



Ing. Liguori Modestina via S. Pertini 61 87036 Rende (CS) cell. 3495843160
pec:modestinaliguori@pec. email:tinaliguori@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA

-Proc. N. 114/2025

GIUDICE: Dott. Giuseppe Sicilia

C.T.U. Ing. Modestina LIGUORI

INDICE

Sommario

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali.....	3
2. Controllo documentazione	3
3. Espletamento incarico	4
3.1 Risposte al quesito n.1.....	4
3.2 Risposte al quesito n.2.....	5
3.3 Risposte al quesito n.3.....	7
3.4 Risposte al quesito n.4.....	7
3.5 Risposte al quesito n.5.....	7
3.6 Risposte al quesito n.6.....	7
3.7 Risposte al quesito n.7.....	8
3.8 Risposte al quesito n. 8.....	8
3.9 Risposte al quesito n. 9.....	9
3.10 Risposta al quesito n. 10.....	12
3.11 Risposta al quesito n. 11.....	12
3.12 Risposta al quesito n.12.....	13
3.13 Risposta al quesito n. 13.....	13
3.14 Risposta al quesito n. 14.....	13
3.15 Risposta al quesito n. 15.....	14

ALLEGATI:

- 1) Verbale di conferimento di incarico.
- 2) Visura catastale
- 3) Planimetria catastale
- 4) Rilievo fotografico dei beni.
- 5) Rilievo planimetrico dei beni.
- 6) Ispezioni ipotecarie relative agli immobili
- 7) Dati estimativi dell'OMI - Agenzia del Territorio – II semestre 2025.

1. Premessa e sintesi delle operazioni peritali

La sottoscritta Ing. Liguori Modestina, nata a Cosenza il 6/05/1976, iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n. 3718 ed all'albo dei consulenti tecnici al n. 3590 presso codesto Tribunale, con ordinanza del 26/01/2026, veniva nominata dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento con numero di ruolo generale 114/2025 tra **POP NPLS 2018 sr, contro** [REDACTED]. In data 26/01/2026 la sottoscritta prestava il giuramento di rito, accettava l'incarico conferitole ed i quesiti che il Giudice formulava nell'apposito verbale (*Allegato n.1*). In conformità a quanto esplicitamente richiesto nel suddetto verbale di conferimento, la sottoscritta CTU:

- provvedeva preliminarmente ad acquisire la documentazione ritenuta necessaria per una corretta identificazione del bene;

[REDACTED] effettuava un sopralluogo cognitivo in data 28/03/2026 alle ore 10.30 recandosi presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, insieme al Custode Delegato Avv. Francesco Sicilia. Al sopralluogo erano presenti, oltre al CTU e al Custode delegato, il signor [REDACTED]
[REDACTED]

Durante il sopralluogo il CTU constatava lo stato dei luoghi, visionando e fotografando i beni oggetto del pignoramento. Al fine di acquisire la documentazione necessaria per svolgere l'incarico e rispondere in maniera corretta ed esaustiva ai quesiti formulati dal Giudice e di seguito indicati, il CTU ha svolto ulteriori indagini presso gli uffici del N.C.EU di Cosenza, presso l'ufficio tecnico e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Casali del Manco e presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza e ha consultato diverse agenzie immobiliari e tecnici che operano nel settore.

2. Controllo documentazione

Il CTU prima di rispondere ai quesiti formulati dal Giudice ha controllato la documentazione allegata agli atti, che relativamente all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., risulta **idonea e completa** per i beni pignorati. Dalla documentazione si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale: è infatti presente il certificato notarile emesso ai sensi della Legge n. 302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2° comma Art. 567 c.p.c., firmato dal Notaio Dottor Vincenzo Calderini, in data 10/07/2025, dal quale si evince che i beni descritti nel pignoramento in esame sono:

Immobile A: - Abitazione di tipo economico, categoria A/3 sita alla Via Pietro Magliari n. 1-3, composta da 8,5 vani e riportato nel NCEU al Foglio 3 Particella 204 Subalterno 4, rendita € 377,53.

Immobile B: deposito di circa 47 mq, categoria C/2, sito in Via Discesa Duomo n. 30, riportato nel NCEU al Foglio 3 Particella 204 Subalterno 1, rendita € 87,38.

entrambi di proprietà del signor [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà.

Dal certificato notarile risultano:

- stato delle trascrizioni a favore e contro i debitori eseguiti ed i suoi danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento;
- stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei suoi danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate e non rinnovate.

Non è presente come allegato al certificato notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, ma i dati catastali (attuali e storici) degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione. Inoltre è assente il certificato di stato civile dell'esecutato, che il CTU ha prontamente richiesto tramite pec all'ufficio anagrafe del comune di Casali del Manco in data 02/07/2026.

3. Espletamento incarico

3.1 Risposte al quesito n.1.

[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];

Dall'atto di pignoramento immobiliare Uff. Giud. Tribunale di Cosenza del 16 giugno 2025 con numero di repertorio n. 2039 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 10 luglio 2025 al numero generale 21480 e al numero particolare 17442 a favore di **Pop Npls 2018 S.r.l.** con sede in Conegliano (TV) si evince che i beni oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Immobile A: Abitazione di tipo economico sita in Via Pietro Magliari n. 1-3, di vani 8,5 identificato dai seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	vani	Rendita
3	204	4	A3	8,5	337.53

Immobile B: deposito di mq 47 sito alla Via Discesa Duomo n. 30 di , identificato dai seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Superficie	Rendita
3	204	1	C2	47 mq	87.38

3.2 Risposte al quesito n.2

[sommatoria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'articolo 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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]

Descrizione immobile A.

Il primo immobile appartenente all'esecutato è una unità immobiliare a destinazione residenziale di circa 320 mq, articolata su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da una scala interna in legno di . L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Casali del Manco, alla via Pietro Magliari. Il centro storico di Casali del Manco è un borgo di fondazione medievale situato nella Presila Cosentina, a circa 10 km da Cosenza. Nonostante il potenziale legato alla sua storicità e alla posizione geografica, l'area è oggi soggetta a un marcato fenomeno di spopolamento. La forte concentrazione di immobili in stato di abbandono e la conseguente necessità di pesanti interventi di riqualificazione incidono negativamente sulle dinamiche locali, rendendo il borgo scarsamente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare e poco attrattivo per nuovi investimenti privati.

Allo stato attuale, l'unità immobiliare oggetto di stima, si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione; è in stato di abbandono e necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia globale. Il collegamento tra i piani è garantito da una scala interna in legno, con pedate e alzate che mostrano evidenti segni di usura, delimitata in parte da un corrimano in legno lavorato. Le pareti del vano scala presentano estesi distacchi di tinteggiatura e intonaco.

Il soggiorno ha una pavimentazione in piastrelle quadrate (tipo cotto o gres rosso) posate in diagonale. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, di vecchia fattura e privi dei moderni requisiti di taglio termico. Il bagno è dotato di sanitari a terra di vecchia generazione (vaso, bidet, lavabo a colonna). La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico ad accumulo installato a parete. I

rivestimenti parietali sono in ceramica, posati a mezza altezza. Le condizioni igienico-sanitarie e lo stato degli apparecchi indicano un impianto obsoleto e da rifare interamente. Nel vano è presente anche una nicchia muraria non rifinita. Gli altri vani presentano pavimento con marmette decorate tipiche dell'edilizia di metà '900. Anche in questi ambienti si riscontra un generale stato di degrado delle superfici murarie. È presente un vano sottoscala adibito a lavanderia, con la presenza di elettrodomestici e mensole precarie.

In fase di sopralluogo è stato riscontrato il degrado dei solai e delle coperture: si rileva un esteso ammaloramento dell'intradosso del solaio (realizzato con perlinatura in legno o incannucciato), con caduta di ampie porzioni di calcinacci, intonaco e vernice. Tale dissesto è verosimilmente riconducibile a pregresse e gravi infiltrazioni meteoriche dalla copertura o da perdite impiantistiche del piano superiore, che hanno compromesso le finiture e potenzialmente la struttura lignea sottostante.

Le pareti interne di quasi tutti gli ambienti presentano sfogliamenti della pittura, macchie di umidità e distacchi di intonaco.

Gli impianti idrico-sanitario, termico ed elettrico non sono a norma secondo le vigenti disposizioni legislative (DM 37/08) e necessitano di un totale rifacimento. I Pavimenti, rivestimenti e infissi risultano vetusti, fuori standard e in cattivo stato manutentivo.

In sintesi, l'immobile non possiede attualmente i requisiti minimi di agibilità ed abitabilità. Per il ripristino della funzionalità e del decoro dell'unità immobiliare, sarà necessario effettuare un intervento di ristrutturazione radicale, comprensivo del rifacimento totale degli impianti, della revisione e consolidamento dei solai/coperture, del rifacimento dei servizi igienici e della sostituzione di tutte le finiture interne ed esterne.

Descrizione immobile B.

Le stesse considerazioni si estendono all'unità immobiliare denominata 'Immobile B'. Trattasi di un locale destinato ad uso magazzino/deposito, attualmente in disuso e strutturalmente privo di finiture. La pavimentazione interna è costituita da terra battuta, mentre le superfici verticali si presentano allo stato grezzo, prive di intonacatura e di qualsivoglia rivestimento.

L'accesso, costituito da un portone in legno, versa in un avanzato stato di deterioramento e presenta evidenti segni di vetustà e prolungata incuria. L'unità risulta totalmente priva di impianti tecnologici (idrico, elettrico, termico e di scarico). Nel complesso, il cespite versa in uno stato di manifesto abbandono, rendendo necessario un intervento di ristrutturazione integrale, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

3.3 Risposte al quesito n.3.

[indichi 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 sostituita dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 47/1985]

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizi Catastali, i seguenti documenti:

- Visure catastali
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico

Inoltre è stato effettuato un accesso agli atti presso il comune di Casali del Manco, ma essendo l'edificio costruito precedentemente al 1968, l'accesso non ha restituito alcun documento.

3.4 Risposte al quesito n.4.

[Accerti, 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 tal caso specifichi 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'art. 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 dell'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 dell'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];

Non è stata reperita alcuna concessione edilizia, poiché l'edificio è stato costruito precedentemente al 1968.

3.5 Risposte al quesito n.5.

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

Non ci sono terreni appartenenti all'esecutato.

3.6 Risposte al quesito n.6.

[Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicandogli 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 ostantive]

Gli immobili sono censiti in catasto alle seguenti particelle:

Immobile A

Foglio	Particella	Sub	Cat.	vani	Rendita
3	204	4	A3	8,5	337.53

Immobile B

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Superficie	Rendita
3	204	1	C2	47 mq	87.38

Non sono state rilevate alcune difformità nella distribuzione interna.

3.7 Risposte al quesito n.7

[Appuri, 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. 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 nel caso una bozza di progetto di divisione.]

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, i beni oggetto di pignoramento risultano essere di 1/1 di piena proprietà del debitore esecutato. Gli immobili risultano non divisibili.

3.8 Risposte al quesito n. 8

[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 e abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;]

Entrambi gli immobili sono pervenuti al Signor [REDACTED], per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio De Santis Luigi de [REDACTED]

[REDACTED] nato a [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà. Inoltre al [REDACTED] immobili sono pervenuti per giusti titoli anteriori al ventennio per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Sugli immobili insistono le seguenti trascrizioni;

■ Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio De Santis Luigi del 25 maggio 2007 repertorio n. 27230/11402 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 30 maggio 2007 al numero generale 21423 e al numero particolare 4920 a favore di Banca Popolare Di Bari, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Bari Corso Cavour 19, per capitale di € 50.000,00 , oltre ad interesse e spese per una somma complessiva di € 100.000, durata 15 ann ■

■

■

■ o (CS) ■

■

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Tribunale Di Cosenza del 16 giugno 2025 repertorio n. 2039 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 10 luglio 2025 al numero generale 21480 e al numero particolare 17442 a favore di Pop Npls 2018 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04952350264, domicilio ipotecario eletto in Pop Npls 2018 S.r.l. Via V. Alfieri 1 Conegliano, a ■

■

■

3.9 Risposte al quesito n. 9

[determini 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]

Dal momento che gli immobili presentano evidenti segni di degrado strutturale e superficiale e necessitano di una riqualificazione totale, per la stima si farà riferimento al **Metodo del Valore di Trasformazione**. Questo approccio si basa sul presupposto che il valore attuale dell'immobile sia pari al suo valore potenziale una volta ristrutturato, al netto di tutti i costi necessari per effettuare i lavori.

La formula di base è la seguente:

$$V_a = V_r - C_r$$

Dove:

- V_a = Valore attuale dell'immobile
- V_r = Valore di mercato dell'immobile a lavori ultimati (come se fosse nuovo o totalmente ristrutturato).
- C_r = Costo totale della ristrutturazione (inclusi oneri, spese tecniche e imprevisti).

Entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Casali del Manco, centro storico, area oggi soggetta a un marcato fenomeno di spopolamento. La forte concentrazione di immobili in stato di abbandono e la conseguente necessità di pesanti interventi di riqualificazione rendono la zona scarsamente appetibile dal punto di vista del mercato immobiliare.

Per analizzare il mercato immobiliare della zona in argomento sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio, ente pubblico che gestisce l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per i dati relativi al comune di Casali del Manco, riferiti al II semestre 2025;
- Indagini condotte direttamente in sito, interpellando alcune agenzie immobiliari.

Immobile A

Parametri di Base

- Superficie Commerciale Totale: 320 mq (40 mq PT + 140 mq P1 + 140 mq P2)
- Destinazione: Abitazioni di tipo economico (Zona B1, Casali del Manco)
- Valore OMI (Stato Normale): Da 400 a 600 €/mq

Valore dell'Immobile a Ristrutturazione Ultimata (V_r)

Considerando che dopo l'intervento l'immobile sarà completamente nuovo (impianti a norma, tetto nuovo, ecc.), prendiamo come riferimento il valore massimo della fascia OMI indicata per questa categoria, per simulare lo stato "ottimo/ristrutturato".

- Valore unitario ipotizzato a nuovo: 600 €/mq
- Valore totale a nuovo (V_r): $320 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = \mathbf{192.000 \text{ €}}$

Costo di Ristrutturazione Radicale (C_r)

La ristrutturazione che interessa l'immobile è radicale e pesante: vanno rifatti solai, tetto, impianti, infissi. Ipotizzando di voler mantenere finiture "economiche" e contenere al massimo i costi, il costo

della ristrutturazione si aggira intorno agli 800 €/mq.

- Costo unitario stimato (minimo sindacale per strutturale + impianti): 800 €/mq
- Costo totale dei lavori (C_r): $320 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \mathbf{256.000 \text{ €}}$

Valore Attuale di Mercato (V_a)

Applicando la formula del Valore di Trasformazione ($V_a = V_r - C_r$) si ottiene:

$$\mathbf{192.000 \text{ € (Valore futuro) - 256.000 € (Costo lavori) = - 64.000 €}$$

L'analisi del Valore di Trasformazione restituisce un importo negativo (-64.000 €). Questo dimostra che l'immobile, allo stato attuale, rappresenta più una "passività" che un asset redditizio, in quanto i costi necessari per renderlo abitabile superano il suo valore di mercato finale. L'immobile ha perso del tutto il suo valore legato alla superficie commerciale.

Poiché non è possibile stimare un immobile con un valore inferiore a zero, la prassi estimativa impone di assegnare un valore di mercato a corpo. Nel contesto dei centri storici calabresi (e dell'hinterland cosentino in particolare), ruderi o immobili di questa metratura totalmente da ristrutturare vengono compravenduti a cifre simboliche, solitamente comprese tra 10.000 € e 25.000 € in totale. Questo prezzo è giustificato unicamente dalla possibilità per l'acquirente di sfruttare bonus edilizi o di avere una grande metratura indipendente.

Si opta per un valore complessivo quindi pari a **10.000,00.**

Immobile B

Parametri di Base

- Superficie: 47 mq
- Destinazione d'uso: Deposito / Magazzino
- Valore OMI (Stato Normale per "Box"): Da 270 €/mq a 400 €/mq

Valore dell'Immobile Ristrutturato (V_r)

Come fatto in precedenza, per simulare il valore del deposito una volta ripristinato prendiamo il valore minimo della fascia OMI.

- Valore unitario ipotizzato a nuovo: 270 €/mq
- Valore totale a nuovo (V_r): $47 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq} = \mathbf{12.690 \text{ €}}$

Costo di Ristrutturazione (C_r)

I costi per ristrutturare un deposito sono nettamente inferiori rispetto a un'abitazione. Tuttavia, trattandosi di un centro storico, i costi di consolidamento strutturale (tetto, vespai, murature) e quelli logistici rimangono invariati.

Possiamo stimare un costo di ripristino base/grezzo dimezzato rispetto all'abitazione:

- **Costo unitario stimato (struttura + finiture grezze):** 450 €/mq
- **Costo totale dei lavori (C_r):** 47 mq $\times$ 450 €/mq = **21.150 €**

Valore Attuale di Mercato (V_a)

Applicando la consueta formula ($V_a = V_r - C_r$):

$$V_a = 12.690\text{€} - 21.150\text{€} = -8.460\text{€}$$

Anche nel caso del locale di deposito, il risultato analitico è negativo (o tendente allo zero). Questo accade perché il valore massimo di mercato per spazi accessori nei centri storici (spesso difficilmente accessibili con mezzi grandi) non è sufficiente a coprire i costi di un intervento edilizio strutturale. A fini pratici ed estimativi, anche per questo locale il valore attuale di mercato non può essere calcolato a metro quadro. Sul libero mercato, un deposito di 47 mq in queste condizioni viene tipicamente ceduto a corpo per una cifra forfettaria che oscilla tra i **1.000 € e i 3.000 €**.

Valore di stima € 1.000,00

3.10 Risposta al quesito n. 10

[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 CTU ritiene che gli immobili possono essere venduti come singoli lotti.

3.11 Risposta al quesito n. 11

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

 Gli immobili sono liberi



3.12 Risposta al quesito n.12

[ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità]

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





3.13 Risposta al quesito n. 13

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

Si allegano planimetria e documentazione fotografica.





3.14 Risposta al quesito n. 14

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





Si riporta una descrizione separata e succinta dei lotti.













3.15 Risposta al quesito n. 15

ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Si allega relazione con nomi oscurati

Tutto ciò premesso la sottoscritta ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto e pertanto rassegna presente Relazione di Consulenza Tecnica, offrendo la piena disponibilità a fornire ogni più opportuno chiarimento.

Il CTU

Ing. Liguori Modestina



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



Proc. N. 114/2025

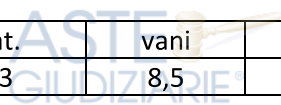
G.E.: Sicilia

DESCRIZIONE DEL LOTTO A.

Unità immobiliare a destinazione residenziale articolata su tre livelli, piano terra, primo e secondo, collegati da una scala interna in legno. Allo stato attuale, si presenta in un **pessimo stato di conservazione e manutenzione**; è in stato di abbandono e necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia globale.



Non possiede i requisiti minimi di agibilità ed abitabilità. Per il ripristino della funzionalità e del decoro dell'unità immobiliare, sarà necessario effettuare un intervento di ristrutturazione radicale, comprensivo del rifacimento totale degli impianti, della revisione e consolidamento dei solai/coperture, del rifacimento dei servizi igienici e della sostituzione di tutte le finiture interne ed esterne.

**Identificazione Catastale:**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	vani	Rendita
3	204	4	A3	8,5	337.53

Quotaparte e Natura del diritto: quota parte 1 –piena proprietà**Condizione:** l'immobile è libero**Valore di stima:** € 10.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA



Proc. N. 114/2025

G.E.: Sicilia

DESCRIZIONE DEL LOTTO B.

Trattasi di un locale destinato ad uso magazzino/deposito, attualmente in disuso e strutturalmente privo di finiture. La pavimentazione interna è costituita da terra battuta, mentre le superfici verticali si presentano allo stato grezzo, prive di intonacatura e di qualsivoglia rivestimento.

L'accesso, costituito da un portone in legno, versa in un avanzato stato di deterioramento e presenta evidenti segni di vetustà e prolungata incuria. L'unità risulta totalmente priva di impianti tecnologici. Nel complesso, il cespite versa in uno stato di manifesto abbandono, rendendo necessario un intervento di ristrutturazione integrale, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico.

**Identificazione Catastale:**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Superficie	Rendita
3	204	1	C2	47 mq	87.38

**Quotaparte e Natura del diritto:** quota parte 1 –piena proprietà**Condizione:** l'immobile è libero**Valore di stima:**€ 1.000,00