

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Procedura: n.28/2025 R.G.E.I.

Oggetto: Relazione di stima dei beni pignorati

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

II CTU

Ing. Fabiana Silvestri



Sommario

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA	1
SEZIONE I CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI	1
RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE	1
1. PREMESSA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI	7
1°Quesito. Identificazione del bene.....	7
2°Quesito. Sommaria descrizione del bene.....	11
3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.....	13
4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie	14
5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica	20
6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.....	20
7°Quesito. Titolarità del bene.....	21
8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene.....	22
9°Quesito. Stima.....	24
10°Quesito. Unico lotto.....	29
11°Quesito. Stato di possesso del bene.....	29
12°Quesito. Documentazione Fotografica	30
13°Quesito. Succinta descrizione del bene.....	30
14°Quesito. Versione privacy	32
3. CONCLUSIONI	32



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Fabiana Silvestri, nata a Praia a Mare, il 23 maggio 1979, C.F. SLVFBN79E63G975Q, iscritta all'ordine degli ingegneri di Cosenza al n. 6071, iscritta all'Albo CTU del tribunale di Cosenza al n. 458, con studio in Rende alla IV trav. Via Kennedy, 24, viene nominata, in data 7/10/2025, dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del tribunale di Cosenza dott. Giuseppe Sicilia, CTU esperto estimatore nella procedura RGEI n. 28/2025.

In qualità di custode della procedura è stato nominato l'Avv. Andrea Amatruda con fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e decreto, con formulazione di quesiti in data 7/10/2025.

La sottoscritta ha accettato l'incarico e effettuato il giuramento in data 08/10/2025.

La procedura è promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
Rappresentata e difesa [REDACTED]
[REDACTED] del Foro di Cosenza, domiciliata presso lo
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED] e residente [REDACTED]
[REDACTED]),
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- ha per oggetto l'esecuzione forzata per espropriazione della piena proprietà dell'**Immobile per civile abitazione in Spezzano della Sila**, alla via L. Sturzo, 23 – 87058 – identificato catastalmente al Foglio 1, Part. 67, Sub 50, A/3 - civile abitazione.

La CTU ha scaricato il fascicolo e tutta la documentazione allegata dal portale telematico **pst.giustizia.it** Tribunale di Cosenza, sezione Esecuzioni Immobiliari. Ha provveduto a scaricarlo dal portale dell'Agenzia del Territorio (**Sister**), la planimetria catastale al fine di verificarne immediatamente le conformità qualitativamente già in fase di sopralluogo (Allegato 4).

Prima del sopralluogo è stata presentata la domanda di accesso agli atti, all'ufficio tecnico del comune di Spezzano della Sila, per ciò che concerne tutte le pratiche o licenze edilizie sull'immobile oggetto della procedura, tale documentazione è stata richiesta completa di elaborati, e certificati di agibilità, così come si riporta in Allegato 1 alla presente. Si riportano quindi i documenti ricevuti, in copia dal comune che nello specifico sono:

- Concessione Edilizia n.15, del 15.03.1979
- Concessione Edilizia n.25, del 03.09.1981- in variante
- Certificato di Abitabilità del 05.01.1983

è stato richiesto altresì richiesti all'ufficio di anagrafe e stato civile del comune di Spezzano della Sila, anche il certificato di matrimonio con annotazione per entrambi gli esecutati, che si riportano in Allegato 2.

Di concerto con il custode della procedura Avv. Andrea Amatruda, è stato fissato il primo accesso per il sopralluogo per il 24/11/2025, si riporta il verbale in Allegato 5.

Durante il sopralluogo la sottoscritta ha operato il rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto della procedura, alla presenza della signora [REDACTED] e del custode.



L'immobile, come riportato anche nel verbale del primo accesso, è situato al secondo piano di un residence composto da più appartamenti. Le condizioni generali, presentano una serie di problemi di umidità e di muffa.

La sottoscritta ha provveduto a reperire dal portale dell'Agenzia del territorio (**Sister**), la visura storica, da cui si evincono anche i dati catastali attuali, e l'ispezione ipotecaria dell'immobile al **Foglio 1 - Part. 67, Sub 50**, che si riportano rispettivamente in Allegato 3 e Allegato 6 alla presente.

Dal fascicolo telematico scaricato sono stati analizzati gli atti così come previsto dall'art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile.

La parte richiedente ha provveduto a depositare la certificazione notarile sostitutiva, da cui si evincono i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto, le trascrizioni e annotazioni fino a venti anni precedenti la notifica dell'atto di pignoramento (del 24/01/2025), così come prescritto dal citato articolo 567 cpc.

La certificazione notarile depositata, dal Notaio Vincenzo Calderini del distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), via San Francesco D'Assisi, 6, riporta:

- L'atto di acquisto dell'immobile a ■
■
■ tramite
compravendita Notaio De Santis Luigi del 29 ottobre 2008,
repertorio n. 30265/13579, ceduto da ■
■
• ■), è
pervenuto con decreto di trasferimento immobili del Tribunale
Ordinario di Cosenza del 22 marzo 2007, repertorio n. 667/2007, e
gli identificativi catastali dell'immobile erano: Foglio 1 Particella 67
Subalterno 33 e Subalterno 34 (poi soppressi);



[REDACTED] è pervenuto da atto di Compravendita del Notaio Italo Scornajenghi del 12 marzo 1979, repertorio n. 18627. Con identificativi catastali: Foglio 1 Particella 25 (poi diventata Particella 67), da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino all'atto originario del 1979. La sottoscritta ha richiesto al comune di Spezzano della Sila il certificato di matrimonio con annotazione degli esecutati, che si riporta in Allegato 2, da cui si evince che i coniugi hanno scelto in data 10/10/2012 il regime di separazione dei beni, antecedente alla data di notifica dell'atto di pignoramento, ma dopo aver acquistato l'immobile nel 2008.

Nella suddetta certificazione inoltre, si evincono le risultanze catastali dell'immobile negli anni dal 1981 ad oggi, che si riportano schematicamente al fine di una lettura semplificata dei dati:

1. Identificativo originario (fino al 1981)

- NCT (Nuovo Catasto Terreni)
- Foglio:1
- Particella: 25
- Stato: Soppresso

2. Costituzione ente urbano (13 novembre 1981)

- NCT → NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
- Foglio: 1
- Particella: 67 (ex Particella 25)
- Data costituzione: 13.11.1981 (in atti dal 30.01.1996 - Partita: pfn 4064.1/1981)

3. Prime unità immobiliari (fino al 2008)

- NCEU Foglio 1 Particella 67 Subalterno 33



- NCEU Foglio 1 Particella 67 Subalterno 34
- Stato: Soppressi (hanno generato l'immobile attuale)

4. Configurazione attuale (dal 2008)

- NCEU: **Foglio 1 Particella 67 Subalterno 50**
- A/3 (abitazione economica)
- Ubicazione: Piazza Giovanni XXIII, Spezzano Della Sila (CS)
- Consistenza: 5,5 vani
- Rendita catastale: € 284,05

Dal confronto con le Visure Catastali attuali e storiche effettuate dalla sottoscritta sull'immobile rispetto alla documentazione agli atti i dati risultano allineati, tranne per l'indirizzo che sulla visura risulta alla **via Papa Giovanni XXIII**, mentre rispetto alla toponomastica attuale del comune di Spezzano della Sila, risulta alla **via Sturzo, 23**. Per questo motivo la sottoscritta ha richiesto l'aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio Allegato 3¹.

La C.T.U. nel seguito, così come disposto dal Giudice nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 C.P.C. e di nomina del perito e del custode dell'esecuzione n. 28/2025, formula con lo stesso ordine compiuta risposta ai singoli quesiti postigli per l'assolvimento del suo mandato, anche qualora dovesse essere negativo.

2. RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito. Identificazione del bene.

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni in oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa

¹ La sottoscritta ha operato l'aggiornamento tramite istanza all'Agenzia del Territorio, sia della toponomastica sull'immobile in oggetto, sia sulla superficie Catastale, tuttavia la visura aggiornata verrà depositata in seguito alla risposta dell'Agenzia del Territorio, successiva all'evasione dell'istanza presentata.



autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Uffici Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento inserito in un complesso residenziale, formato da un unico stabile con forma ad "L", costituito da 29 appartamenti e 12 box. Il bene è situato al secondo piano senza ascensore.

L'appartamento oggetto della presente procedura, è ubicato nel comune di Spezzano della Sila, più precisamente alla località Moccone, alla via Luigi Sturzo, 23.

La zona di Moccone si trova nella parte più montana del territorio comunale, distante dal centro cittadino di una ventina di chilometri.

Quest'area è costituita da numerosi residence e case vacanze, adibite a scopo turistico soprattutto invernale. Infatti, Moccone è una località prossima agli impianti sciistici di Camigliatello Silano. La presenza di questa tipologia di costruzioni è al servizio anche di un turismo naturalistico estivo. Tuttavia bisogna sottolineare come negli ultimi anni ci sia stato una progressiva contrazione della stagione nevosa, e un conseguente calo delle presenze in queste aree, fenomeno che ne ha accresciuto lo spopolamento. Attualmente l'intera area risulta carente di servizi anche di prima necessità, anche se risulta ricedente all'interno del Parco Nazionale della Sila.

Il bene oggetto della procedura era identificato catastalmente:

- **Foglio 1,**
- **Particella 67,**
- **Sub 50,**
- **Categoria A/3**
- **Classe 1**
- **Consistenza 5,5 vani**



- **Rendita 284,09 €**
- **Indirizzo: Piazza Giovanni XXIII, snc Piano2**
- **Dati di superficie: Totale:78 mq.**

Secondo il PRG del comune di Spezzano della Sila, l'appartamento ricade nella zona Satura e di ristrutturazione edilizia urbanistica A2, che ha le caratteristiche:

- Zone edificate negli anni recenti con segni di dequalificazione urbana
- Carenze di servizi primari (viabilità e parcheggi)
- Zona in gran parte già edificata

Inoltre, fa parte dell'area protetta del Parco Nazionale della Sila, quindi è sottoposta a tutela paesaggistica in quanto ricadente nei territori di Protezione esterna ai parchi nazionali, così come specificato del PRG del comune di Spezzano della Sila. Si riportano i Allegato 11, le interrogazioni al geoportale del Comune di Spezzano della Sila. Questa classificazione pone un obbligo di parere favorevole paesaggistico per eventuali lavori edili. L'inquadramento territoriale riportato in seguito mostra la zona di riferimento:

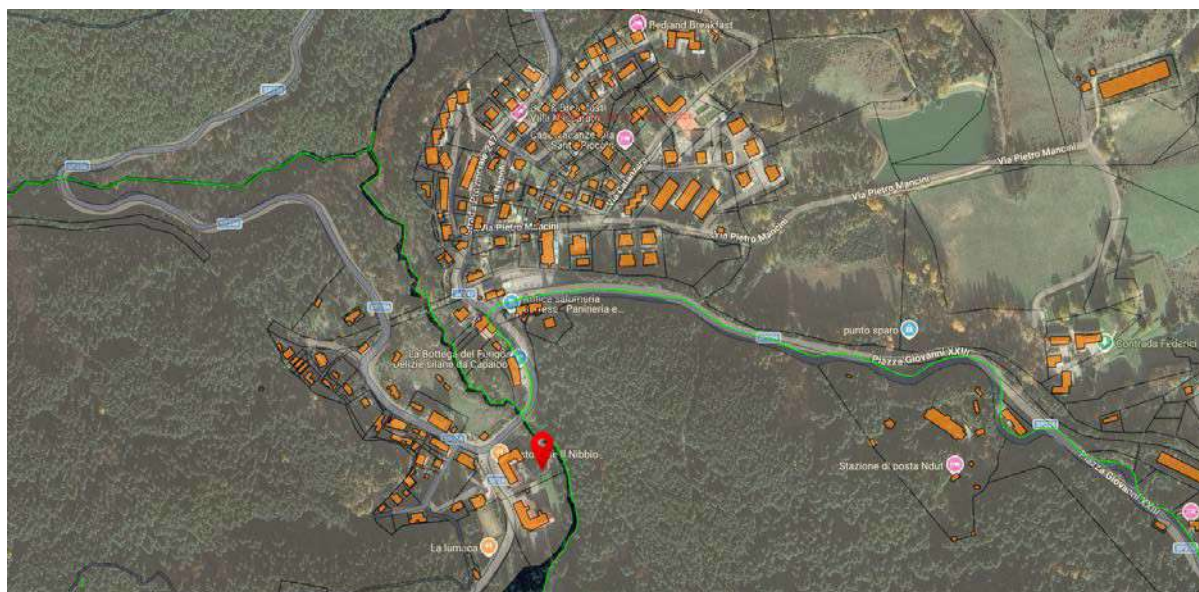


Figura 1: Inquadramento territoriale.



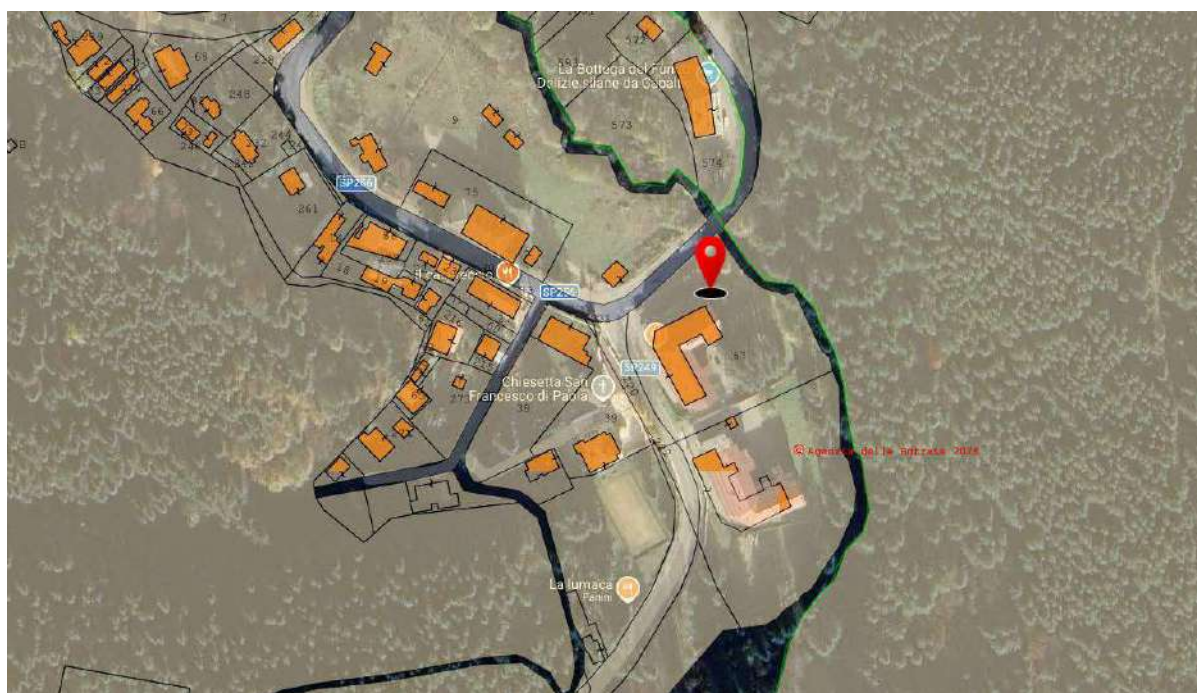


Figura 2: Inquadramento Catastale su mappa - fonte Formaps.it

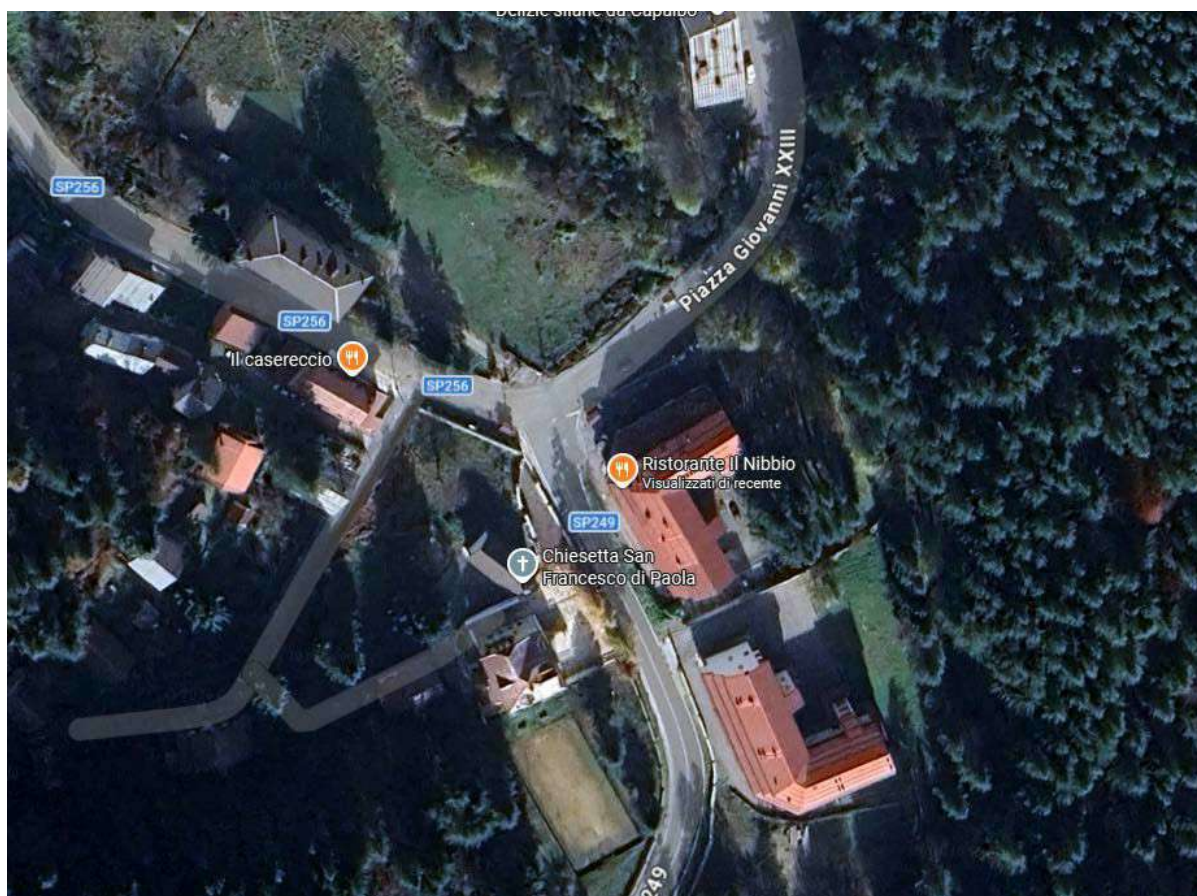


Figura 3: Foto Aerea del residence di cui fa parte l'immobile – fonte: Google Maps

L'appartamento è stato costruito nel 1982, con



- Concessione Edilizia del 15.03.1979
- Concessione Edilizia del 03.09.1981 in Variante
- Certificato di Abitabilità del 05.01.1983

Il bene risulta occupato dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] È composto da un ingresso con disimpegno, un cucinino, una zona living, due stanze e due piccoli bagni. L'appartamento presenta numerosi problemi di muffa. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico, tranne quello nella zona living che risulta di nuova fattura. Non è presente impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria è prodotta da scaldino elettrico, ed è stata installata una stufa a pellet, solo aria, è presente anche un caminetto in zona living.

2°Quesito. Sommaria descrizione del bene.

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 rispristino.

L'immobile oggetto della procedura è un appartamento inserito in un complesso residenziale, formato da un unico stabile con forma ad "L", costituito da 29 appartamenti. È situato al secondo piano senza ascensore.

Il bene si trova nel comune di Spezzano della Sila, più precisamente alla località Moccone, alla via Luigi Sturzo, 23, e ricade all'interno dell'area protetta del Parco Nazionale della Sila.

L'appartamento è identificato catastalmente (dopo l'aggiornamento catastale):

- **Foglio 1,**
- **Particella 67,**
- **Sub 50,**



- **Categoria A/3**
- **Classe 1**
- **Consistenza 5,5 vani**
- **Rendita 284,09 €**
- **Indirizzo: via Luigi Sturzo, 23**
- **Dati di superficie: Totale 84 mq.**

Secondo il PRG del comune di Spezzano della Sila, l'appartamento ricade nella zona Satura e di ristrutturazione edilizia urbanistica A2, che ha le caratteristiche:

- Zone edificate negli anni recenti con segni di dequalificazione urbana
- Carenze di servizi primari (viabilità e parcheggi)
- Zona in gran parte già edificata

Inoltre fa parte dell'area protetta del Parco Nazionale della Sila, quindi è sottoposta a tutela paesaggistica in quanto ricadente nei territori di Protezione esterna ai parchi nazionali, così come specificato del PRG del comune di Spezzano della Sila. Si riportano i Allegato 11, le interrogazioni al geoportale del Comune di Spezzano della Sila. Questa classificazione pone un obbligo di parere favorevole paesaggistico per eventuali lavori edili urbanistici.

L'appartamento è stato costruito nel 1982, con

- Concessione Edilizia del 15.03.1979
- Concessione Edilizia del 03.09.1981 in Variante
- Certificato di Abitabilità del 05.01.1983

Il bene risulta occupato dalla [REDACTED]

[REDACTED] È composto da un ingresso con disimpegno, un cucinino, una zona living, due stanze e due piccoli bagni. L'appartamento presenta numerosi problemi di muffa. Gli infissi sono in alluminio senza taglio termico, tranne quello nella zona living che risulta di nuova fattura.

IV trav. Via Kennedy, 26 – 87036 – Rende
Pec. fabiana.silvestri.ing@ingpec.eu – mail. ing.fabianasilvestri@deltazeta.it
P.IVA: 03843730783 - CF SLVFBN79E63G975Q



Non è presente impianto di riscaldamento, l'acqua sanitaria è prodotta da scaldino elettrico, ed è stata installata una stufa a pellet, solo aria, è presente anche un caminetto in zona living.



Figura 4: Planimetria Immobile

Per la cessione dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 10 comma 1 n. 8-bis del DPR 633/72 vige di regola l'esenzione IVA, con applicazione delle imposte di registro ipotecaria e catastale in misura proporzionale e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

3°Quesito. Epoca di costruzione del bene.

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

L'appartamento è stato costruito nel 1982:



- Concessione Edilizia del 15.03.1979
- Concessione Edilizia del 03.09.1981 in Variante
- Certificato di Abitabilità del 05.01.1983

4°Quesito. Conformità e difformità urbanistico – edilizie

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 abusiva 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;

L'appartamento è stato costruito nel 1982:

- Concessione Edilizia del 15.03.1979
- Concessione Edilizia del 03.09.1981 in Variante
- Certificato di Abitabilità del 05.01.1983

Dal confronto dei dati risulta che la planimetria catastale dell'appartamento è conforme allo stato di fatto tranne per la nomina della via che la sottoscritta ha aggiornato (vedi Allegato 3).

La sottoscritta ha operato il confronto tra la documentazione fornita dal Comune di Spezzano della Sila, e la documentazione prodotta all'Agenzia del Territorio con la planimetria redatta allo stato attuale dell'immobile. Da questa analisi e confronto ne sono emersi diversi aspetti di criticità.



Per quanto riguarda le difformità urbanistico – edilizie, ci sono da evidenziare un cambiamento della disposizione interna degli spazi dell'appartamento, con aggiunta di un volume facente parte del ballatoio, all'interno dell'appartamento.

Lo stabile, come già sopra evidenziato, è stato costruito interamente nel 1982. Secondo il certificato di Abitabilità (Allegato 1), era composto da:

- 1 vano accessorio nel piano sotterraneo;
- 8 magazzini al piano terra (S1)
- 8 appartamenti al piano primo;
- 8 appartamenti al piano secondo;
- 7 appartamenti al piano terzo.

Ma dalla verifica catastale delle unità dello stabile (Allegato 3), risultano:

- 11 magazzini al piano terra (S1);
- 8 appartamenti al piano 1;
- 14 appartamenti al piano 2;
- 7 appartamenti al piano 3.

Per l'appartamento oggetto della presente relazione si evidenzia un accatastamento all'epoca di costruzione (11 novembre 1981), per il Sub 33 e Sub 34, di cui si allegano le visure storiche e planimetriche (Allegato 3), da cui si evince che i due Sub erano di fatto unità abitative indipendenti, poi, nel 2008 si è operata una fusione delle due unità abitative (Sub 33 e 34) creandone una terza (Sub 50). Tale fusione catastale, però non è stata accompagnata da nessuna pratica edilizia al comune, e il nuovo Sub 50 creato, ha non solo una diversa distribuzione degli spazi interni, ma anche un aumento della superficie abitabile della porzione di ingresso che prima si trovava sul ballatoio e adesso è inglobato all'interno dell'appartamento. Tale risultanza costituisce effettivamente una difformità edilizia, che necessita di una



sanatoria (da qui si passa dalla superficie catastale di 78 mq a quella reale di 84 mq).

Il titolo edilizio necessario è la **CILA Tardiva** (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Questo vale se gli interventi realizzati sono qualificabili come: *Manutenzione straordinaria (ridistribuzione spazi interni); Restauro e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso.*
Specifiche tecniche:

- Conformità urbanistica ed edilizia: Le opere devono essere conformi alla normativa vigente sia al momento della loro realizzazione sia al momento della sanatoria
- Nessun aumento di volumetria: La chiusura del ballatoio non deve aver creato nuova volumetria
- Rispetto normativa condominiale: Serve verificare che la chiusura del ballatoio non abbia violato i diritti condominiali.

Per quello che concerne questo ultimo punto ci si rifà all'Art. 1102 Codice Civile - Uso della cosa comune: Il condominio può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione, non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso.

La chiusura di un ballatoio comune comprende:

- Occupazione esclusiva di parte comune
- sottrazione di fatto del bene agli altri condomini

Quindi è necessaria una delibera assembleare condominiale che mostri il consenso di tutti i condomini pregiudicati nell'uso del ballatoio, potrebbe essere necessario anche un atto notarile, laddove sia necessaria una rinuncia formale.

Si riportano in seguito le planimetrie catastali dei Sub 33, 34 e Sub 50, e poi della planimetria sovrapposta dei tre schemi grafici, considerando



che la planimetria dello stato di fatto e quella catastale coincidono
(Allegato 8):

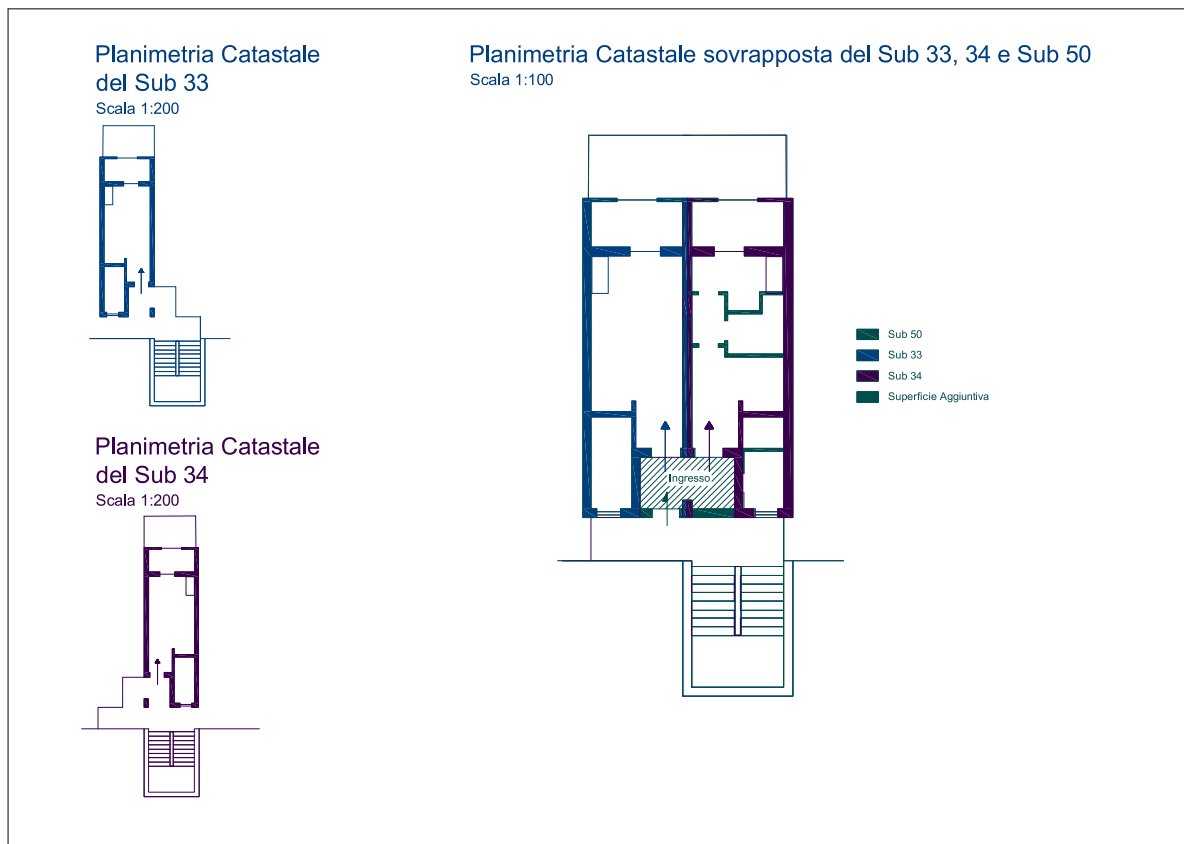


Figura 5: schemi grafici dei catastali prima e dopo la fusione dei Sub 33 e 34 del 2008.

La tabella riassuntiva dei costi di sanatoria è:

Sanatoria Edilizia	Stima dei Costi ² (€)
Sopralluogo e rilievo	500
Elaborati grafici e relazione tecnica	500
Modulo CILA e invio documentazione	50
Diritti di segreteria comunali ³	50
Sanzione CILA postuma (lavori conclusi)	516
<u>Totale Sanatoria</u>	<u>1'616</u>
Spese Ente Parco Nazionale	
Diritti di ispezione - Pratiche Ente Parco	250 650

² Si ritiene una stima qualitativa perché tale valore è il compenso per l'attività professionale svolta

³ Da considerarsi valore medio rispetto a un campione di comuni calabresi, ma dipende dall'amministrazione.



Sanatoria Edilizia	Stima dei Costi ² (€)
Oneri utili - Nulla osta/Autorizzazione ⁴	
Totale Sanatoria e Autorizzazione Ente Parco	2'516

Riassumendo:

- l'immobile risulta conforme catastalmente;
- il bene risulta difforme a livello edilizio – urbanistico, ma si può procedere a sanatoria ai sensi degli Artt. 36 e 37 del DPR 380/01.

Planimetrie Catastali, rispettivamente del Sub 50, Sub 33 e Sub 34 (Agenzia del Territorio):

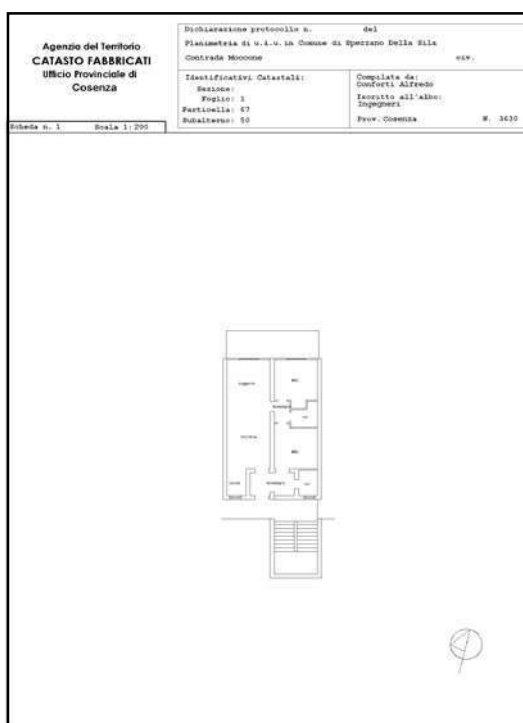


Figura 6: Planimetria Catastale Sub 50

⁴ Da considerarsi valore medio rispetto a un campione di enti di tutela, ma ogni parco ha un tariffario a parte.



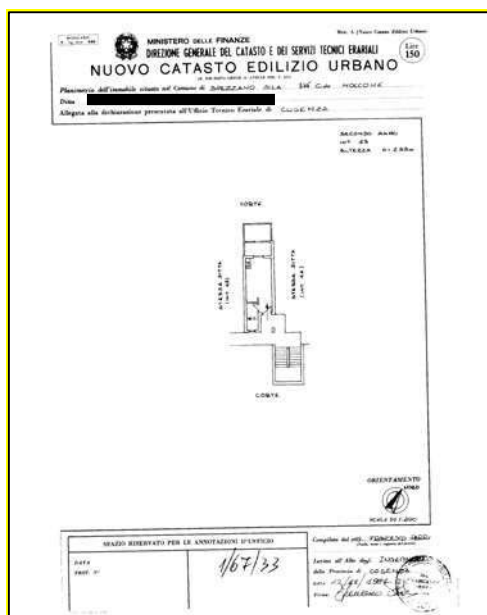


Figura 7: Planimetria Catastale Sub 33

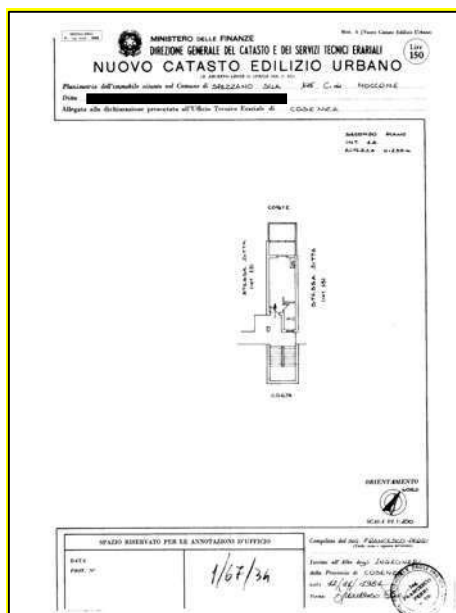


Figura 8: Planimetria Catastale Sub34



5°Quesito. Certificato di destinazione urbanistica

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985.

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) non è necessario secondo quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 380/2001. In quanto, l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che il CDU è obbligatorio solo per i terreni e solo nei seguenti casi:

- Superficie superiore a 5.000 mq, indipendentemente dall'uso.
- Superficie inferiore a 5.000 mq, solo se il terreno è situato in zona agricola.

L'immobile oggetto della procedura non rientra nella tipologia richiesta, in quanto si tratta di un appartamento per civile abitazione costruito nel 1982.

6°Quesito. Identificazione Catastale Immobile e Aggiornamento.

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 oggetto della procedura è un appartamento inserito in un complesso residenziale, formato da un unico stabile con forma ad "L", costituito da 29 appartamenti. È situato al secondo piano. Il bene si trova nel comune di Spezzano della Sila, più precisamente alla località Moccone, alla via Luigi Sturzo, 23, e ricade all'interno dell'area protetta del Parco Nazionale della Sila.

L'appartamento è identificato catastalmente (dopo l'aggiornamento catastale):



- Foglio 1,
- Particella 67,
- Sub 50,
- Categoria A/3
- Classe 1
- Consistenza 5,5 vani
- Rendita 284,09 €
- Indirizzo: via Luigi Sturzo, 23
- Dati di superficie: Totale 84 mq.

l'immobile risulta conforme catastalmente, e identificato in maniera univoca.

7°Quesito. Titolarità del bene.

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;

All'atto della notifica del pignoramento del 20.02.2025 i signori [REDACTED] [REDACTED] erano titolari dei diritti per la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile identificato catastalmente nel comune di Spezzano della Sila al:

- Foglio 1,
- Particella 67,
- Sub 50,
- Categoria A/3
- Classe 1



- **Consistenza 5,5 vani**
- **Rendita 284,09 €**

I signori come da Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (Allegato 2), hanno [REDACTED] e con atto successivo del 10.10.2012, Rep. N. 38981 Racc. n. 19673 a rogito del Notaio dott. Luigi De Santis, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Temporalmente dopo aver acquistato l'immobile (2008) oggetto della seguente procedura, di cui risultano legittimamente proprietari della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. La notifica del pignoramento è stata fatta ad entrambi i coniugi, che al momento di tale notifica risultavano in regime di separazione dei beni. Si sottolinea che nella Nota di Trascrizione depositata dal creditore risulta invece nelle annotazioni il regime di comunione dei beni.

8°Quesito. Quesito. Provenienza del bene.

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 certificazione notarile redatta dal Notaio Vincenzo Calderini del distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), con sede in Maddaloni (CE), via San Francesco D'Assisi, 6, si riporta:

L'atto di acquisto dell'immobile a [REDACTED]

[REDACTED] tramite
compravendita Notaio De Santis Luigi del **29 ottobre 2008**,
repertorio n. 30265/13579, ceduto da [REDACTED]
[REDACTED]



- [REDACTED]
pervenuto con **decreto di trasferimento immobili** del Tribunale Ordinario di Cosenza del **22 marzo 2007**, repertorio n. 667/2007, e gli identificativi catastali dell'immobile erano: Foglio 1 Particella 67 Subalterno 33 e Subalterno 34 (poi soppressi);

[REDACTED] è pervenuto da atto di **Compravendita del Notaio Italo Scornajenghi del 12 marzo 1979**, repertorio n. 18627. Con identificativi catastali: Foglio 1 Particella 25 (poi diventata Particella 67), da [REDACTED]

Ricostruendo così la storia dell'immobile fino all'atto originario del 1979. Non risultano servitù attive o passive trascritte nel ventennio.

Si riporta l'Elenco delle formalità prodotto dalla sottoscritta, sull'immobile Allegato 6:

- **TRASCRIZIONE** del 31/10/2008 - Registro Particolare 34733 Registro Generale 44624 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30265/13579 del **29/10/2008** ATTO TRA VIVI – **COMPRAVENDITA**;
- **ISCRIZIONE** del 31/10/2008 - Registro Particolare 5231 Registro Generale 44625 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30266/13580 del 29/10/2008 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
- **TRASCRIZIONE del 04/03/2025** - Registro Particolare 5008 Registro Generale 6189 Pubblico ufficiale **UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA** Repertorio 318 del 04/02/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**: Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 23410 del 17/09/2025;



- **Retifica a TRASCRIZIONE del 17/09/2025** - Registro Particolare 23410 Registro Generale 28599 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 28/2025 del 05/09/2025 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5008 del 2025.

L'ipoteca volontaria (Reg. gen. 44625/2008) resta opponibile all'acquirente in quanto iscritta anteriormente al pignoramento. I pignoramenti (Reg. gen. 6189/2025 e 28599/2025) si estingueranno con la vendita forzata.

Per quanto riguarda gli oneri e i gravami di natura condominiale, dalla richiesta all'amministratore di Condominio, STUDIO B.R.M. AMM.NI COND.LI, la sottoscritta ha ottenuto i seguenti (Allegato 7):

- Le spese condominiali sono di 250.00 € l'anno.
- Alla data odierna il debito complessivo dell'immobile nei confronti del condominio è pari a **1'352.10 €**.

9°Quesito. Stima.

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;

Per poter operare la stima del bene in oggetto bisogna dapprima fare delle considerazioni generali sulla tipologia di stima che si vuole considerare. Come è noto, i metodi, diretti e indiretti di estimo di un bene immobile dipendono principalmente dallo scopo della valutazione. In



questo caso in esame la valutazione del bene ha come unico scopo quello di valutare il valore reale ed attuale dell'immobile.

A tal proposito la metodologia di stima utilizzata dovrà ottenere il più probabile valore di mercato del bene, che intrinsecamente corrisponde al valore attuale e consiste nella determinazione del valore venale più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni eventuale influenza esterna. Tale metodo è funzionale alla domanda e offerta del mercato locale, quindi risulta collegato e dipendente dal bene intrinseco e da condizioni estrinseche condizionate al posto in cui è ubicato inteso proprio come territorio di appartenenza.

La stima che si intende effettuare applica il criterio di tipo analogico – comparativo, basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi in termini di caratteristiche e posizione. La media di questi valori viene fatta utilizzando la formula:

$$p_0 = \frac{p_1 S_1 + p_2 S_2 + \dots + p_n S_n}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} = \frac{\sum_{i=1}^n p_i S_i}{\sum_{i=1}^n S_i}$$

Dove:

p₀ = prezzo unitario ordinario

p_i = prezzo unitario del bene i-esimo

S_i = superficie convenzionale del bene i-esimo

da cui

$$V_m = p_0 * S_p$$

dove

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima;

S_p = superficie ponderata del bene oggetto di stima

Per reperire i valori di mercato, si consultano tramite le agenzie immobiliari, o tramite i notai della zona o come nel caso in esame, si



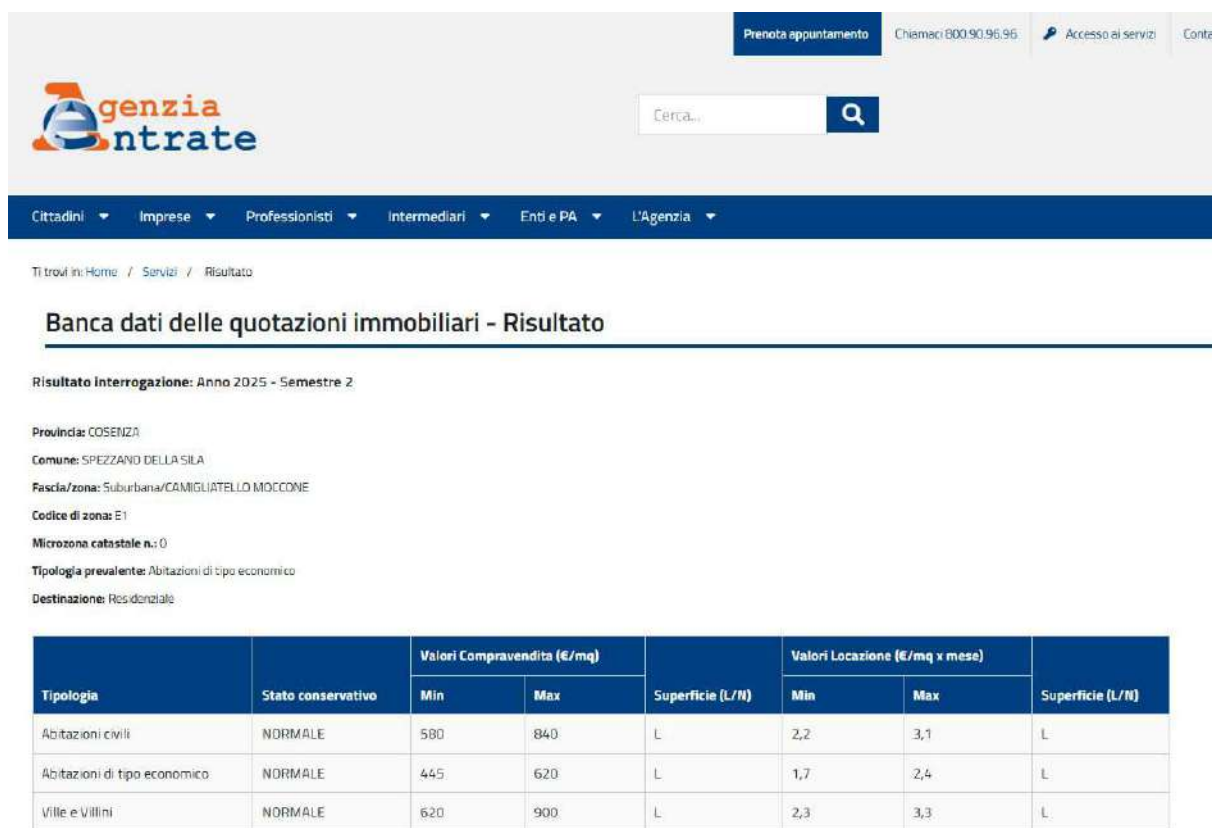
consultano i valori medi di mercato riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate) o con il borsino Immobiliare.

<http://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>

<http://www.borsinoimmobiliare.it/>

Stima dell'immobile

La stima dell'immobile fin qui descritto viene effettuata reperendo dapprima i dati necessari dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare tramite il sito sopra riportato, che mostra come risultati i seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: COSENZA
Comune: SPEZZANO DELLA SILA
Fascia/zona: Suburbana/CAMIGLIATELLO MOCCONE
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	840	L	2,2	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	445	620	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	620	900	L	2,3	3,3	L

Figura 9: risultati consultazione valori OMI

Da questi dati si ricava il valore medio di mercato di riferimento, che è proprio il valore di comparazione per la stima.

$$V_{OMIMEDIO}(p_0) = (V_{OMIMax} + V_{OMMin}) / 2 = 532,5 \text{ €/mq}$$

A questo punto si procede al calcolo della superficie ponderata, questo calcolo avviene utilizzando quanto prescritto dal DPR 138/98, che



assegna alle diverse aree di un immobile il valore percentuale da applicare per tipologia. Questo calcolo è stato effettuato tramite il software tecnico Actastime. In questo caso la superficie ponderata dell'immobile è uguale alla superficie totale in quanto non sono presenti superfici secondarie come balconi o ad esempio porticati.

Quindi, la Superficie Ponderata dell'immobile risulta:

$$S_p=84 \text{ mq}$$

Si calcolano ora i coefficienti correttivi, che permettono di fare una valutazione proprio sull'immobile che si sta considerando, perché è un valore che tiene conto delle caratteristiche proprie del bene, nelle eccezioni in positivi, che ne vanno ad accrescere il valore e in negativo che invece lo diminuiscono:

ACTASTIME Pro 8.5.0 • Licenza d'uso concessa a: Ingegnere Fabiana Silvestri - Via IV Traversa Kennedy 26 - 87036 Rende CS

STIMA IMMOBILE ID 8 - Rif. 8

Immobile in via sturzo 23 - 87058 spezzano della sila - Cosenza - Calabria - Italia (piano 2)

Perizia 3 3 CTU Spezzano della Sila

Data redazione perizia: Gio, 19 mar 2026

Data di stima: marzo 2026

Valore di mercato della proprietà EUR: 23.768

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI RIFERIMENTO		STIMA		RELAZIONE		ALLEGATI		IMPAGINAZIONE	
Piano con ascensore	Secondo: 0,90	PCA	x						
Piano senza ascensore		FSA	0,900	x					-4.473
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x					0
Esposizione		ESP		x					
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	x					-8.946
Taglio	mq 70 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x					0
Balconi		BAL		x					
Distribuzione		DIS		x					
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x					0
Vetustà	44 anni VET inserito	VET	0,730	x					-12.077
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x					0
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00 + stabile: Normale: 1,00	MAN	1,000	x					0
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x					-4.473
Efficienza energetica	Sotto la media: 0,975	EFF	0,975	x					-1.118
Localizzazione		LOC		x					
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950	x					-2.237
Parcheggio	PIÙ facile: 1,10	PAR	1,100	x					4.473
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	x					2.237
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x					2.237
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x					0
Produttività		PROD		x					
Altro		ALT		=					
Coefficiente correttivo per stima di localizzazione: 0,53137		Coefficiente correttivo: 0,53137						-20.962	

Figura 10: schermata del calcolo dei coefficienti correttivi.

Il valore del coefficiente risulta: **C_{corr}=0.53137**

A questo punto si può procedere al calcolo della stima dell'immobile



$$V_m = V_{OM} \text{ medio} * C_{\text{Corr}} = 282,95 \text{ €/mq}$$

Da cui si ottiene

$$V = V_m * S_p = 23.768 \text{ €} \approx 23.800 \text{ €}$$

Questo è il più probabile valore di mercato per l'immobile.

ACTASTIME Pro 8.5.0 - Licenza d'uso concessa a: Ingegnere Fabiana Silvestri - Via IV Traversa Kennedy 26 - 87036 Rende CS 2-04-2026 - 10:11:42

STIMA IMMOBILE ID 8 - Rif. 8

Immobile in via sturzo 23 - 87058 spezzano della sila - Cosenza - Calabria - Italia (piano 2)

Perizia 3 Riferimento 3 CTU Spezzano della Sila Data redazione perizia Gio, 19 mar 2026 Data di stima marzo 2026

Stima per Comparazione con borsini immobiliari

Destinazione Foglio Fanticella Subalterno Categoria Valore di mercato della proprietà EUR 23.768

UBICAZIONE PLANIMETRIA CATASTO CONSTATAZIONI FOTO SUPERFICIE CORRETTIVI **STIMA** RELAZIONE ALLEGATI MPAGINAZIONE

Metodo Valori di riferimento Stima per comparazione Stima per capitalizzazione Stima per trasformazione Stima analitica Diritto Stima della locazione

STIMA PER COMPARAZIONE CON BORSINI IMMOBILIARI

Valore di riferimento: Valore zona per mq EUR 532,50 Ricavato da borsini immobiliari e/o indagini di mercato	x	Coefficiente correttivo 0,53137 Ricavato dai coefficienti correttivi del valore di riferimento	=	Valore per mq EUR 282,95 Valore di riferimento corretto sulla base delle caratteristiche dell'immobile che si sta stimando	x	Superficie commerciale mq 84,00 Superficie commerciale dell'immobile calcolata secondo il criterio di calcolo: DPR 138/98	=	Valore di comparazione EUR 23.768 Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile. Arrotondamento all'unità
--	---	---	---	--	---	---	---	--

Valore zona per mq EUR 532,50
Valore medio immobili comparati per mq
Valore medio richieste di prezzi per mq EUR

Selezionare il valore di riferimento da utilizzare
Stima per comparazione con borsini immobiliari

STIMA PER COMPARAZIONE

Figura 11: schermata del calcolo del valore dell'immobile

A questo valore che è proprio la stima dell'immobile oggetto della procedura vanno sottratti gli oneri necessari per procedere alla



regolarizzazione della sanatoria. A tal fine si riporta uno schema riassuntivo dei valori:

Valore immobile	
Lotto unico	
Dati catastali	Foglio 1, Part.67, Sub 50, Classe 1, Cat. A/3, Consist. 5,5 vani, Sup Cat 84 mq, tot
Valore immobile da stima	23'800 €
Totali spese di sanatoria e sanzione ipotizzata	2'516 €
Spese Condominiali Dovute	1'352,10
Valore Immobile al netto di tutte le spese	19'931,9 €

10°Quesito. Unico lotto.

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

Il bene oggetto della procedura è un appartamento di 84 mq, al secondo piano di uno stabile di tre piani f.t., l'immobile non risulta divisibile in lotti.

11°Quesito. Stato di possesso del bene.

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. 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

Per quanto riguarda gli oneri e i gravami di natura condominiale, dalla richiesta all'amministratore di Condominio, STUDIO B.R.M. AMM.NI COND.LI, la sottoscritta ha ottenuto i seguenti (Allegato 7):

- le spese condominiali sono di 250.00 € l'anno.
- Alla data odierna il debito complessivo dell'immobile nei confronti del condominio è pari a **1'352.10 €**.

12°Quesito. Documentazione Fotografica

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità; ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Documentazione fotografica

Si riporta la documentazione fotografica in Allegato 9 – Galleria Fotografica.

13°Quesito. Succinta descrizione del bene.

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.

La separata e succinta descrizione del lotto viene riportata nel **File Riassuntivo** che si allega (Allegato 10), in corredo alla perizia. Si riporta anche in seguito:



**LOTTO UNICO – APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO A SPEZZANO
DELLA SILA (CS), VIA LUIGI STURZO, 23**

Identificativi catastali: Foglio 1, Particella 67, Subalterno 50 – Cat. A/3 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 284,05 – Sup. catastale 84 mq

Prezzo di stima: € 19.931,90 (valore netto al netto degli oneri per sanatoria)

Stato di occupazione: Occupato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] senza contratti registrati opponibili.

Descrizione

Appartamento ubicato al secondo piano senza ascensore di un complesso residenziale a forma di "L" composto da 29 unità abitative e 4 piani fuori terra. L'immobile, costruito nel 1982, è composto da ingresso con disimpegno, cucinino, zona living, due camere da letto e due bagni. Presenta problemi di umidità e di muffa. Gli infissi presenti sono in alluminio senza taglio termico (tranne uno recente nella zona living). È assente l'impianto di riscaldamento, ma è presente una stufa a pellet solo aria, e il caminetto. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldino elettrico.

Contesto

Si trova in località Moccone, che è una zona montana a circa 20 km dal centro di Spezzano della Sila, è altresì zona turistica prevalentemente invernale in quanto prossima agli impianti sciistici di Camigliatello Silano. La zona è composta principalmente da residence e case vacanza, attualmente in fase di progressivo spopolamento per riduzione della stagione nevosa. Vi è carenza di servizi di prima necessità. L'immobile ricade in zona urbanistica A2 (zona satura) e ricade nell'area protetta del Parco Nazionale della Sila.



Valore immobile	
Lotto unico	
Dati catastali	Foglio 1, Part.67, Sub 50, Classe 1, Cat. A/3, Consist. 5,5 vani, Sup Cat 84 mq, tot
Valore immobile da stima	23'800 €
Totali spese di sanatoria e sanzione ipotizzata	2'516 €
Spese Condominiali Dovute	1'352,10
Valore Immobile al netto di tutte le spese	19'931,9 €

14°Quesito. Versione privacy

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"

La versione dell'elaborato peritale epurato di tutti i dati sensibili viene riportato in Allegato 12 alla presente con titolo Relazione di perizia estimativa immobili epurata dei dati personali.

3. CONCLUSIONI

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

