

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

***RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO***

**Esecuzione immobiliare n. 115/2024/R.G.E.I., riunita alla
procedura n. 186/2024/R.G.E.I..**

Creditore procedente:

Debitore esecutato: .

Giudice: Ill.ma Dott.ssa Assunta Gioia.

C.T.U.: Ing. Francesco Papaianni.

1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSO CHE

- il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia, con decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita del 04/10/2024, ha nominato quale C.T.U., attraverso notificazione di cancelleria del 07/10/2024, il sottoscritto Ing. Papianni Francesco, nato a Cosenza il 14/10/1984, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 5300/A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 4333, per l'Esecuzione Immobiliare n. 115/2024/R.G.E.I. promossa contro il Sig.

(debitore esecutato);

nella stessa data del 07/10/2024 il sottoscritto C.T.U. ha depositato telematicamente accettazione di incarico e giuramento, secondo il modello presente nel decreto di fissazione di udienza e di nomina; il Giudice ha disposto che il nominato esperto provvedesse alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp att c.p.c., disponendo che lo stesso esperto depositasse la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza (inizialmente fissata per il 15/01/2025) con invio della copia alle parti al momento del deposito, concedendo a tutte le parti sino a 15 giorni prima dell'udienza per l'invio



di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica ed autorizzando le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito; inoltre, il Giudice ha formulato all'esperto stimatore i seguenti quesiti:

- 1) verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 controllando 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), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, e descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della



perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino solo alcuni dei beni pignorati;

2) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);

3) acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che il C.T.U. ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 39 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;

4) descrivere, 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.); descrivere le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);



descrivere 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) accertare 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 catastali 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) rilevare 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) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;



8) indicare 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 al combinato disposto degli artt. 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, l'esperto dovrà controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, l'esperto dovrà verificare 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, l'esperto dovrà verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 sesto comma della L. 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, 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; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078; fornire comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accertare se l'immobile sia libero o occupato; acquisire il titolo legittimante di possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 difetto di titolo dell'occupante determinare il valore locativo del bene;

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

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13bis) indicare l'importo annuo delle 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) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e con 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 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); procedere, inoltre, all'abbattimento forfettario 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; indicare il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

15) riportare 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; - evidenziare, inoltre, in via riassuntiva, eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1) a 14);

dopo avere effettuato uno studio accurato di tutti i documenti presenti nel fascicolo telematico e dopo avere acquisito la documentazione necessaria a procedere alle fasi successive, il sottoscritto C.T.U. ha preso accordi con il custode nominato Dott.ssa Micheline Lucente, fissando accesso agli immobili pignorati per la data 09/11/2024, alle ore 9.00, presso gli immobili oggetto di pignoramento; lo stesso custode ha inviato raccomandata A/R al debitore esecutato con largo anticipo rispetto al sopralluogo fissato;

- in data 08/11/2024 il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato richiesta del fondo spese stabilito dal Giudice a mezzo pec del difensore costituito della creditrice (allegato n. 1 della presente); a tale pec è stato dato successivamente riscontro con pagamento pervenuto da parte del creditore procedente in data 22/11/2024;

in data 09/11/2024, alle ore 9.00, il sottoscritto C.T.U. si è recato, insieme al custode Dott.ssa Micheline Lucente, presso gli immobili oggetto di



pignoramento siti in Aprigliano (CS) alla _____ ; erano

presenti, altresì, il debitore esecutato Sig. _____ , identificato

come da separato verbale redatto dal custode, e la Sig.ra

_____, moglie del debitore; raggiunti gli immobili è stato possibile

visionare i fabbricati oggetto di pignoramento solo dall'esterno mentre

non è stato possibile visionare gli interni degli stessi, in quanto a detta

della parte debitrice gli immobili sono stati locati; per quanto riguarda i

terreni, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto, invece, all'ispezione visiva

degli stessi; il sottoscritto C.T.U. ha dunque effettuato rilievi fotografici

degli immobili, riservandosi di effettuare i rilievi metrici dei fabbricati e

gli ulteriore rilievi fotografici in altro sopralluogo; il primo sopralluogo ha

avuto termine alle ore 10.30; il verbale di primo sopralluogo si compone

di n. 2 pagine scritte a mano dal C.T.U. (allegato n. 2 della presente);

- in data 15/01/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di proroga dei termini; all'udienza del 15/01/2025 è stata accolta l'istanza suddetta e il Giudice ha rinviato all'udienza del 14/05/2025;
- in data 13/02/2025, alle ore 9.45, previo congruo preavviso al debitore esecutato e all'associazione conduttrice dei fabbricati (avviso inviato in data 27/01/2025 dal custode), il sottoscritto C.T.U. si è recato, insieme al custode Dott.ssa Micheline Lucente, presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Aprigliano (CS) alla _____ ; erano



presenti, altresì, il debitore esecutato Sig. _____, la Sig.ra

_____, moglie del debitore, la Sig.ra _____,

identificata come da separato verbale redatto dal custode, in qualità di presidente dell'associazione _____, conduttrice dei fabbricati oggetto

di pignoramento; il sottoscritto C.T.U., insieme a tutti i presenti, ha avuto

accesso ai suddetti fabbricati e ha potuto effettuare un'ispezione visiva e

rilevi fotografici; il sottoscritto C.T.U. ha provveduto, altresì, ad

effettuare rilievi metrici dei fabbricati in modo da rappresentare

esattamente gli stessi fabbricati e in modo da poter determinare l'esatta

superficie commerciale ai fini della stima del valore di mercato degli

immobili; la Sig.ra _____ ha lasciato i luoghi alle ore 12.15;

alle ore 13.05 il sottoscritto C.T.U. ha terminato tutti i rilievi metrici; sono

stati disegnati tutti gli schemi grafici di ogni livello dei due fabbricati

pignorati; su tali schemi (riportati alle pagine dalla n. 3 alla n. 9 del

verbale di secondo sopralluogo) sono state annotate tutte le misurazioni

effettuate; le operazioni peritali svolte nel corso del secondo sopralluogo

hanno avuto termine alle ore 13.15; il verbale di secondo sopralluogo

(allegato n. 3 della presente relazione) si compone di n. 2 pagine scritte a

mano dal C.T.U., a cui sono state allegate le pagine dalla n. 3 alla n. 9

dove sono stati riportati gli schemi grafici con le relative misurazioni;

successivamente, il sottoscritto C.T.U. ha predisposto istanza di accesso alle planimetrie catastali e agli elaborati planimetrici catastali e, a seguito di prenotazione, in data 27/02/2025, si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare tale istanza e per ottenere il rilascio delle copie delle planimetrie catastali e degli elaborati planimetrici catastali, protocolli nn. CS0034263/2025 e CS0034268/2025; tutte le schede planimetriche (riportati in allegato n. 4 della presente) sono state rilasciate dall' Agenzia delle Entrate nella stessa data del 27/02/2025; non sono, invece, presenti gli elaborati planimetrici catastali in banca dati catastale; tali documenti sono stati richiesti al fine di effettuare verifiche di regolarità e conformità catastale dei fabbricati pignorati;

in data 09/03/2025 il sottoscritto C.T.U. ha redatto la richiesta di documentazione riguardante eventuale presenza di vincoli locativi ovvero di contratti di locazione sugli immobili oggetto di pignoramento; tale richiesta (di cui all'allegato 5 della presente) è stata trasmessa telematicamente alla Direzione Provinciale dell' Agenzia delle Entrate di Cosenza nella stessa data del 09/03/2025 ed è stata protocollata, in data 10/03/2025, al n. 50107;

successivamente la stessa Agenzia delle Entrate ha inviato al sottoscritto C.T.U. contratto di locazione, concernente solo i fabbricati oggetto di



pignoramento (e non i terreni), riportante n. serie , stipulato in data 01/10/2021 e registrato il 19/10/2021 (allegato n. 6 della presente relazione);

- in data 24/06/2025 il sottoscritto C.T.U. ha effettuato, a seguito di prenotazione avvenuta il 19/06/2025 e di compilazione delle richieste di accesso alle visure catastali storiche, presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, visure catastali storiche degli immobili oggetto di pignoramento e delle unità immobiliari che lo hanno generato, protocollate ai nn. CS0112253/2025, CS0112255/2025, CS0112258/2025, CS0112259/2025, CS0112260/2025, CS0112262/2025, CS0112263/2025, CS0112265/2025, CS0112267/2025, CS0112270/2025, CS0112271/2025, CS0112273/2025, CS0112274/2025 e CS0112275/2025, ottenendo il rilascio di tali visure e il relativo prospetto di liquidazione (n. 13854 del 24/06/2025); visure catastali storiche e relativo prospetto di liquidazione sono riportati all'allegato n. 7 della presente;
- in data 24/06/2025 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso la Direzione Provinciale di Cosenza dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale - Territorio, per depositare istanze di ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di pignoramento e a quelli che lo hanno generato, protocollate ai nn. CS60959/2025, CS60960/2025, CS60962/2025,



CS60963/2025, CS60964/2025, CS60965/2025, CS60966/2025,
CS60968/2025, CS60970/2025, CS60971/2025, CS60972/2025,
CS60973/2025, CS60974/2025, CS60976/2025, CS60978/2025 e
CS60979/2025 e precedentemente redatte dal sottoscritto; tali richieste

sono state subito evase dal suddetto ufficio nella stessa data del
24/09/2025 e così il sottoscritto ha ricevuto le visure ipotecarie di tutti gli
immobili pignorati, oltre che il relativo prospetto di liquidazione n. 16682
del 24/06/2025, quietanza di pagamento n. 581/289 del 24/06/2025; le
ispezioni ipotecarie e il relativo prospetto di liquidazione sono riportati
all'allegato n. 8 della presente;

- in data 25/06/2025 il sottoscritto C.T.U., dal momento che il creditore
precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, ha
depositato, presso gli Uffici Servizi Demografici, Anagrafe, Elettorale,
Stato Civile e Leva del Comune di Aprigliano (CS), la richiesta dei
certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia con riferimento
al debitore (allegato n. 9 della presente);
- in data 25/06/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato istanza di accesso
agli atti e di copia di documentazione tecnica presso l'Ufficio Espropri,
Tecnico Sez. Urbanistica e Territorio, Ambiente e Manutenzione, Ufficio
Tecnico Sez. Lavori Pubblici del Comune di Aprigliano (allegato n. 10
della presente); in particolare è stato richiesto di poter acquisire tutta la



documentazione progettuale e le eventuali autorizzazioni e certificazioni (permessi di costruire, concessioni edilizie, licenze edilizie, varianti e/o sanatorie a tali titoli abilitativi, D.I.A., S.C.I.A., certificato di agibilità e/o di abitabilità, ecc.) relativamente agli immobili pignorati; inoltre, con riferimento ai terreni pignorati è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica;

sempre in data 25/06/2025 il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a richiedere ulteriore istanza di proroga dei termini; tale istanza è stata accordata nella stessa data 25/06/2025;

- in data 26/06/2025 il Comune di Aprigliano (CS) ha provveduto al rilascio dei certificati di residenza, anagrafico di stato civile e di stato di famiglia (allegato n. 11 della presente), concernenti il debitore;

- effettuata la disamina delle visure catastali storiche, in data 27/06/2025 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto, presso lo studio notarile Dott.

, copia dell'atto di compravendita, repertorio n. , stipulato in

data ; la copia di tale titolo di proprietà (allegato n. 12 della presente) è stata prontamente rilasciata nella stessa data;

- a seguito di numerose telefonate compiute dal sottoscritto C.T.U. agli uffici tecnici del Comune di Aprigliano (CS), in data 24/07/2025 il sottoscritto C.T.U., ha sollecitato, a mezzo pec indirizzata al Comune di Aprigliano (CS), l'accesso agli atti e il rilascio della documentazione



tecnica concernente tutti gli immobili pignorati, oltre che il rilascio del certificato di destinazione urbanistica per tutti i terreni pignorati, specificando altresì che il C.T.U. è esente dal pagamento di bolli; successivamente, in data 25/07/2025, il sottoscritto C.T.U. ha fissato l'accesso agli atti per la data 30/07/2025, ore 10.30, presso gli uffici del Comune di Aprigliano (CS); tale corrispondenza, che è giustificativa del fatto che il deposito della relazione si è protratto per un tempo maggiore rispetto alla proroga richiesta ed accordata, è riportata all'allegato n. 13 della presente relazione;

- in data 30/07/2025 il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici del Comune di Aprigliano (CS) per effettuare l'accesso agli atti e per ricevere tutta la documentazione tecnica necessaria per le verifiche di regolarità edilizia e di conformità urbanistica; il sottoscritto ha dovuto selezionare personalmente tutta la documentazione necessaria e ha ricevuto copia della stessa in pari data (allegato n. 14 della presente); non è stato, invece, rilasciato il certificato di destinazione urbanistica e per il rilascio dello stesso è stato necessario effettuare richiesta attraverso la piattaforma *Calabria SUE*;
- in data 01/08/2025 il sottoscritto C.T.U. ha depositato, mediante la piattaforma *Calabria SUE*, richiesta del certificato di destinazione urbanistica, allegando ricevuta di pagamento di euro 75,00, oltre euro 2,00



di commissioni postali, e allegando la dichiarazione sostitutiva per le imposte di bollo (allegato n. 15 della presente relazione);

- dopo numerosi solleciti, in data 02/09/2025 il Comune di Aprigliano ha emesso il certificato di destinazione urbanistica richiesto (allegato n. 16 della presente);
- i fabbricati pignorati non risultano far parte di alcun condominio;

la presente relazione viene depositata nei termini di almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il 03/12/2025.

TUTTO CIÒ PREMESSO

il C.T.U., esaminati gli atti depositati nel fascicolo telematico ed operato lo studio degli stessi, effettuati i sopralluoghi e le operazioni tecniche presso gli immobili pignorati, effettuate le necessarie ricerche, in particolare presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Cosenza (attestazione sull'esistenza di contratti di locazione), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio (visure catastali storiche, ispezioni ipotecarie e copia accatastamento riportate in allegato), esaminato il titolo di proprietà della parte debitrice riguardante gli immobili oggetto di pignoramento, effettuate vaste indagini di mercato al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, avendo provveduto ad effettuare l'inquadramento territoriale dell'immobile pignorato (allegato n. 17), avendo richiesto ed estratto gli estratti di mappa dei terreni aggiornati all'attualità (allegato n. 18), avendo raccolto ed elaborato le



quotazioni O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate (allegato n. 19) e le offerte relative ad annunci immobiliari (allegato n. 20), avendo raccolto i dati dei valori agricoli medi della Commissione Espropri della Provincia di Cosenza dall' anno 2009 all' anno 2014 (riportando in allegato n. 21 l' anno 2009 dato che fino al 2014 i dati sono rimasti invariati), avendo altresì redatto gli elaborati grafici di cui all' allegato n. 22 e la documentazione fotografica (allegato n. 23), ed avendo infine predisposto il foglio riassuntivo (allegato n. 24),

DEPOSITA

la propria Relazione di Consulenza Tecnica.



2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa. Verificare, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controllando la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento), restituendo gli atti al G.E., senza altra attività, nell'ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardino tutti i beni pignorati, descrivendo sommariamente i beni e procedendo alla redazione della perizia per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore pignorante per gli immobili siti in Aprigliano (CS) ed oggetto di pignoramento, è valida e completa.



In particolare, il creditore ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott. _____.

Vi è una prima certificazione riportante data 02/08/2024, prodotta a seguito di pignoramento per cui è stata avviata la procedura esecutiva n. 115/2024/R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza, e una seconda certificazione riportante data 19/12/2024, prodotta a seguito di pignoramento per cui è stata avviata la procedura esecutiva n. 186/2024/R.G.E.I. del Tribunale di Cosenza. Tali procedure sono state riunite.

Da tali certificazioni risulta che oggetto del pignoramento in questione sono:

- fabbricato per attività agricole, piano _____, _____, in catasto _____ fabbricati del Comune di Aprigliano (CS), al foglio _____, particella _____, subalterno _____, categoria _____, piano _____, rendita euro _____ ;
- fabbricato per attività agricole, piano _____, _____, in catasto _____ fabbricati del Comune di Aprigliano (CS), al foglio _____, particella _____, subalterno _____, categoria _____, piano _____, rendita euro _____ ;
- fabbricato rurale, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio _____, particella _____ ;
- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio _____, particella _____, porz. AA, qualità seminativo, superficie are _____ centiare _____, reddito dominicale euro _____, reddito agrario euro _____ ; porz. _____, qualità _____



pascolo arb., superficie are centiare , reddito dominicale euro ,

reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , porz. AA, qualità semin. arbor., superficie are centiare ,

reddito dominicale euro , reddito agrario euro ; porz. AB, qualità
pascolo arb., superficie ettari are centiare , reddito dominicale euro

, reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , porz. AA, qualità seminativo, superficie are centiare ,

reddito dominicale euro , reddito agrario euro ; porz. AB, qualità bosco
ceduo, superficie are centiare , reddito dominicale euro , reddito

agrario euro ; Porz. AC, qualità pascolo arb., superficie are centiare ,
reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità bosco ceduo, superficie ettari are centiare ,

reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità cast. frutto, superficie ettari are centiare , reddito

dominicale euro , reddito agrario euro ;



- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità cast. frutto, superficie are centiare , reddito
dominicale euro , reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità cast. frutto, superficie are centiare , reddito
dominicale euro , reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità semin. arbor., superficie are centiare , reddito
dominicale euro , reddito agrario euro ;

- terreno, in catasto terreni del Comune di Aprigliano (CS), al foglio ,
particella , qualità boschi, superficie are centiare , reddito dominicale
euro , reddito agrario euro .

Tali immobili sono di proprietà, per la quota intera, di

(debitore esecutato), nato ad (CS) il / / (c.f.).

Dalle certificazioni non risultano discrepanze rispetto agli atti di pignoramento.

Nelle certificazioni è riportato che nel ventennio preso in esame gli immobili
hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio _____ il _____ novembre _____, repertorio _____ / _____, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn. _____ / _____ di formalità in favore di _____ di _____ con sede in _____ () - c.f. _____ (domicilio ipotecario eletto _____ n. _____) e contro il signor _____ nato ad _____ () il _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di _____ (capitale di euro _____);

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio _____ il _____, repertorio _____ / _____, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn. _____ / _____ di formalità in favore di _____ con sede in _____ () - c.f. _____ (domicilio ipotecario eletto _____) e contro il signor _____ nato ad _____ () il _____ (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di euro _____ (capitale di euro _____);

- pignoramento immobiliare notificato dall’UNEP Tribunale di Cosenza il _____, repertorio _____, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai _____



nn. / di formalità in favore di con sede in

() - c.f. e contro il signor

nato ad () il (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà); tale pignoramento grava sui beni siti in Aprigliano (CS) di cui al foglio , p.lle ;

- pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza il

, Repertorio / , trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

ai nn. / di formalità in favore di

con sede in () - c.f. e contro il signor

nato ad () il (per i diritti pari ad 1/1 di

proprietà); tale pignoramento è riferito ai beni siti in Aprigliano (CS) di cui al

foglio , particella sub. e p.lla sub. .

I dati catastali degli immobili pignorati, dalle verifiche effettuate dal sottoscritto

C.T.U. attraverso la richiesta e il rilascio delle visure catastali storiche presso

l'Agenzia delle Entrate, risultano completi e corretti, rispetto alla certificazione

redatta dal Notaio Dott. , tranne che nei seguenti casi: per

l'immobile in Aprigliano (CS) al foglio , p.lla (terreno) non è stato

riportato che tale immobile è stato già soppresso il / / , generando gli

immobili di cui al foglio , p.lla (attualmente ancora in catasto terreni) e di

cui al foglio , p.lla ove insiste attualmente il fabbricato di cui al foglio ,



p.lla , sub. ; infine, per l'immobile in Aprigliano (CS) al foglio , p.lla

(attualmente ancora in catasto terreni e non oggetto di soppressione) non sono stati riportati nella certificazione notarile i relativi dati catastali, vale a dire porz.

AA, qualità pascolo di classe 2, superficie mq , reddito dominicale euro

e reddito agrario euro , e porz. AB, qualità pascolo arb. di classe 1,

superficie mq , reddito dominicale euro e reddito agrario euro .

Con riguardo alla provenienza delle unità immobiliari pignorate, nelle certificazioni a firma del Notaio Dott. , è stato rilevato il

seguente trasferimento. Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità

del signor nato ad () il , per i

diritti pari ad 1/1 di proprietà bene personale, cui sono pervenuti per con atto di

compravendita rogato dal Notaio il ,

repertorio / , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ai nn.

/ di formalità, dai signori nata a () il

, nato a () il

nata a () il ,

nata a () il , nato a () il

, nata a () il e

nato a () il . Ai signori sopra

generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del signor



nato a () il e deceduto il

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il

al numero volume , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di
Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il ai nn.
/ di formalità.

Per quanto sopra riportato, la certificazione notarile copre abbondantemente il
ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti (dal al ;
quest'ultimo è l'anno in cui sono stati trascritti i pignoramenti).

Con riguardo all'estratto catastale, i dati catastali contenuti nella certificazione
sostitutiva del certificato ipotecario ventennale rilasciato dal Notaio Dott.
sono riportati in maniera corretta e identificano proprio gli
immobili oggetto di pignoramento.

Non risulta, invece, in atti depositati dal creditore precedente alcun certificato di
stato civile del Sig. . A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha
richiesto tale certificato al Comune di Aprigliano (si veda richiesta di cui
all'allegato n. 9 della presente, datata). La certificazione richiesta
(residenza, stato civile e stato di famiglia) è stata inviata dal Comune di
Aprigliano (allegato n. 11 della presente, con protocollo di uscita del
, in maniera esaustiva e completa.



2.2. Identificazione del bene, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove

opportuno, dei lotti. 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.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a disaminare tutti i documenti depositati, a richiedere l'atto di compravendita attraverso cui il debitore ha acquistato gli immobili pignorati, a richiedere (presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza) le schede planimetriche catastali dei fabbricati e i relativi elaborati planimetrici catastali (cioè l'accatastamento) e le visure catastali storiche di tutti gli immobili pignorati.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti siti in Aprigliano (CS) e sono:

- 1) fabbricato ad uso agriturismo (categoria catastale), che consta di piano e piano , sito in Aprigliano (CS) alla Contrada n. , riportato al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno , categoria , rendita euro ;



2) fabbricato ad uso agriturismo (categoria catastale), che consta di piano

e piano , sito in Aprigliano (CS) alla

n. , riportato al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno ,
categoria , rendita euro ;

3) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq ,
reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo

euro ; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità seminativo di
classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro

; AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito
dominicale euro , reddito agrario euro ;

4) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq ,
reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro

; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità seminativo arb. di
classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario

euro ; AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito
dominicale euro , reddito agrario euro ;

5) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq ,
reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro

; il terreno è suddiviso in tre porzioni: AA, qualità seminativo di classe
3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

AB, qualità bosco ceduo di classe 4, superficie mq , reddito



dominicale euro , reddito agrario euro ; AC, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

6) terreno di cui al foglio , particella , qualità bosco misto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

7) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

8) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

9) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

10) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq , reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro ; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità pascolo di classe 2, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ; AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

11) terreno di cui al foglio , particella , qualità semin. arbor. di classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

12) terreno di cui al foglio , particella , qualità boschi di classe U, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro .

Dal sopralluogo effettuato lo stato effettivo delle unità immobiliari (dai rilievi effettuati dal sottoscritto C.T.U.) rispecchia quasi del tutto quanto riportato nella schede planimetriche catastali, tranne che per qualche piccola differenza in ordine di precisa posizione di alcune tramezzature; ciò non è comunque ostativo delle operazioni di vendita, dal momento che le differenze sono veramente minime. L'esatta rappresentazione grafica è, in ogni caso, quella redatta dal sottoscritto C.T.U., così per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente (si veda allegato n. 22 della presente), ove sono rappresentati i fabbricati pignorati; tutti gli immobili pignorati sono accessibili dalla strada comunale denominata con la contrada in cui sono siti gli stessi immobili, ovvero

Riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che i fabbricati, per la loro destinazione d'uso speciale (vale a dire la categoria), se venissero frazionati in più porzioni perderebbero della loro funzionalità attuale. Dunque, è da sconsigliare il frazionamento in più lotti.

Per quanto riguarda i terreni è sconsigliabile il frazionamento degli stessi, dal momento che il loro valore commerciale è esiguo. Tuttavia, vi è la possibilità di vendere ciascun immobile in lotti separati; dunque, i lotti che si possono formare sono pari a 12, corrispondenti alla numerazione sopra riportata da 1) a 12).



2.3. Descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche**oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad**

I.V.A.. 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 C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione

I.V.A. per l'imponibilità I.V.A. essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Fabbricato in Aprigliano, foglio , particella , sub. .

Il bene pignorato è sito in Aprigliano ed è riportato in catasto fabbricati al foglio , particella , subalterno .

Il bene è disposto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, non direttamente comunicanti. Al piano terra vi è un ingresso con una zona bar e un w.c.; inoltre sono presenti due sale cucina e due sale ristorante; da una delle due sale ristorante si accede a un antibagno con due w.c. (di cui uno provvisto degli accessori per persone con disabilità); sempre a piano terra è presente, altresì, un portico. Al piano seminterrato vi è un locale centrale termica, provvisto anche di lavatoio e utilizzato anche come legnaia; vi è un locale adibito a camera da letto, con adiacente w.c. con doccia; vi sono altresì due locali deposito, in uno dei quali è presente il quadro elettrico generale.



Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere le piante di tale fabbricato pignorato, riportandole all'allegato n. 22 della presente (precisamente dalla pag. 1 alla pag. 4 di tale allegato).

Il bene è stato costruito in epoca anteriore al _____ e ristrutturato completamente nell'anno _____.

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Aprigliano è stata reperita copiosa documentazione tecnica concernente l'immobile pignorato, come si può evincere dall'allegato n. 14 della presente; il progetto e la variante di progetto trovano corrispondenza con quanto effettivamente realizzato e con quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U..

Si tratta di un fabbricato ad uso agriturismo, con la categoria _____; la categoria catastale rispecchia pienamente la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e i dettagli edilizi dell'immobile.

Le strutture del bene in questione sono in muratura portante; anche le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato. Il pavimento è realizzato in parte in klinker, parte in gres, mentre gli infissi esterni sono in legno-metallo; le porta interne sono in legno, così come anche i solai.

Cucine e w.c. sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Il bene pignorato è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso le cucine e i bagni; elettrico, con almeno un punto luce,



diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; termico, con riscaldamento generato da caldaia e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia; sono presenti altresì luci di emergenza ed estintori.

Il bene pignorato consta di: ingresso (con superficie calpestabile di mq 11,61), con adiacente antibagno (con superficie calpestabile di mq 1,57) e w.c. (con superficie utile di mq 1,69), cucine (con superfici calpestabili rispettivamente di mq 17,62 e mq 18,00), sale ristorante (con superfici calpestabili rispettivamente di mq 50,89 e mq 28,76), antibagno (con superficie calpestabile di mq 7,69) e altri due w.c. (con superfici utili rispettive di mq 2,85 e mq 3,71), oltre portico di mq 19,77, al piano terra; locale centrale termica - lavatoio e legnaia (con superficie calpestabile di mq 16,30), camera da letto (superficie utile mq 12,67) e w.c. (superficie utile mq 2,36), due depositi (con superfici calpestabili rispettive di mq 14,71 e mq 24,56), al piano seminterrato.

L'altezza interna del piano terra è variabile tra m 2,80 e m 4,15; l'altezza interna del piano seminterrato è variabile tra m 2,68 e m 2,73.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale del bene oggetto di pignoramento il portico viene computato al 35%, il locale tecnico di cui al piano seminterrato al 15% e i locali deposito (in quanto locali accessori non collegati, nel caso di specie, a quelli principali) al 20%.. La superficie interna lorda del piano terra è di mq 195,72, computando solo la parte non eccedente ai 50 cm di



spessore delle murature esterne, da computare al 100%; la superficie lorda del portico è di mq 19,95, da computare al 35%; la superficie interna lorda della camera da letto e del w.c. al piano seminterrato, da computare al 100%, è di mq 21,47, computando solo la parte non eccedente ai 50 cm di spessore delle murature esterne perimetrali e la parte non eccedente ai 25 cm di spessore delle murature in comune (con deposito e locale centrale termica); il locale centrale termica, essendo un locale tecnico con altezza superiore a m 1,50, deve essere computato al 15% della sua superficie lorda, pari a mq 24,04, computando solo la parte non eccedente ai 50 cm di spessore delle murature esterne perimetrali e la parte non eccedente ai 25 cm di spessore delle murature in comune; i locali deposito, da computare al 20% in quanto accessori non direttamente collegati ai vani principali, presentano superfici lorde di mq 33,38 e mq 21,22, computando, anche in questo caso, solo la parte non eccedente ai 50 cm di spessore delle murature esterne perimetrali e la parte non eccedente ai 25 cm di spessore delle murature in comune. Inoltre, vi è da sommare la corte di mq 186,83, computata al 10% fino a mq 25 e al 2% per la parte eccedente.

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del bene è di mq 244,44, ottenuta come somma di mq 195,72 per il piano terra, mq 6,98 per il portico del piano terra, mq 21,47 per il locale con camera e w.c. con doccia del piano seminterrato, mq 3,61 per il locale centrale termica del piano seminterrato, mq 10,92 per i locali deposito del piano seminterrato e mq 5,74 per la corte.



L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privato cittadino.

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

Fabbricato in Aprigliano, foglio , particella , sub. .

Il bene pignorato è sito in Aprigliano ed è riportato in catasto fabbricati al foglio , particella , subalterno .

Il bene è disposto su due livelli, piano terra e piano soppalcato, direttamente comunicanti. Consta di due mini appartamenti, al cui piano terra sono posti cucina e bagno e al piano soppalcato il letto.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a redigere le piante di tale fabbricato pignorato, riportandole all'allegato n. 22 della presente (precisamente dalla pag. 5 alla pag. 6 di tale allegato).

Il bene è stato costruito in epoca anteriore al e ristrutturato completamente nell'anno .

Dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso gli uffici tecnici del Comune di Aprigliano è stata reperita copiosa documentazione tecnica concernente l'immobile pignorato, come si può evincere dall'allegato n. 14 della presente; il progetto e la variante di progetto trovano corrispondenza



con quanto effettivamente realizzato e con quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U., tranne che per la posizione della rampa (della scala in legno) di arrivo al piano soppalcato; poiché la struttura della scala è indipendente dalla struttura in muratura portante del fabbricato, tale circostanza non costituisce un abuso edilizio.

Si tratta di un fabbricato ad uso agriturismo, con la categoria ; la categoria catastale rispecchia pienamente la destinazione d'uso (dal momento che il fabbricato è destinato ad ospitare, quindi ad uso ricettivo), le caratteristiche costruttive e i dettagli edilizi dell'immobile.

Le strutture del bene in questione sono in muratura portante; anche le tramezzature divisorie interne sono realizzate in laterizio forato. Il pavimento è realizzato in gres per il piano terra e in legno per il piano soppalcato, mentre gli infissi esterni sono in legno-metallo; le porta interne sono in legno, così come anche i solai. I bagni sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Il bene pignorato è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti presso le cucine e i bagni; elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; di condizionamento, con riscaldamento/raffreddamento generato da climatizzatori; termico, con riscaldamento generato da caldaia e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; l'acqua calda sanitaria ha come generatore dei boiler; sono presenti altresì gli estintori.



Il bene pignorato consta di: bagno (con superficie calpestabile di mq 3,38) e cucina (con superficie calpestabile di mq 13,50), oltre ingombro scala di mq 1,46, al piano terra, e di camera da letto di mq 11,51 al piano soppalcato, per il mini appartamento più vicino al fabbricato di cui alla particella ; bagno (con superficie calpestabile di mq 3,39) e cucina (con superficie calpestabile di mq 13,61), oltre ingombro scala di mq 1,46, al piano terra, e di camera da letto di mq 11,61 al piano soppalcato, per il mini appartamento più lontano al fabbricato di cui alla particella .

Il piano terra presenta un'altezza minima (al di sotto dell'area soppalcata) di m 2,95, mentre l'altezza minima del soppalco è di m 2,67.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, il piano terra presenta una superficie lorda complessiva di mq 53,03 (computando solo la parte non eccedente ai 50 cm di spessore delle murature esterne) da computare al 100% e il piano soppalcato una superficie lorda complessiva di mq 30,97 (computando solo la parte non eccedente ai 50 cm di spessore delle murature esterne) da computare all'80% in quanto l'altezza minima supera m 2,40. Pertanto, la superficie commerciale complessiva del bene è di mq 77,81, ottenuta come somma di mq 53,03 per il piano terra e di mq 24,78 per il piano soppalcato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e si presenta in ottime condizioni statiche.



In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita immobiliare non può essere soggetta ad I.V.A. in quanto l'immobile è di proprietà di privato cittadino.

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

Terreni in Aprigliano, foglio , particelle , , , , , , , ,

, ,

Tali terreni sono siti tutti in terreni di natura agricola.

di Aprigliano e sono tutti

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq , di cui mq di qualità seminativo di classe 3, R.D. , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro .

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq , di cui mq di qualità seminativo arb. di classe 3, R.D. , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro .

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq , di cui mq di qualità seminativo di classe 3, R.D. , mq di qualità bosco ceduo di classe 4, R.D. euro , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro .

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq , qualità bosco misto di classe 1, R.D. euro .

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq , qualità cast. frutto di classe 1, R.D. euro .



Il terreno di cui al foglio , particella
cast. frutto di classe 1, R.D. euro .

presenta superficie di mq , qualità

Il terreno di cui al foglio , particella
cast. frutto di classe 1, R.D. euro .

presenta superficie di mq , qualità

Il terreno di cui al foglio , particella
mq , di cui mq di qualità pascolo di classe 2, R.D. , e mq

presenta superficie complessiva di

di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro .

Il terreno di cui al foglio , particella
semin. arbor. di classe 3, R.D. euro .

presenta superficie di mq , qualità

Il terreno di cui al foglio , particella , presenta superficie di mq ,
qualità boschi di classe U, R.D. euro .

I terreni si presentano molto acclivi.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita dei terreni non può essere
soggetta ad I.V.A. in quanto tali terreni sono di proprietà di privato cittadino.

Dunque, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A..

**2.4. Indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data
di inizio della costruzione.** 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.



I fabbricati in questione sono stati realizzati, anche per come dichiarato nell'atto di compravendita a rogito del Notaio _____ del / / _____, rep.

_____, in data antecedente alla data / / _____. Anche dalle ispezioni visive effettuate dal sottoscritto C.T.U. nel corso del sopralluogo si può affermare che le strutture sono risalenti ad epoca antecedente all' / / _____.

I fabbricati sono stati, a seguito di tale atto di compravendita, poi oggetto di ristrutturazione totale, completata nel _____. Tale ristrutturazione totale è legittimata dal permesso a costruire n. _____ del / / _____ e successiva variante presentata il / / _____ prot. _____ del Comune di Aprigliano. In data / / _____, peraltro, è stato rilasciato certificato di agibilità sia per il fabbricato di cui al foglio _____, p.lla _____, sub. _____, sia per il fabbricato di cui al foglio _____, p.lla _____, sub. _____.

2.5. Accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive. Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente



della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

I fabbricati pignorati sono stati originariamente realizzati, come riportato nel precedente paragrafo 2.4, in data anteriore all' / / ; tuttavia, essi sono stati oggetto di ristrutturazione totale, legittimati dai seguenti titoli edilizi: permesso a costruire n. del / / e successiva variante presentata il / / prot. del Comune di Aprigliano.

È stato realizzato quanto previsto nei suddetti titoli edilizi e non vi sono difformità tali da dover conseguire un titolo in sanatoria.

La regolarità edilizia e la conformità urbanistica sono state ampiamente verificate dal sottoscritto C.T.U. attraverso accesso agli atti eseguito presso il Comune di Aprigliano (CS), come si può evincere dagli allegati nn. 10 e 13

della presente, e attraverso l'estrazione della copiosa documentazione tecnica riportata all'allegato n. 14 della presente (sempre estratta dal sottoscritto C.T.U. presso il Comune di Aprigliano).

2.6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Per i terreni oggetto di pignoramento è stato richiesto da parte del sottoscritto C.T.U. certificato di destinazione urbanistica, attraverso la piattaforma Calabria SUE, in data / / (allegato n. 15 della presente).

Successivamente, in data 02/09/2025 il Comune di Aprigliano ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica richiesto (certificato n. / , riportato all'allegato n. 16 della presente), da cui si può evincere che tutti i terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola (zona territoriale omogenea E).

Da tale certificato si evince che i terreni presentano un indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq e per la realizzazione di eventuali fabbricati è previsto un distacco minimo dai confini di m 5,00, un distacco minimo da altri fabbricati di m 10,00

e un'altezza massima di m 7,50.



2.7. Identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.

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.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si può affermare che, dalla disamina dei documenti presenti in banca dati catastale, gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti siti in Aprigliano (CS) e presentano i seguenti dati catastali:

- 1) fabbricato ad uso agriturismo (categoria catastale), che consta di piano terra e piano seminterrato, sito in Aprigliano (CS) alla di n. , riportato al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno , categoria , rendita euro ;

2) fabbricato ad uso agriturismo (categoria catastale), che consta di piano terra e piano soppalcato, sito in Aprigliano (CS) alla

n. , riportato al N.C.E.U. al foglio , particella , subalterno , categoria , rendita euro ;

3) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq , reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro

; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità seminativo di classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

4) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq , reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro

; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità seminativo arb. di classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario

euro ; AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

5) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq , reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo

euro ; il terreno è suddiviso in tre porzioni: AA, qualità seminativo di classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario

euro ; AB, qualità bosco ceduo di classe 4, superficie mq , reddito



dominicale euro , reddito agrario euro ; AC, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

6) terreno di cui al foglio , particella , qualità bosco misto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

7) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

8) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

9) terreno di cui al foglio , particella , qualità cast. frutto di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

10) terreno di cui al foglio , particella , superficie complessiva mq , reddito dominicale complessivo euro , reddito agrario complessivo euro ; il terreno è suddiviso in due porzioni: AA, qualità pascolo di classe 2, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ; AB, qualità pascolo arb. di classe 1, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

11) terreno di cui al foglio , particella , qualità semin. arbor. di classe 3, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro ;

12) terreno di cui al foglio , particella , qualità boschi di classe U, superficie mq , reddito dominicale euro , reddito agrario euro .

Tali dati sono evincibili dalle visure catastali storiche, richieste dal sottoscritto C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ed estratte in data 24/06/2025 (allegato n. 7 della presente).

Inoltre, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto altresì a richiedere ed estrarre copia, sempre presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, delle schede planimetriche catastali dei due fabbricati oggetto di pignoramento, riportate all'allegato n. 4 della presente. Sono, invece, assenti gli elaborati planimetrici catastali, ma ciò non osta alla vendita immobiliare.

Le schede planimetriche corrispondono quasi alla perfezione con quanto rilevato dal sottoscritto C.T.U. presso i beni pignorati; infatti vi è perfetta corrispondenza, tranne che per qualche piccola differenza in ordine di precisa posizione di alcune tramezzature; ciò non è comunque ostativo delle operazioni di vendita, dal momento che le differenze sono veramente minime.

L'esatta rappresentazione grafica è quella redatta dal sottoscritto C.T.U., per come riportato negli elaborati grafici allegati alla presente (si veda allegato n. 22 della presente), ove sono rappresentati i fabbricati pignorati. La redazione degli elaborati grafici di cui all'allegato n. 22 della presente è stata necessaria per poter stabilire con precisione quale sia la superficie commerciale complessiva dei beni e, dunque, necessarie per poter determinarne il valore di mercato.



2.8. Indicare se la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto, specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se, eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile. 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.

L'esecutato, per i diritti di piena proprietà di 1/1, all'atto della notifica del pignoramento, era intestatario dei beni pignorati in forza di atto regolarmente trascritto.

Il titolo di proprietà è rappresentato dall'atto di compravendita rogato dal Notaio il _____, repertorio _____ / _____, trascritto presso

l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità

Immobiliare il _____ ai nn. _____ / _____ di formalità.

Tutti i beni pignorati sono di piena proprietà, per l'intero, del debitore esecutato; non vi sono altri comproprietari indivisi degli immobili in questione.



Per come ampiamente motivato in risposta al primo quesito, riguardo alla formazione di più lotti per la vendita il sottoscritto C.T.U. fa rilevare che i fabbricati, per la loro destinazione d'uso speciale (vale a dire la categoria), se venissero frazionati in più porzioni perderebbero della loro funzionalità attuale. Dunque, è da sconsigliare il frazionamento in più lotti.

Per quanto riguarda i terreni è sconsigliabile il frazionamento degli stessi, dal momento che il loro valore commerciale è esiguo.

2.9. Verifica dell'esatta provenienza dei beni pignorati in relazione al ventennio precedente al pignoramento; indicazione di eventuali formalità, vincoli e oneri. 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.

I beni pignorati, come già illustrato nel precedente paragrafo 2.8, sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita rogato dal Notaio il
, repertorio / , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate



di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

ai nn. / di formalità. Bisogna specificare che i fabbricati pignorati (foglio , p.lla sub. e p.lla sub.) sono stati costituiti successivamente rispetto a tale atto di compravendita, ma originati dalla soppressione di due beni acquistati dal debitore con l'atto di cui sopra (p.lla e p.lla) e dalla variazione degli immobili di cui alla p.lla sub. e alla p.lla sub. .

Ai soggetti che hanno venduto gli immobili pignorati, gli stessi immobili erano pervenuti per successione in morte del signor , nato a () il e deceduto il , presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza il al numero volume , trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare il ai nn. / di formalità.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a ricostruire le vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente ai pignoramenti, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e, quindi, a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Come si può evincere dal titolo di proprietà degli immobili in questione e da tutte le vicende relative al ventennio precedente agli atti di pignoramento, non risulta gravare sugli immobili pignorati alcun vincolo storico, artistico,



alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti nemmeno oneri o vincoli di natura condominiale né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Con riguardo all'immobile oggetto di pignoramento sono state riscontrate le seguenti ipoteche e trascrizioni:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata

dal Notaio _____ il _____, repertorio _____ / _____,

iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn. _____ / _____ di

formalità in favore di _____ con sede in _____ () -

c.f. _____ (domicilio ipotecario eletto _____) e

contro il signor _____ nato ad _____ () il

(per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di

(capitale di _____);

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,

rogata dal Notaio _____ il _____, repertorio _____

/ _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza -

Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn.

/ _____ di formalità in favore di _____ con sede in

() - c.f. _____ (domicilio ipotecario eletto _____)

) e contro il signor _____ nato ad _____



() il (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di (capitale di);

- pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza il , repertorio , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

ai nn. / di formalità in favore di con

sede in () – c.f. e contro il signor

nato ad () il (per i diritti pari ad

1/1 di proprietà);

- pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Cosenza il , Repertorio / , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il

ai nn. 36125/29917 di formalità in favore di

con sede in () - c.f. e contro il

signor nato ad () il (per

i diritti pari ad 1/1 di proprietà); tale pignoramento è riferito ai beni siti in Aprigliano (CS) di cui al foglio , particella sub. e p.lla sub. .

Non vi sono altri oneri, pesi, servitù e passaggi se non quelli già indicati in precedenza.



2.10.° Determinazione del valore commerciale dei beni pignorati.

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.

Fabbricato in Aprigliano, foglio , particella , sub. .

Il bene pignorato è sito in Aprigliano (CS) alla n. , in zona extraurbana/rurale del territorio comunale.

In particolare, il bene pignorato è sito a circa 3,5 km dal centro di Aprigliano (CS), dove si trova anche la casa municipale, e dista circa 19 km dal capoluogo di provincia, Cosenza. Dal centro di Aprigliano, l'immobile è raggiungibile percorrendo la strada provinciale SP244 e, successivamente, percorrendo Via Portosalvo che permette di raggiungere la .

Lo svincolo autostradale di Cosenza, autostrada A2, detta anche del Mediterraneo, è distante circa 20 km dall'immobile; inoltre, l'immobile dista



circa 29 km dall'Università della Calabria. È altresì abbastanza vicino all'altopiano silano e dista circa 26 km dalla località Lorica.

La zona in cui è sito il bene oggetto di pignoramento non è provvista di tutte le opere di urbanizzazione primarie e secondarie o comunque esse non sono pienamente adeguata. Ad esempio la strada di accesso è molto impervia e dissestata e non vi è la pubblica illuminazione.

I servizi di prima necessità, le attività commerciali e produttive, i luoghi di culto religioso, la stazione dei Carabinieri, l'Ufficio Postale, i servizi bancari e l'Istituto Comprensivo più prossimi all'immobile sono tutti siti nel centro del Comune di Aprigliano e distanti, dunque, circa 3,5 km dall'immobile. Il bene, come già illustrato, è un fabbricato originariamente realizzato ben prima dell' / / e, poi, completamente ristrutturato con fine dei lavori avvenuta

nell'anno .

Per effettuare una valutazione il più possibile equa ed oggettiva di tale bene si è tenuto conto dei prezzi di mercato correnti praticati in Aprigliano effettuando un raffronto sia con beni ad uso abitativo sia con beni ad uso commerciale, siti nella stessa zona dell'immobile oggetto di stima. Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato vaste indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e presso i siti internet delle principali aziende che operano sul mercato immobiliare (Tecnocasa, Immobiliare, Idealista, Property Re Agency, Bakeka)



confrontando i valori raccolti con quelli presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Il sottoscritto C.T.U. ha fatto riferimento a dati oggettivi quali quelli riportati nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il criterio comparativo di stima e adattando i valori correnti di mercato alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'immobile oggetto di pignoramento.

In particolare, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a raccogliere i dati dell'ultimo triennio disponibili dalla pagina web delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dal primo semestre dell'anno 2022 al secondo semestre dell'anno 2024 (ultimo semestre pubblicato disponibile), facendo riferimento alla zona di riferimento extraurbana/rurale di Aprigliano (codice zona R1, che include anche , come è possibile evincere dall'inquadramento territoriale effettuato dal sottoscritto C.T.U., di cui all'allegato n. 17 della presente) e ad abitazioni di tipo economico e a magazzini (si ricorda che la categoria catastale dell'immobile è , che essendo una categoria speciale non è riportata nel database di valori dell'O.M.I.; non sono presenti nell'O.M.I., per la zona in questione, dati relativi alla destinazione produttiva, ma solo relativi alla destinazione residenziale e commerciale).

Dall'analisi dei dati raccolti è stato riscontrato, dal sottoscritto C.T.U., che il valore minimo registrato nell'ultimo triennio sia per abitazioni di tipo



economico sia per magazzini, siti nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento, è stato di euro 325,00/mq, mentre il valore massimo registrato nell'ultimo triennio sia per abitazioni di tipo economico sia per magazzini, siti nella stessa zona del bene oggetto di pignoramento, è stato di euro 430,00/mq. Il valore medio riscontrato nell'ultimo triennio per le suddette tipologie edilizie è stato di euro 376,67/mq.

Il bene presenta caratteristiche e rifiniture medie rispetto a quelle riscontrabili in zona, dunque il valore medio dell'O.M.I. è verosimile per il bene in questione.

Il sottoscritto C.T.U., tra i numerosi annunci immobiliari presenti per abitazioni civili site nella città di Cosenza, ha individuato ben cinque immobili con caratteristiche analoghe e siti in zona adiacente (comunque sempre in Aprigliano) stessa zona del bene oggetto di pignoramento:

- 1) villa a schiera in Via San Nicola, prezzo di vendita euro 139.000,00, mq 366,00, valore unitario euro 379,78/mq;
- 2) rustico in Contrada Muso di Bove, prezzo di vendita euro 42.000,00, mq 248,00, valore unitario euro 169,35/mq;
- 3) appartamento in Via Santa Maria di Vico, prezzo di vendita euro 40.000,00, mq 178,00, valore unitario euro 224,72/mq;
- 4) quadrilocale nel centro di Aprigliano, prezzo di vendita euro 60.000,00, mq 80,00, valore unitario euro 750,00/mq;



5) villa in Località Camarda, prezzo di vendita euro 140.000,00, mq 340,00, valore unitario euro 411,76/mq.

Il valore unitario medio riscontrato tra i suddetti annunci immobiliari è di euro 387,12/mq, molto prossimo al valore medio O.M.I. Agenzia delle Entrate dell'ultimo triennio. Dunque, tale valore è da considerarsi congruo per la stima dell'immobile; non si opera alcuna riduzione forfettaria poiché non vi sono vizi constatati per il bene in questione.

Per quanto già riportato, è congruo adottare, quale valore unitario, per la stima in questione, il valore unitario di euro 387,12/mq.

Si ricorda che la superficie commerciale complessiva del bene è di mq 244,44 (si veda il paragrafo 2.3 della presente). Pertanto, il valore stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 387,12/mq, per il bene in questione, è di **euro 94.627,61** (mq 244,44 x euro 387,12/mq).

Fabbricato in Aprigliano, foglio , particella , sub. .

Valgono le stesse considerazioni riportate per l'immobile di cui al foglio , p.lla , sub. .

Per tale bene la superficie commerciale è di mq 77,81 (si veda il paragrafo 2.3 della presente). Pertanto, il valore stimato dal sottoscritto C.T.U., sulla base del valore unitario di euro 387,12/mq, per il bene in questione, è di **euro 30.121,81** (mq 77,81 x euro 387,12/mq).



Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq 6.850, di cui mq di qualità seminativo di classe 3, R.D. , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità seminativo il valore tabellato è di euro 4.979,19 per ettaro, mentre per la qualità pascolo arb. è di euro 5.412,16 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari alla somma di euro 32,86 (mq 66 x euro 4.979,19/ha) e di euro 3.671,61 (mq 6.784 x euro 5.412,16/ha), cioè di **euro 3.704,47**.

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq 19.470, di cui mq di qualità seminativo arb. di classe 3, R.D. , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità seminativo arb. il valore tabellato è di euro 10.499,59 per ettaro, mentre per la qualità pascolo arb. è di euro 5.412,16 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari alla somma di euro 3.726,30 (mq 3.549 x euro 10.499,59/ha) e di euro 8.616,70 (mq 15.921 x euro 5.412,16/ha), cioè di **euro 12.343,00**.

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq 14.770, di cui mq di qualità seminativo di classe 3, R.D. , mq di qualità bosco ceduo di classe 4, R.D. euro , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità seminativo il valore tabellato è di euro 4.979,19 per ettaro, per la qualità bosco ceduo è di euro 4.546,22 per ettaro, per la qualità pascolo arb. è di euro 5.412,16 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari alla somma di euro 57,76 (mq 116 x euro



4.979,19/ha), di euro 3.793,82 (mq 8.345 x euro 4.546,22/ha) e di euro 3.414,53 (mq 6.309 x euro 5.412,16/ha), cioè di **euro 7.266,11**.

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq 17.280, qualità bosco misto di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità bosco misto il valore tabellato è di euro 7.252,30 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 12.531,97** (mq 17.280 x euro 7.252,30/ha).

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq 13.227, qualità cast. frutto di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità cast. frutto il valore tabellato è di euro 6.169,86 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 8.160,87** (mq 13.227 x euro 6.169,86/ha).

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq 30, qualità cast. frutto di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità cast. frutto il valore tabellato è di euro 6.169,86 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 18,51** (mq 30 x euro 6.169,86/ha).

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie di mq 3, qualità cast. frutto di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità cast. frutto il valore tabellato è di euro 6.169,86 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 1,85** (mq 3 x euro 6.169,86/ha).

Il terreno di cui al foglio , particella presenta superficie complessiva di mq 7.380, di cui mq di qualità pascolo di classe 2, R.D. , e mq di qualità pascolo arb. di classe 1, R.D. euro . Per i terreni di qualità pascolo



il valore tabellato è di euro 4.762,70 per ettaro, mentre per la qualità pascolo arb.

è di euro 5.412,16 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari alla somma di euro 1.490,25 (mq 3.129 x euro 4.762,70/ha) e di euro 2.300,71 (mq 4.251 x euro 5.412,16/ha), cioè di **euro 3.790,96**.

Il **terreno di cui al foglio** , **particella** presenta superficie di mq 360, qualità semin. arbor. di classe 3, R.D. euro . Per i terreni di qualità seminativo arb. il valore tabellato è di euro 10.499,59 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 377,99** (mq 360 x euro 10.499,59/ha).

Il **terreno di cui al foglio** , **particella** , presenta superficie di mq 260, qualità boschi di classe U, R.D. euro . Per i terreni di qualità boschi il valore tabellato è di euro 7.252,30 per ettaro; pertanto, il valore di tale terreno è pari ad **euro 188,56** (mq 260 x euro 7.252,30/ha).

In definitiva, **i terreni oggetto di pignoramento**, come da elenco sopra riportato, **presentano un valore complessivo di euro 48.384,29**.

2.11. Formazione di lotti per gruppi omogenei. 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.

Per quanto già illustrato in precedenza, non è opportuno frazionare gli immobili pignorati.



Tutt'al più tutti i terreni (cioè i beni elencati dal n. 3 al n. 12 dei paragrafi 2.2 e 2.7) potrebbero essere venduti in un unico lotto di vendita, in quanto tutti di natura agricola, anche se certamente più vendibili in maniera separata.

Pertanto, il fabbricato di cui al foglio , particella , sub. costituisce il lotto di vendita n. 1, valore euro 94.627,61.

Il fabbricato di cui al foglio , particella , sub. costituisce il lotto di vendita n. 2, valore euro 30.121,81.

I terreni di cui al foglio , particelle , , , , , , , , , , costituiscono i lotti dal n. 3 al n. 12, con rispettivi valori di euro 3.704,47, euro 12.343,00, euro 7.266,11, euro 12.531,97, euro 8.160,87, euro 18,51, euro 1,85, euro 3.790,96, euro 377,99, euro 188,56; oppure, nel caso di vendita unitaria di tutti i terreni essi costituiscono il lotto di vendita n. 3 con valore di euro 48.384,29.

2.12. Accertamento dello stato di possesso dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale. 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.

I terreni in questione si trovano allo stato libero, mentre i fabbricati in questione sono occupati dall'associazione _____, con sede in _____ alla _____, c.f.: _____, in virtù di contratto di locazione, riportante n. _____ serie _____, stipulato in data _____/_____/_____ e registrato il _____/_____/_____ (allegato n. 6 della presente relazione), con durata pari a 6 anni e



dunque con termine 30/09/2027. Tale contratto prevede una rata mensile di euro 625,00 complessiva per i due fabbricati oggetto di pignoramento. Il contratto prevede un rinnovo automatico per altri 6 anni, salvo disdetta delle parti con preavviso di almeno 6 mesi prima rispetto alla scadenza, da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata.

Considerato il canone mensile di euro 625,00 e un tasso di ricapitalizzazione del 5,5% si otterrebbe un valore complessivo dei due fabbricati di euro 136.363,64, leggermente superiore rispetto a quello stimato dal sottoscritto C.T.U. di euro 124.749,42 (euro 94.627,61 + euro 30.121,81); dunque, il canone stabilito tra le parti è congruo con il mercato.

Sull'immobile grava il pignoramento di specie.

Il titolo legittimante di possesso è l'atto di compravendita rogato dal Notaio

il _____, repertorio _____ / _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il _____ ai nn. _____ / _____ di formalità.

Gli immobili in questione non fanno parte di alcun condominio costituito.

Una delle spese fisse con riferimento all'immobile pignorato è la T.A.R.I. (ex T.A.R.S.U.), da calcolare in base a quanto stabilito di anno in anno dal Comune di Aprigliano.

Per quanto riguarda I.M.U. e T.A.S.I., bisogna applicare le tariffe stabilite dal Comune di Aprigliano, di anno in anno, sulla base del valore catastale degli



immobili. Ulteriori spese fisse riguardano le quote fisse per i servizi di erogazione dell'acqua e dell'elettricità, che però presentano anche parte variabile in base ai consumi.

Non risulta alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità. Non vi è l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

2.13. Accertamento della presenza di procedure espropriative per pubblica utilità. Accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non risulta in essere alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità avente ad oggetto gli immobili pignorati.

2.14. Allegare le planimetrie dell'immobile e la documentazione fotografica. Allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad elaborare gli schemi grafici, attraverso un software di tipo Cad, e tutti i rilievi metrici effettuati nel corso del sopralluogo del 13/02/2025. In particolare, nell'allegato n. 22 della presente,



sono riportate le piante del piano terra e del piano seminterrato del fabbricato di cui al foglio , p.lla sub. di Aprigliano, e le piante del piano terra e del piano soppalcato del fabbricato di cui al foglio , p.lla sub. di Aprigliano, in scala 1:100, con la destinazione d'uso di ciascun ambiente e con le quotature.

La documentazione fotografica, raffigurante per almeno un fotogramma ciascun ambiente di cui si compongono i fabbricati pignorati e raffigurante i terreni circostanti, è riportata all'allegato n. 23 della presente.

2.15. Precisare se oggetto di pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione principale del debitore.

Il sottoscritto C.T.U., successivamente alla richiesta di attestazione di residenza riguardante il debitore esecutato, ha provveduto alla disamina delle attestazioni rilasciate dal Comune di Aprigliano. Il sottoscritto C.T.U. ha potuto constatare che l'esecutato è residente in alla , presso immobile differente rispetto a quelli oggetto di pignoramento. Pertanto, gli immobili oggetto di pignoramento non possono costituire abitazione principale per il debitore esecutato.



ELENCO ALLEGATI:

- 1) richiesta fondo spese indirizzata al creditore procedente;
- 2) verbale di sopralluogo del 9 novembre 2024;
- 3) verbale di sopralluogo del 13 febbraio 2025;
- 4) schede planimetriche catastali;
- 5) richiesta attestazione Agenzia Entrate per verifica presenza di vincoli e contratti locativi;
- 6) attestazione Agenzia delle Entrate e contratto di locazione;
- 7) visure catastali storiche e prospetto di liquidazione;
- 8) ispezioni ipotecarie e prospetto di liquidazione;
- 9) richiesta di certificato di stato civile, di residenza e stato di famiglia del debitore;
- 10) istanza accesso atti e copia documentazione tecnica - richiesta di certificato di destinazione urbanistica;
- 11) certificati di residenza, di stato civile e di stato di famiglia del debitore;
- 12) titolo di proprietà del debitore - atto di compravendita;
- 13) sollecito e corrispondenza con il Comune di Aprigliano;
- 14) documentazione tecnica estratta presso il Comune di Aprigliano;
- 15) richiesta certificato di destinazione urbanistica ed allegati;
- 16) certificato di destinazione urbanistica terreni pignorati;
- 17) inquadramento territoriale ed individuazione zona OMI Agenzia Entrate;
- 18) estratti di mappa;
- 19) quotazioni O.M.I. Agenzia delle Entrate;
- 20) annunci di offerte immobiliari;
- 21) valori agricoli medi commissione espropri provincia di Cosenza;
- 22) elaborati grafici redatti dal C.T.U.;
- 23) documentazione fotografica;
- 24) foglio riassuntivo.



1. PREMESSA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 1
2. SVOLGIMENTO INCARICO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	pag. 19
2.1. Verifiche preliminari: verifica della completezza della documentazione e descrizione sommaria dei beni per i quali la documentazione è valida e completa.....	pag. 19
2.2. Identificazione dei beni, dei confini e dei dati catastali; formazione, ove opportuno, dei lotti.....	pag. 27
2.3. Descrizione sommaria dei beni, enunciazione delle caratteristiche oggettive degli immobili e possibilità di vendita immobiliare soggetta ad I.V.A.....	pag. 31
2.4. Indicazione, per le costruzioni iniziate prima del 02/09/1967, della data di inizio della costruzione.....	pag. 39
2.5. Accertamento, per le costruzioni iniziate dopo il 02/09/1967, del titolo edilizio; effettuazione del controllo della possibilità di sanatoria nel caso di opere abusive.....	pag. 40
2.6. Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 42
2.7. Identificazione catastale degli immobili e rispondenza con i dati specificati nell'atto di pignoramento; acquisizione della scheda catastale.....	pag. 43



2.8. Indicare se la parte esecutata era intestataria
degli immobili in forza di atto regolarmente trascritto,
specificando gli eventuali proprietari indivisi; indicare se,
eventualmente, la quota dell'esecutato sia divisibile pag. 47

2.9. Verifica dell'esatta provenienza dei beni
pignorati in relazione al ventennio precedente al
pignoramento; indicazioni di eventuali formalità,
vincoli e oneri pag. 48

2.10. Determinazione del valore commerciale
dei beni pignorati pag. 52

2.11. Formazione di lotti per gruppi
omogenei pag. 60

2.12. Accertamento dello stato di possesso
dei beni e di vincoli ed oneri, anche di natura
condominiale pag. 61

2.13. Accertamento della presenza di
procedure espropriative per pubblica utilità pag. 64

2.14. Allegare le planimetrie
degli immobili e la documentazione fotografica pag. 64

2.15. Precisare se oggetto di
pignoramento sia, anche parzialmente, l'abitazione
principale del debitore pag. 65

ELENCO ALLEGATI pag. 66

