoio di distribuzione interna, soggiorno, cucina, bagno e camera da letto. Solo il soggiorno ha affaccio esterno su balcone mentre tutti gli altri vani sono dotati di finestra.

L'appartamento è dotato dei seguenti:

- idrico sanitario
- elettrico e citofonico



- termico.

Si ribadisce quanto riportato in precedenza relativamente agli impianti: nel corso dei sopralluoghi è stato più volte ribadito dall'odierno occupante che per quel che riguarda l'impianto termico e l'impianto idrico questi sono unici con l'u.a. attigua. In particolare, la caldaia e il contatore idrico posti nel piccolo vano sottoscala servono impianti unici. Il contatore del gas è invece posto sul balcone a est dell'u.a. attigua. È stata, inoltre, rilevata la presenza di uno scaldacqua elettrico in cucina.

Nel vano soggiorno e nella camera da letto risultano presenti split per il condizionamento.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di immobile abitativo, si ritiene che la vendita non sia soggetta a IVA.

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.*

Per il fabbricato in cui risulta ubicato l'immobile di cui all'odierna procedura risulta che è stata presentata richiesta di rilascio Permesso del 25.06.1930 relativo alla costruzione di una casa colonica e successivo Progetto di ampliamento del 29.04.1953 per cui risulta rilasciato Permesso n. 48 del 16.07.1953.

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.*

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici è stato possibile risalire agli estremi dei titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato in cui si trova ubicato l'immobile. In particolare tra la documentazione trasmessa sono stati rinvenuti:

- Permesso del 25.06.1930 relativo alla costruzione di una casa colonica.
- Progetto di ampliamento del 29.04.1953, approvato dalla Commissione Edilizia il 21.05.1953 e Permesso n. 48 del 16.07.1953, con parere dell'ufficio igiene del Comune di Cosenza del 09.12.1954 e nulla osta VVFF del 22.05.1953.

Accertato, dunque, che trattasi di costruzione realizzata in epoca precedente al 2 settembre 1967 e acquisiti gli atti tecnici, si è potuto constatare che esistono delle difformità tra gli elaborati grafici a corredo del progetto presentato, la planimetria catastale e ciò che si è riscontrato dalla visione dei luoghi alla data della redazione del presente elaborato peritale, per come ampliamento evidenziato nel corso dell'espletamento dell'incarico ricevuto.



In particolare, dal raffronto tra la situazione attuale e quella denunciata in catasto si rileva che un vano, rappresentato graficamente nella planimetria catastale reperita, di fatto non è fruibile dall'immobile oggetto della presente stima.

Pertanto, a seguito di indicazioni ricevute dal G.E. (All. VU Verbale di udienza del 21.01.2025) si è proceduto con l'aggiornamento/frazionamento catastale mediante presentazione di DOCFA, riportando la rappresentazione planimetrica dell'immobile a quello che è lo stato di fatto rilevato nel corso dei diversi accessi effettuati, con conseguente attribuzione di nuovo subalterno.

Dal punto di vista urbanistico, si riscontra che rispetto alla situazione riportata negli atti tecnici inviati dal competente Ufficio in data 13 settembre 2022, l'immobile di che trattasi si configura nell'impianto planimetrico per come da planimetria catastale redatta, nell'ambito dell'odierna procedura, e presentata a seguito dell'aggiornamento/frazionamento. Infatti, i due vani costituenti l'ampliamento del 1953 dovevano essere separatamente attribuiti alle due abitazioni del piano primo del fabbricato originario. Allo stato risultano entrambi all'immobile oggetto di stima.

Trattasi, dunque, di difformità che riguardano la consistenza del bene e l'attribuzione al sub. 7 (ex sub.5) di entrambi i vani di cui all'ampliamento del 1953.

Inoltre, si nota una difformità nello spessore del vano che collega la cucina con il corridoio rispetto a quello riportato nel progetto reperito del 1953: nella relazione a corredo del progetto depositato e reperito presso l'ufficio tecnico comunale si fa riferimento ad "...un corpo a se stante a ridosso del muro esterno a Nord.....", e ancora per quel che riguarda lo spessore dei muri si legge che questi sono di "...cm 45 per il Piano Rialzato e il 1° Piano..."

Quest'ultima circostanza necessiterebbe di ulteriori approfondimenti tecnici da effettuarsi contestualmente alla pratica edilizia, che dovrà essere presentata a seguito dell'esecuzione dei lavori per rendere l'u.a funzionalmente autonoma dal punto di vista impiantistico e per l'allineamento planimetrico allo stato attuale.

Da ulteriori interlocuzioni con l'ufficio, avendo riscontrato le difformità di cui sopra, rispetto a quanto riportato negli elaborati di progetto, la scrivente ritiene che le succitate possano essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 previa presentazione di istanza ai competenti Uffici e i costi relativi sono stimati in € 4.500,00 (importo comprensivo delle spese tecniche/indagini/atti tecnici propedeutici).

Per quel che riguarda la realizzazione delle opere in difformità la scrivente non è in grado di stabilire l'epoca a cui risalgono le stesse.

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

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unità immobiliare censita al Catasto fabbricati: non trattandosi di terreno, dunque, non è stata inoltrata richiesta per l'acquisizione di certificato di destinazione urbanistica.

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 in 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

Dalla visura castale storica e attuale si evince che l'immobile è catastalmente individuato al Foglio 10 del Comune di Cosenza p.lla 121 sub. 5, per come riportato nell'atto di pignoramento, ad eccezione delle indicazioni toponomastiche: nell'atto di pignoramento l'immobile viene riportato in C.da Muoio Piccolo n. 19. Allo stato, per come precedentemente scritto l'esatta indicazione è Via Gabriele e Guido Pizzuti n. 91.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire la scheda da cui si è potuto evincere che la situazione attuale dell'immobile è differente rispetto a quanto descritto graficamente e pertanto, necessitando di correzione, è stata redatta planimetria per aggiornamento/frazionamento catastale per come disposto dal G.E. e attribuzione di nuovo subalterno.

Si ribadisce, a questo punto, che a seguito di presentazione pratica Docfa i dati identificativi attuali sono:

Foglio 10 p.lla 121 sub.7

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

All'atto di notifica del pignoramento l'odierno esecutato era intestatario dell'immobile, in forza ad atto di divisione ereditaria a firma del Notaio XXXXXXXXXX - trascrizione del 28/03/2014, recante numero del Registro Particolare 6609 e numero del Registro Generale 8525 Rep. 319518/55444 del 25/03/2014 – Atto tra vivi Divisione.

Non vi sono altri comproprietari indivisi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Per come già scritto in precedenza, l'immobile non risulta divisibile, stante anche la consistenza.

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.

La sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria per come già esposto in precedenza, dalla quale risultano per l'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 10 del Comune di Cosenza, p.lla 121 sub. 5.

Risultano dagli atti:

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 10 COMUNE DI COSENZA PARTICELLA 121 SUBALTERNO 5

1. Trascrizione del 28/03/2014 – Registro Particolare 6609 Registro Generale 8525 Repertorio 319518/55444 del 25/03/2014 – Atto tra vivi – Divisione;
 2. Trascrizione del 12/05/2014 – Registro Particolare 9383 Registro Generale 11830 Repertorio 491/9990 del 11/03/2014 – Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione;
 3. Trascrizione del 28/01/2019 – Registro Particolare 1740 Registro Generale 2194 Repertorio 2620/2018 del 21/11/2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili;
- Documenti successivi correlati
1. Annotazione n. 3136 del 30/10/2019 (Cancellazione);



- 4. Trascrizione del 13/12/2019 – Registro Particolare 25661 Registro Generale 32753 Repertorio 2888/2019 del 16/10/2019 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
- 5. Trascrizione del 30/09/2020 – Registro Particolare 16381 Registro Generale 22328 Repertorio 1810 del 09/09/2020– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
- 6. Trascrizione del 18/01/2021 – Registro Particolare 813 Registro Generale 1022 Repertorio 319518/55444 del 25/03/2014 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione, formalità e vincoli.

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, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile è quello della stima comparativa; la valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e dalle quotazioni relative al Comune di Cosenza riportate dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari, che suddivide il territorio comunale in tre zone riferito al II semestre dell'anno 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: **COSENZA**
Comune: **COSENZA**
Fascia/zona: **Semicentrale/VIA%20DELLA%20REPUBBLICA,%20VIA%20PANEBIANCO,%20VIALE%20COSMAI,%20VIA%20POPILIA,%20VIALE%20MANCINI**
Codice zona: **C3**
Microzona: **0**
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	4,8	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	970	1450	L	4	6	L
Box	Normale	480	720	L	2,4	3,6	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Si evince, sulla base dei dati riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate), che il prezzo al metro quadrato, riferito alla superficie commerciale per immobili con dimensioni e con caratteristiche ambientali simili a quello oggetto della stima hanno oscillato tra €/mq 970,00 e €/mq 1450,00, e le indagini informative svolte hanno fatto rilevare che il prezzo unitario di vendita varia, in relazione alla varietà tipologica dei



fabbricati che si riscontrano nelle vicinanze, dai €/mq 590,00 raggiungendo in alcuni casi i €/mq 1100,00 per fabbricati in un buono stato conservativo.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 1.000,00 sul quale, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno effettuate le correzioni e gli adeguamenti scaturiti dai parametri caratteristici dell'immobile stesso (anche in relazione alla necessità di provvedere all'autonomia funzionale dal punto di vista impiantistico).

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

SUPERFICI IMMOBILE (FG. 10 P.LLA 121 sub 7– ex sub.5)	
Superficie commerciale	77,00 mq
Balcone	3,00 mq
TOTALE	80,00 mq

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$V_s = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times UA \times VC \times CS \times RD \times VO$$

Si ha dunque:

Valore di stima Vs:

$$V_s = 1.000,00 \text{ €/mq} \times (77,00 \text{ mq} + 1,50 \text{ mq}) \times 0,95 \text{ (UA)} \times 0,90 \text{ (VC)} \times 0,90 \text{ (CS)} \times 0,85 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)} = \text{€ 51.344,88}$$

$$V_s = \text{€ 51.344,88}$$

Formazione del lotto e descrizione sintetica

Per quanto detto in precedenza (v. descrizione del bene), a parere della scrivente CTU, l'immobile è vendibile in un unico lotto:

Determinazione del prezzo base del lotto

Valore di stima del lotto **€ 51.344,88**

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 7.701,73

- Spese per regolarizzazione urbanistica € 4.500,00

Sommano **€ 12.201,73**

Valore finale del bene (al netto delle correzioni e delle decurtazioni): € 51.344,88 - € 12.201,73= € 39.143,15

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.*

Non è possibile, per quanto già sopra esposto, procedere alla formazione di lotti. Le informazioni relative al lotto unico sono riportate al punto precedente.



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 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.*

Il bene risulta occupato da soggetto terzo, per come riportato nel verbale di sopralluogo. È stato richiesto dal Custode della procedura il contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate, da cui è risultato che all'occupante era stato concesso in locazione l'immobile di cui alla procedura (Foglio 10 p.lla 121 ex sub. 5) e che la data di registrazione del contratto (Contratto registrato in data 30.10.2021 al numero 8112 serie 3T durata 01.10.2021- 30.09.2022) è successiva alla data dell'atto di pignoramento. Successivamente per come riferito dal Custode e per come riportato in atti da quest'ultimo è stato registrato un contratto di locazione intestato alla procedura (periodo ottobre 2022-settembre 2023) per un canone mensile di euro 250,00. Ad oggi risulta, sempre da informazioni acquisite direttamente dal Custode, che l'attuale occupante corrisponde una indennità di occupazione pari allo stesso canone di euro 250,00. Dai valori riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare e in relazione allo stato dell'immobile si può ritenere che tale canone sia rispondente al valore di mercato.

Non è emersa l'esistenza di formalità o vincoli gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico né da censo, livello o uso civico, per come riscontato nelle dichiarazioni rese dall'Ufficio Tecnico comunale (All. CV). Infine, non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

12. *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Per come da dichiarazione resa dall'Ufficio tecnico comunale, non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità per il bene pignorato.

13. *Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

Nel corso dei sopralluoghi sono state rilevate le misure per la redazione della planimetria dell'immobile che si allega, ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica, anch'essa allegata.



14. *A depositare una separata e succinta descrizione de 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.*

LOTTO UNICO

Dati identificativi di riepilogo

1. Immobile sito in Cosenza (CS) in Via Guido e Gabriele Pizzuti n.91, costituito da unità abitativa posta primo di fabbricato di tipo residenziale costituito da piano terra, primo piano e secondo piano.

Catasto Fabbricati

1. Comune di Cosenza Via Guido e Gabriele Pizzuti n. 91, censito al N.C.E.U. Foglio 10, Comune di Cosenza, Particella 121, sub.7, cat. A/4 classe 5, consistenza 4 vani.

Stato di occupazione: occupato.

VALORE FINALE € 39.143,15 (Trentanovemilacentoquarantatre/15)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende li, 05.09.2025

In fede

IL C.T.U.

Ing. Monica Alfano



ALLEGATI ALLA CONSUELENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CPN 1 e PN 1: Comunicazione conferimento incarico e provvedimento nomina del 08.10.2021
2. Allegato VC e PC: Visura catastale e Planimetria catastale del 10.11.2021
3. Allegato II 1: Ispezione Ipotecaria del 10.11.2021
4. Allegato VS1 Verbale di sopralluogo del 09.12.2021
5. Allegato VS2 Verbale di sopralluogo del 28.12.2021
6. Allegato VS3: Verbale di sopralluogo del 28.01.2022
7. Allegato RP 1: Richiesta proroga del 23.02.2022
8. Allegato VS 4: Verbale di sopralluogo del 07.06.2022
9. Allegato DF 4: Documentazione fotografica del 07.06.2022
10. Allegato R CS: Richiesta Certificato di Stato Civile del 05.09.2022
11. Allegato C CS: Riscontro richiesta Certificato di Stato Civile del 08.09.2022
12. Allegato R CM: Richiesta Certificato di Matrimonio del 09.09.2022
13. Allegato CM: Certificato di matrimonio
14. Allegato T DT: Trasmissione documentazione Tecnica del 13.09.2022
15. Allegato R DT: Richiesta documentazione tecnica del 27.01.2022
16. Allegato CV: Certificato vincoli
17. Allegato VS 5: Verbale di sopralluogo del 20.09.2022
18. Allegato DF 5: Documentazione fotografica del 20.09.2022
19. Allegato RP 2: Richiesta proroga del 21.09.2022
20. Allegato R AE: Richiesta autorizzazione acquisizione documentale del 07.10.2024
21. Allegato R AA AE: Richiesta accesso atti Agenzia delle entrate del 24.10.2024
22. Allegato VAA: Verbale accesso atti del 08.11.2024
23. Allegato RP 3: Richiesta proroga del 13.11.2024
24. Allegato D AE: Documentazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate
25. Allegato PS: Preventivo di spesa del 10.02.2025
26. Allegato VS 6: Verbale di sopralluogo del 28.03.2025
27. Allegato DF 6: Documentazione fotografica del 28.03.2025
28. Allegato RP 4: Richiesta proroga del 18.04.2025
29. Allegato A PC4: Autorizzazione presentazione pratica catastale
30. Allegato VS 7: Verbale sopralluogo del 26.05.2025
31. Allegato RP 5: Richiesta proroga del 04.06.2025
32. Allegato VS 8 Verbale di sopralluogo del 06.06.2025
33. Allegato DF 8: Documentazione fotografica del 06.06.2025
34. Allegato PC: Pratica aggiornamento catastale

IL C.T.U.
Ing. Monica Alfano

