

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 109 del 2025

BNL spa

contro

xxxxxxxxxxxx

GIUDICE: ASSUNTA GIOIA

CTU: ARCH. FRANCESCO FORTINO

CUSTODE: AVV. EMANUELA ALBO



PREMESSA

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Assunta Gioia, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la esecuzione n. 109 del 2025 il sottoscritto **arch. Francesco Fortino**, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cosenza con numero 945 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Cosenza al n. 3272 e comunicato allo scrivente a mezzo p.e.c. in data 10.10.2025.

Il sottoscritto, dopo aver prestato giuramento in data 13.10.2025 con firma digitale ed invio telematico, prendeva visione della documentazione in atti ed iniziava ad esperire le indagini presso l'Agenzia del Territorio e gli uffici comunali interessati dagli immobili oggetto di stima. Il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione è avvenuto in data 04.11.2025 alla presenza del custode dott.ssa Emanuela Albo ed alla presenza degli esecutati sig. xxxxxxxxxxxx e sig.ra xxxxxxxxxxxx il tutto come da verbale.

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE e PERIZIA

COMUNE DI MARANO MARCHESATO (Cs)

Via Don Minzoni N. 29

1. **Unità immobiliare** sita nel comune di Marano Marchesato Cs in via Don Minzoni n. 29 posta al piano T-1 e corte antistante e posteriore, Censita al NCEU **Foglio 5, Particella 1003 sub 5, p.lla 1003 sub 8 p.lla 1004 sub 3 Cat. A/7;**

Si rileva che gli identificativi catastali identificano correttamente l'immobile oggetto di esecuzione. Si riscontrano comunque delle lievi difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi che saranno meglio descritte successivamente nella presente relazione.

MANDATO

Quesiti come da incarico del 10/10/2025:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:

- a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
- b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

2) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla

trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13 bis) indichi l'importo annuo spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita:

- la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base;
- per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento;
- se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Risposta quesito 1

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI

Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva risalente ad atti trascritti antecedente al ventennio. Dalla certificazione notarile si evince che tutti i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti con atto di compravendita, Notaio Lanzillotti Stefania, del 20.03.2008 rep 66913/25066 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza il 28.03.2008 al n. 9803 del registro generale e al n. 6625 del registro particolare.

Nel fascicolo scaricato dalla piattaforma PST Giustizia non compaiono le visure catastali attuali e storiche e gli estratti di mappa nonché i documenti relativi alla regolarità urbanistica che lo scrivente ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio e presso il comune competente unitamente alle visure ipotecarie ventennali.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati.

Negli atti in possesso al CTU non è presente il certificato storico di residenza degli esecutati che lo scrivente ha provveduto a reperire presso il comune competente e sui quali non è riportata alcuna annotazione. Inoltre sempre dagli atti in possesso dello scrivente scaricati dalla piattaforma PST Giustizia il pignoramento risulta comunicato soltanto ai proprietari.

Risposta quesito 2

PROVENIENZA – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, per i cespiti oggetti di perizia, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano gravanti sul l'immobile pignorato le seguenti formalità:

1. **Unità immobiliare** nel comune di Marano Marchesato Cs alla Via G. Don Minzoni 29 e censita al NCEU **Foglio 5, Particella 1003, sub 5, 1003 sub 8, 1004 sub 3 Cat. A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, R.C. 520,33 Piano S1-T Via Don Minzoni 33;**

1. ANNOTAZIONE del 22.02.2008 – Registro Particolare 1005 Registro Generale 6035 Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66254/24577 del 06.12.2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 65 del 2006. Presenza Graffati
2. TRASCRIZIONE del 28.03.2008 - Registro Particolare 6625 Registro Generale 9803 Pubblico ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66913/25066 del 20.03.2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico.
3. ISCRIZIONE del 28.03.2008 – Registro Particolare 1575 Registro Generale 9804 Pubblico Ufficiale LANZILLOTTI STEFANIA Repertorio 66914/25067 DEL 20.03.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DEL MUTUO Nota disponibile in formato elettronico. Immobili attuali. Documenti successivi correlati
 1. Annotazione n. 2893 del 11.12.2014 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)
Presenza Graffati
4. TRASCRIZIONE DEL 08.07.2025 - Registro Particolare 17130 Registro Generale 21135 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA UNEP Repertorio 2273 del 20.06.2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico. Presenza Graffati

Risposta quesito 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ha acquisito, relativamente all'immobile oggetto di perizia, la documentazione catastale necessaria alla identificazione dei beni ed alla verifica della loro regolarità, in particolare venivano reperiti l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali. L'immobile risulta correttamente identificato. Si riscontrano comunque delle lievi difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi che saranno meglio descritte successivamente nella presente relazione.

Il c.t.u. ha effettuato il rilievo metrico e fotografico riproducendo le planimetrie riferite allo stato dei luoghi.

Identificazione, conformità catastale

Unità immobiliare composta da un piano seminterrato, non abitabile (h 2,50), adibito a zona giorno e un piano terra, abitabile (h 2,70), adibito a zona notte, oltre a corte esclusiva antistante e posteriore.

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito al NCEU Foglio 5, Particella 1003, sub 5 (corte), 1003 sub 8 (corte), 1004 sub 3 Cat. A7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, R.C. 520,33 Piano S1-T Via Don Minzoni 33;

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme sia dalla planimetria catastale in atti e sia dal progetto approvato per l'assenza di una scala, di circa 6 gradini, di accesso alla corte posteriore posta, come da progetto, sul balconcino posteriore del piano terra (lato sud).

Risulta inoltre difforme, sia dalla planimetria catastale in atti e sia dal progetto approvato, per la trasformazione di una finestra in porta/finestra posta al piano seminterrato per consentire l'accesso alla corte posteriore sul lato sud.

In sede di valutazione si terrà conto dei costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica.

Si precisa che le difformità rilevate non variano la volumetria né la superficie utile prevista da progetto, non pregiudicano le condizioni statiche dell'unità immobiliare e non comportano pregiudizio all'agibilità dell'unità immobiliare.

POSSESSO DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è occupata dalla sig.ra xxxxxxxxx e dalla nipote di 11 anni così come dichiarato in sede di sopralluogo e riportato nel relativo verbale.

Risposta quesito 4

Descrizione dell'unità immobiliare

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

UNITA' IMMOBILIARE Foglio 5, Particella 1003 sub 5, p.lla 1003 sub 8, p.lla 1004 sub 3 Piano S1-T composta da un piano seminterrato S1° e un piano terra PT con una corte ad uso esclusivo antistante e una corte ad uso esclusivo posteriore.

Caratteristiche della zona – VIA DON MINZONI N. 29

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato nel comune di Marano Marchesato alla via G. Don Minzoni n. 29 (mentre nella visura catastale risulta il civico 33), cittadina di 3.300 abitanti circa e dista dal capoluogo cosentino circa 12 km ed è raggiungibile percorrendo la strada

provinciale n. 81 da Cosenza. Il luogo è posto sulle colline ad ovest prospicienti la città di Cosenza, sul versante centrorientale della Catena Paolana ad un'altezza di circa 550 metri s.l.m.

La zona in cui ricadono gli immobili in oggetto, a vocazione originariamente agricola, è stata interessata negli ultimi decenni del secolo scorso da un diffuso fenomeno di urbanizzazione che ha prodotto un tessuto edilizio composto principalmente da immobili a destinazione residenziale dalla tipologia di villette a schiera, unifamiliari e/o plurifamiliari. Si riscontra, in zona centrale, la presenza di varie piccole attività commerciali. Completa la dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il mercato immobiliare locale registra da un po' di anni un consistente calo di compravendite di abitazioni e l'assenza di nuove costruzioni. Si rilevano sia sul web sia in loco diverse offerte di vendita di immobili a destinazione abitazione con conseguente allungamento dei tempi di realizzo.

Descrizione del fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte

Trattasi di un fabbricato dalla tipologia di villetta plurifamiliare del tipo a schiera, costruito con Permesso di Costruire n. 11 del 30.05.2005 prot. 3742 e Permesso di Costruire in Variante n. del 21.06.2007 prot 4137. Certificato di agibilità del 27.02.2008 prot 1763.

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di esecuzione fa parte ha forma geometrica pressoché quadrangolare, è costituito da un piano seminterrato, da un piano terra/rialzato, da un piano primo e da un secondo piano sottotetto. La struttura è del tipo intelaiata in calcestruzzo armato, solai intermedi in latero cemento, solaio di copertura in legno a falde, grondaie e discendenti in lamiera zincata verniciata. Facciate esterne intonacate e tinteggiate, balconi a sbalzo con ringhiera in metallo, infissi esterni in PVC con avvolgibili in PVC. Il fabbricato si presenta in buon stato di conservazione esterna e ricade nella zona semi-centrale del agglomerato urbano del comune di Marano Marchesato. La zona è servita agevolmente dalla viabilità comunale ed ha carattere prettamente residenziale. Non si rilevano attività commerciali nelle immediate vicinanze.

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima

Si accede all'unità immobiliare attraverso cancello di ingresso in metallo su corte esclusiva e prospiciente la via Don Minzoni

Piano seminterrato adibito a zona giorno, soggiorno-cucina-bagno, da progetto non abitabile
h 2,50

Il piano seminterrato è accessibile attraverso la corte antistante prospiciente la via Don Minzoni

E' composto da un ampio vano di mq. 29.10 circa adibito a soggiorno con termocamino, un vano adibito a cucina di mq. 11.30 mq circa, un locale bagno di mq. 5.10 circa ed una scala ad una rampa di larghezza circa 1.00 metri che porta al piano superiore. Sotto la scala è posto un piccolo locale ripostiglio adibito anche a lavanderia di circa 3.50 mq. Dal locale cucina, attraverso porta finestra e attraversando l'intercapedine di larghezza 0,80 metri circa e n. 4 gradini in metallo si accede alla corte posteriore di complessivi 62,40 mq. ad uso esclusivo. La Superficie commerciale lorda interna del piano seminterrato è di mq. 59,30 circa.

L'unità immobiliare risulta intonacata all'interno, con controsottocappotto parziale in cartongesso nel locale soggiorno, tinteggiata, con pavimento in monocottura. Impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia. Impianto termico con caldaia a metano e radiatori in alluminio e termocamino. Infissi esterni in PVC tapparelle del tipo alla romana in PVC.

Locali bagni dotati di tutti i servizi igienici con lavabo da incasso sotto piano in marmo.

L'intero piano seminterrato ha un'altezza interna di 2,50 metri circa pertanto praticabile ma non abitabile. Da rilievo effettuato si evince che viene utilizzato come ambiente abitabile.

Lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale ed al permesso di costruire in variante n. 3 del 21.06.2007 prot. 4137 per la trasformazione della finestra (come da progetto) in porta/finestra posta nel vano adibito a cucina da cui si accede alla corte posteriore (posta a sud).

Per tale difformità gli esecutari avevano presentato apposita CILA del n. 979 R.G. del 02.07.2018 che lo scrivente ha provveduto a reperire presso gli archivi del comune. Si rileva che tale pratica burocratica è priva di asseverazione tecnica da parte di un professionista abilitato e risulta firmata dai soli titolari dell'immobile, pertanto, i lavori risultano privi di autorizzazione e la trasformazione della finestra in portafinestra è da ritenersi non autorizzato. Inoltre tale trasformazione rientra nella categoria della manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/01 che impone l'obbligo di presentare la SCIA, in quanto l'intervento modifica l'aspetto esteriore dell'edificio (sentenza Consiglio di Stato n.467 del 24.01.2022)

In sede di valutazione si terrà conto dei costi per la regolarizzazione catastale e urbanistica.

La superficie commerciale complessiva interna del piano terra 59,30 mq. circa

Il piano seminterrato non risulta abitabile (h 2,50).

Piano Terra abitabile, come da progetto, (accessibile dal piano seminterrato tramite scala interna), abitabile h 2,70

Si accede al piano terra attraverso scala interna posta al piano seminterrato. Il piano, adibito a zona notte, è composto da un disimpegno di mq. 5,20 mq circa, da n. 3 vani letto

rispettivamente di mq. 11,30 circa, mq. 9,40 e 8,80 mq circa oltre a un locale ripostiglio di mq 1,90 circa e un locale bagno di mq. 5 circa. Il locale bagno è dotato dei servizi igienici usuali e piastrelle alle pareti. Ambienti intonacati e tinteggiati, radiatori in alluminio, infissi esterni in PVC tapparelle del tipo alla romana in PVC. Impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Pavimenti in monocottura.

Sono presenti due balconcini rispettivamente di mq. 3,70 (prospiciente la via Don Minzoni) e di mq 3,55 (prospiciente la corte posteriore).

L'altezza interna del piano è di 2,70 metri

Il piano risulta **abitabile**.

Lo stato dei luoghi è lievemente difforme alla planimetria catastale e dal progetto approvato.

Trattasi di lieve difformità consistente nella non realizzazione della piccola scala (numero 6 gradini) per l'accesso alla corte posteriore posta sul balconcino del piano terra (vedesi planimetria di rilievo).

Tale difformità rientra tra le tolleranze esecutive regolamentate dall'art. 34-bis del TUE modificato dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) in quanto realizzata entro il 24 maggio 2024, rispetta i limiti percentuali, non altera la sagoma o i parametri essenziali dell'immobile, non altera la struttura dell'edificio, la volumetria e la destinazione d'uso.

L'accesso alla corte posteriore resta consentito dal piano seminterrato.

Non si ritiene pertanto utile valutare una regolarizzazione urbanistica.

In sede di valutazione si terrà invece conto dei costi per la regolarizzazione catastale.

La superficie commerciale complessiva interna del piano terra è di 58,90 mq circa.

Il tutto come riportato nella planimetria di rilievo.

In sede di valutazione si terrà conto anche delle condizioni del cespite e delle spese necessarie per la regolarizzazione catastale.

Corte esclusiva antistante e posteriore

La corte antistante, con cancello di ingresso prospiciente la Via Don Minzoni, a esclusivo servizio dell'appartamento, ha una superficie di mq 59,90 circa ed è catastalmente annessa all'unità immobiliare col sub 5. Risulta pavimentata con piastrelle per esterni, dotata di impianto di illuminazione, inferriata, cancello di ingresso pedonale e cancello di ingresso carrabile. È confinante ai due lati con le particelle 1004 sub 4, 1004 sub 2 di altra proprietà e separate da esse da muro e inferriata.

La corte posteriore, accessibile dal piano seminterrato attraverso il vano adibito a cucina e scaletta in metallo di circa 5 gradini, si presenta parzialmente pavimentata e parzialmente destinata ad aiuola. La parte pavimentata, confinante col fabbricato, misura 32,40 mq circa.

La parte, adibita ad aiuola e vegetazione, misura 30,00 mq. circa. E' dotata di impianto di illuminazione.

Estensioni

Come da uso convenzionale, la superficie calcolata è quella commerciale, comprensiva della superficie utile, di quella dei muri divisorii interni e perimetrali.

Dal rilievo effettuato risulta che:

- Superficie commerciale del piano seminterrato (non abitabile h. 2,50) mq. 59,30 circa;
- Superficie commerciale piano terra mq. 58,90 circa (abitabile h. 2,70);
- Superficie complessiva commerciale balconi piano terra mq. 7,25 circa;
- Corte ad uso esclusivo anteriore (interamente pavimentata) mq. 53,90 circa;
- Corte ad uso esclusivo posteriore (pavimentata) mq. 32,40 circa;
- Corte ad uso esclusivo posteriore (non pavimentata-aiuola) mq. 30,00 circa;

Per una migliore individuazione, si rinvia alle planimetrie catastali, alle planimetrie di rilievo, nonché al rilievo fotografico.

Risposta quesito 5

Si rileva che la descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento è conforme con l'attuale eccetto che per il numero civico che attualmente corrisponde al n. 29. Inoltre l'unità immobiliare è composta da un "piano seminterrato e un piano terra" come da progetto. I dati contenuti nel pignoramento consentono l'individuazione dell'immobile.

Risposta quesito 6

Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale e al progetto approvato in variante n. 3 del 21.06.2007 prot. 4137 per la trasformazione della finestra in porta/finestra posta nel vano adibito a cucina del piano seminterrato da cui si accede alla corte posteriore (posta a sud).

È difforme inoltre per la non realizzazione della scala (circa 6 gradini) per l'accesso alla corte posteriore posta sul balconcino del piano terra. Tale difformità rientra tra le tolleranze esecutive regolamentate dall'art. 34-bis del TUE modificato dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) in quanto realizzata entro il 24 maggio 2024, rispetta i limiti percentuali, non altera la sagoma o i

parametri essenziali dell'immobile, non altera la struttura dell'edificio, la volumetria e la destinazione d'uso.

Risposta quesito 7

Destinazione urbanistica

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile oggetto di esecuzione ed il fabbricato di cui fa parte ricadono in zona agricola C2.

Risposta quesito 8

Regolarità urbanistica del fabbricato

L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte è stato costruito con Permesso di Costruire n. 11 del 30.05.2005 prot. 3742 e Permesso di Costruire in Variante n. del 21.06.2007 prot. 4137, Certificato di Agibilità del 27.02.2008 prot 1763 reperiti, ed allegati in copia, a seguito di accesso agli atti presso il comune competente in data 27.10.2025 e precedente richiesta del 21.10.2025. Dall'analisi del progetto licenziato e dal confronto con lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo si rileva la seguente difformità: la scaletta (di n. 6 gradini) di accesso al cortile posteriore (lato sud), posta, secondo progetto, tra balconcino e lo stesso cortile, non è stata realizzata. Al cortile si accede, ora, tramite scaletta in ferro di n. 4 gradini posta al piano seminterrato, nell'intercapedine posteriore accessibile dal vano cucina.

Tale difformità rientra tra le tolleranze esecutive regolamentate dall'art. 34-bis del TUE modificato dal Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024) in quanto realizzata entro il 24 maggio 2024, rispetta i limiti percentuali, non altera la sagoma o i parametri essenziali dell'immobile, non altera la struttura dell'edificio, la volumetria e la destinazione d'uso. L'accesso alla corte posteriore resta consentito dal piano seminterrato.

Non si ritiene pertanto utile valutare, per tale difformità, una regolarizzazione urbanistica. La finestra posta nel vano cucina del piano seminterrato è stata trasformata in porta/finestra per consentire l'accesso al cortile posteriore. Il tutto come da planimetria di rilievo allegate.

Per tale difformità della porta finestra gli esecutati avevano presentato apposita CILA del n. 979 R.G. del 02.07.2018 che lo scrivente ha provveduto a reperire presso gli archivi del comune. Si rileva che tale pratica burocratica è priva di asseverazione tecnica da parte di un professionista abilitato e risulta firmata dai soli titolari dell'immobile, pertanto, i lavori risultano privi di autorizzazione e la trasformazione della finestra in portafinestra è da ritenersi non autorizzata. Inoltre tale trasformazione rientra nella categoria della manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/01 che impone l'obbligo

di presentare la SCIA, in quanto l'intervento modifica l'aspetto esteriore dell'edificio (sentenza Consiglio di Stato n.467 del 24.01.2022)

Pertanto si terrà conto in sede di valutazione delle spese necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Risposta quesito 9

Divisibilità in lotti

Rilevata la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare, la possibilità di accesso, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche, gli identificativi catastali, il ctu ritiene imprescindibile la formazione di un **Lotto Unico**.

Risposta quesito 10

Quota di pignoramento

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà ciascuno per 500/1000 a xxxxxxxxxxxx e 500/1000 a xxxxxxxxxxxx. L'unità immobiliare non risulta divisibile.

Risposta quesito 11

Occupazione e possesso dell'immobile pignorato

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è occupata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxx (esecutata per la quota di 1/2) e dalla nipote di 11 anni così come anche dichiarato in sede di sopralluogo e riportato nel relativo verbale.

Risposta quesito 12

Non si rileva tale casistica

Risposta quesito 13 e 13 bis

Esistenza di vincoli e spese di gestione o manutenzione

Dagli atti in possesso dello scrivente non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si rilevano solo i vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente e dal Dlgs 42 del 2004 relativi ad interventi edilizi di tipo manutentivi e di conservazione.

Non si rileva la presenza di condominio e, secondo quanto dichiarato verbalmente dagli esecutati, non si rilevano spese condominiali insolute, spese di gestione o di manutenzione deliberate e non scadute.

CRITERIO DI STIMA

Metodo sintetico comparativo

Lo scrivente ritiene che per pervenire alla stima del più probabile valore di mercato si debba assumere, come valore per unità di superficie, quel valore di mercato praticato, per altre compravendite di immobili simili a destinazione abitazione, nella zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima ed in altre zone simili applicando, successivamente, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Determinazione dei valori unitari

Il metodo utilizzato è quello della stima sintetico comparativa per coefficienti di merito individuati e riportati nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche posizionali medie

	Coefficiente
Zona centrale dotata di tutti i servizi	1.00
Zona semicentrale (limitrofe zone centrali)	0,90
Zona periferica	0,85
Zona agricola/boschiva	0.80

Caratteristiche ambientali intrinseche

	Coefficiente
Ottime	1.00
Buone	0.90
Sufficienti	0.80
Scadenti	0.70

Caratteristiche tecniche, funzionali

	Coefficiente
Ottime	1,00
Buone	0.95
Sufficienti	0.85
Scadenti	0.80

Stato di conservazione e manutenzione

	Coefficiente
Buono	0,95
Normale	0.90
Medioce	0.85
Scadente	0.80
Pessimo	0.70

Vetustà fisica

	Coefficiente
Fabbricato nuovo	1.00
Fabbricato con 5 anni	0.96
Fabbricato con 10 anni	0.92
Fabbricato con 15 anni	0.88
Fabbricato con 20 anni	0.85
Fabbricato con 30 anni	0.82
Fabbricato con 40 anni	0.75
Fabbricato con 50 anni	0.70
Oltre	Secondo lo stato e caratteristiche dell'edificio

Sulla base di informazioni assunte, tecnicamente attendibili, si è rilevato che il prezzo medio unitario di mercato praticato per compravendite di immobili a destinazione abitazione, usato in discrete condizioni (della stessa tipologia), localizzati nel comune di Marano Marchesato Cs (e zone limitrofe simili), oscilla tra €. 600,00 e €. 1.100,00 al mq mentre dai dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) si evince un prezzo a metro quadro che oscilla tra €. 510,00 e €. 720,00 al mq. Considerando un valore medio di 850,00 €/mq a cui applicare i coefficienti di merito

Immobile	Valore €/mq	Coefficienti di merito					Media coeff.	Valore dell'immobile in esame €/mq
		Caratteristiche posizionali medie	Caratteristiche ambientali intrinseche	Caratteristiche tecniche e funzionali	Stato di conservazione e manutenzione	Vetustà fisica		
Appartamento tipo	850,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,85	0,89	756,50

Il più probabile valore venale unitario risulta essere di €. 756,50

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Piano seminterrato (urbanisticamente non abitabile h 2,50 metri)

Superficie commerciale 59,30 mq (a cui si applica il coefficiente del 50% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 59,30 \times \text{€. } 756,50 \times 0,50 = \text{€. } 22.430,22$$

Piano terra (abitabile h 2,70 metri)

superficie commerciale 58,90 mq

$$V = \text{mq. } 58,90 \times \text{€. } 756,50 = \text{€. } 44.557,85$$

Balconi antistante

superficie commerciale 3,70 mq e mq 3.55 (a cui si applica il coefficiente del 25% come da Norma UNI 10750 e smi)

$$V = \text{mq. } 7,45 \times \text{€. } 756,50 \times 0,25 = \text{€. } 1.408,98$$

Corte esclusiva

superficie commerciale corte anteriore pavimentata 53,90 mq

$$V = \text{mq. } 53,90 \times \text{€. } 756,50 \times 0,08 = \text{€. } 3.262,02$$

superficie commerciale corte posteriore pavimentata 32,40 mq

$$V = \text{mq. } 32,40 \times \text{€. } 756,50 \times 0,08 = \text{€. } 1.960,84$$

superficie commerciale corte posteriore pavimentata 30,00 mq

$$V = \text{mq. } 30,00 \times \text{€. } 756,50 \times 0,04 = \text{€. } 907,80$$

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare, sulla base della superficie precedentemente determinata, è pari a:

Valore complessivo $V = \text{€. } 74.527,71$

A cui dovranno essere sottratti i costi per la regolarizzazione delle planimetrie catastali quantificabili come di seguito

- Sanzione SCIA in sanatoria (porta finestra) €. 516,00
- Spese tecniche aggiornamento catastale e SCIA in sanatoria €. 2.000,00

Totale €. 2.516,00

Valore complessivo $V = \text{€. } 72.011,71$

A cui si sottrae il 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene pari a €. 10.801,75

Pertanto

VALORE DELL'INTERO CESPITE $V = \text{€. } 61.000,00$ IN CIFRA TONDA (euro sessantunomila/00)

Determinazione del valore venale della quota pignorata dell'immobile

L'immobile risulta pignorato per la piena proprietà rispettivamente a xxxxxxxxxxxx per 500/1000 e a xxxxxxxxxxxx per 500/1000.

Conclusioni

L'immobile pignorato risulta correttamente identificato dagli estremi catastali. Come già descritto si rilevano lievi difformità che non alterano la sagoma o i parametri essenziali dell'immobile, non altera la struttura dell'edificio, la volumetria e la destinazione d'uso e per le quali sono state quantificate le spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed urbanistica. Tali spese, inoltre, sono state sottratte dal valore stimato del cespite.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Rilevata la conformazione planimetrica dell'unità immobiliare, la possibilità di accesso alle unità, lo stato dei luoghi soprattutto in riferimento alle opere impiantistiche, gli identificativi catastali, il CTU ritiene imprescindibile la formazione di un **LOTTO UNICO**

LOTTO UNICO Unità immobiliare posta al piano S1-Terra con corte esclusiva

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato a schiera, plurifamiliare, sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via Don Minzoni n. 29, composto da:

- Piano Seminterrato, non abitabile h 2,50 (catastalmente cantina/tavernetta), adibito a soggiorno di mq 29,00 circa, cucina di mq. 11,30 circa, bagno di mq. 5,10 e ripostiglio di mq. 3,50 circa
- Piano Terra, abitabile h 2,70, accessibile da scala interna, adibito a zona notte, composto da disimpegno di mq. 5,20 circa, da vano letto di mq 11,30 circa, da vano letto di mq 9,40 circa, da vano letto di mq. 11,70 circa, di vano bagno di mq 5,00 circa, due balconi a sbalzo di mq. 3,50 e di mq. 3,00 circa e ripostiglio di mq, 1,90 circa.
- Corte esclusiva pavimentata, antistante, di mq 59,00 circa e corte esclusiva posteriore, in parte pavimentata per mq. 32,40 circa e in parte adibita ad aiuola per mq. 30,00 circa.

Catasto Fabbricati

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito **al NCEU Foglio 5, Particella 1003 sub 5, p.lla 1003 sub 8, p.lla 1004 sub 3 Piano S1-T**, Cat A/7, classe 1, Cons 6,5 vani, Rendita 520,33

VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = € 61.000 (eurosessantunomila/00)

Conclusioni

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.

Cosenza lì, 15.01.2026

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino



RIEPILOGO LOTTI PER LA VENDITA

LOTTO UNICO Unità immobiliare posta al piano S1-Terra con corte esclusiva

DESCRIZIONE E DATI IDENTIFICATIVI:

Unità immobiliare per civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato a schiera, plurifamiliare, sito nel comune di Marano Marchesato (Cs) alla via Don Minzoni n. 29, composto da:

- Piano Seminterrato, non abitabile h 2,50 (catastralmente cantina/tavernetta), adibito a soggiorno di mq 29,00 circa, cucina di mq. 11,30 circa, bagno di mq. 5,10 e ripostiglio di mq. 3,50 circa
- Piano Terra, abitabile h 2,70, accessibile da scala interna, adibito a zona notte, composto da disimpegno di mq. 5,20 circa, da vano letto di mq 11,30 circa, da vano letto di mq 9,40 circa, da vano letto di mq. 11,70 circa, di vano bagno di mq 5,00 circa, due balconi a sbalzo di mq. 3,50 e di mq. 3,00 circa e ripostiglio di mq. 1,90 circa.
- Corte esclusiva pavimentata, antistante, di mq 59,00 circa e corte esclusiva posteriore, in parte pavimentata per mq. 32,40 circa e in parte adibita ad aiuola per mq. 30,00 circa.

Catasto Fabbricati

Comune di Marano Marchesato (Cs) censito **al NCEU Foglio 5, Particella 1003 sub 5, p.lla 1003 sub 8, p.lla 1004 sub 3 Piano S1-T**, Cat A/7, classe 1, Cons 6,5 vani, Rendita 520,33

VALORE PREZZO BASE QUOTA DI 1/1 V = €. 61.000 (eurosessantunomila/00)

Cosenza lì, 15.01.2026

In fede
IL C.T.U.
Arch. Francesco Fortino