

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 118-2025



contro



GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

TITOLO:

**PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

Data 16-05-2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Fabio Presta)

Studio Tecnico Arch. Fabio Presta - Piazza XXV Luglio n° 31 - 87100 Cosenza - tel. 0984305851 - mobile 3475253827

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

1

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.....	1
PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA.....	4
1 DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	7
2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo.....	8
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	9
3.1 Primo Quesito.....	9
3.2 Secondo Quesito.....	10
3.3 Terzo Quesito.....	12
3.4 Quarto Quesito.....	13
3.6 Sesto Quesito.....	20
3.7 Settimo Quesito.....	22
3.8 Ottavo Quesito.....	26
3.9 Nono Quesito.....	28
3.10 Decimo Quesito.....	28
3.11 Undicesimo Quesito.....	29
3.12 Dodicesimo Quesito.....	29
3.13 Tredicesimo Quesito.....	30
3.13bis Tredicesimo Quesito bis.....	30
3.14 Quattordicesimo Quesito.....	30
3.15 Quindicesimo Quesito.....	41
- <u>ALLEGATO N. 1: Elaborati grafici di inquadramento territoriale: 1A)</u>	
<u>Planimetria catastale, 1B) Aerofotogrammetria, 1C) Stralcio Variante Piano di</u>	
<u>Fabbricazione Zona B1(Completamento Cerisano Centro).....</u>	52
- <u>ALLEGATO N. 2: Rappresentazione grafica da rilievo architettonico effettuato:</u>	
2A)Pianta piano primo _Stato Attuale con calcolo superfici interne;.....	56
- <u>ALLEGATO N. 3: Documentazione Catastale acquisita presso Agenzia del</u>	
<u>Territorio di Cosenza: 3a) Mappa catastale generale; 3b) Planimetria catastale unità</u>	
<u>immobiliare piano primo ; 3c) Elaborato planimetrico 3d) Elenco immobili; 3e)</u>	
<u>Visure catastali unità immobiliare e terreni di proprietà.....</u>	59
- <u>ALLEGATO N. 4: Titolo di Proprietà: 4A) Atto di compravendita del Notaio</u>	
<u>Scornajenghi Riccardo del 22 luglio 1997 repertorio n. 30912 e trascritto presso</u>	
<u>l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Cosenza in data 13 agosto 1997</u>	
<u>al numero di registro generale 17149 e numero di registro particolare 13992</u>	71
- <u>ALLEGATO N. 5: Documentazione urbanistica, 5A) Concessione Edilizia n°</u>	
<u>934/94 del 17/11/1994 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti;</u>	
<u>5B) Deposito Genio Civile Prot 17498 del 09/09/1994; 5C) Concessione Edilizia</u>	

n° 1001/96 del 12/04/19965; D) Deposito Genio Civile Prot 27501 del 27/12/19955; E) Concessione Edilizia n° 1058/97 del 02/06/1997 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti; 5F) Deposito Genio Civile Prot 14843 del 28/07/1997; 5G) Collaudo statico Prot. N° 11244 del 26/10/1999; 5H)CDU prot. 2990 del 06-05-2026	79
- ALLEGATO N. 6: <u>Verbale della visita di sopralluogo del 03-02-2026 con allegato il rilievo metrico.</u>	125
- ALLEGATO N.7: <u>Ispezione ipotecaria effettuata presso Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare n. T12410 del 10/05/2026;</u>	130
- ALLEGATO N.8: <u>Album fotografico:</u> 1. ORTOFOTOGRAFIA - fabbricato in Cerisano – via Castagne dei Monaci 77; 2. RILIEVO FOTOGRAFICO - Esterno e interno fabbricato in Cerisano – via Castagne dei Monaci 77.	133

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

3

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/2025

Su istanza di [REDACTED] S.R.L. nei confronti di [REDACTED] (G.E. Dott. Giuseppe Sicilia)

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto Arch. Fabio Presta nato a Cosenza il 17/05/1972, C.I.E. n. CA76135PN, C.F. PRSFBA72E17D086G, P. IVA. n. 02428190785 Iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Cosenza n. d' ordine 1090, domiciliato in Cosenza alla Piazza XXV Luglio n° 31 tel. 0894/305851 - 347/5255827.

AVENDO RICEVUTO

In data 10-11-2025, nomina di esperto estimatore come Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza Dott. Giuseppe Sicilia, relativamente all'istanza di cui all'oggetto, con la precisazione di procedere alla stima degli immobili pignorati

SI ATTENEVA

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari apprestandosi a dare risposta ai quesiti formulati:

Quesito 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

Quesito 2) *predisponga, 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);*

Quesito 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Quesito 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interna, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e*

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano 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;

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

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

Quesito 8) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'agjudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito 9) dica 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;

Quesito 10) dica, 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; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Quesito 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

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

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

Quesito 13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

Quesito 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Quesito 15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica del lotto con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata nel fascicolo telematico inerente la vertenza

In oggetto. Il fascicolo conteneva:

Data	Descrizione	Tipo	Nome
16/07/2025	ISCRITTO A RUOLO IL 16/07/2025		Nota iscrizione_ruolo.pdf.m
16/07/2025	ASSEGNO AL GIUDICE SULLA GIUSEPPE IMMOBILIARE		
16/07/2025	DEPOSITATO TITOLO ESECUTIVO E PRECETTO DA [REDACTED] S.R.L. IN DATA 16/07/2025		
16/07/2025	DEPOSITATA DA [REDACTED] S.R.L. ISTANZA DI VENDITA IN DATA 16/07/2025, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 0		Istanza di vendita.pdf.m
01/08/2025	ISTANZA DI [REDACTED] PER PROROGA AL 30/12/2025		richiesta proroga deposito relazione vendita_1.pdf.m
17/08/2025	EMESSO ATTO DI atto di pignoramento notificato per completa garanzia		Nota di deposito atto di pignoramento notificato per completa garanzia.pdf.m
29/09/2025	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI [REDACTED] S.R.L. (PIGN. 24071/2025 DEL 23/09/2025) IN DATA 29/09/2025		Nota di deposito trascrizione pignoramento.pdf.m
02/10/2025	DEPOSITATA DA [REDACTED] S.R.L.		
02/10/2025	DOCUMENTAZIONE Relazione notarile IN DATA 02/10/2025		Nota di deposito certificazione notarile.pdf.m
07/11/2025	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI [REDACTED] S.R.L. (PIGN. 24071/2025 DEL 23/09/2025) IN DATA 07/11/2025		Nota di deposito trascrizione.pdf.m
10/11/2025	NOMINA CUSTODI ED AMMINISTRATORI DEI BENI DI VUONO FRANCESCO IN LUGO DEL DEBITORE IN DATA 10/11/2025		avv1824a.pdf
10/11/2025	EMESSO ATTO DI Accettazione incarico		Atto Accettazione incarico.doc.pdf.m
10/11/2025	PISSATA PRIMA UDENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 26/04/2026 ALLE ORE 12.30 IN DATA 10/11/2025		avv1824a.pdf
10/11/2025	NOMINATO CTU PRESTA FABIO PER L'ISCARICO DI TUTTO PIGNONE IMMOBILIARE CON OMESSA STIMA IMMOBILE PIGNORATI IN DATA 10/11/2025		avv1824a.pdf
10/11/2025	GIURAMENTO CTU PRESTA FABIO PER INCARICO STIMA IMMOBILE PIGNORATI IN DATA 10/11/2025		Giuramento CTU 11/11/2025.pdf.m
09/03/2026	EMESSO ATTO DI Espulsione iniziale custodi		avv1824a.pdf.m
10/02/2026	EMESSO ATTO DI notifica decreto 569 s.p.a. al debitore uscente		Nota di deposito.pdf.m
10/03/2026	EMESSO ATTO DI ISTANZA TRATTAZIONE SCRITTA		istanza_trattazione_udienza.pdf.m
10/03/2026	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PRESTA FABIO IN DATA STIMA IMMOBILE PIGNORATI		Richiesta proroga CTU 10/03/2026.pdf.m
27/03/2026	CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA COSTITUZIONE DEL FASCICOLO AL [REDACTED] PARTI [REDACTED] DAL 27/03/2026 FINO ALLE 23.00 DEL 31/03/2026		istanza_viridilla_bega_tranco.pdf.m
10/04/2026	EMESSO ATTO DI istanza di CTU per il diffidamento dell'Esattore 569 s.p.a.		Istanza di diffidamento.pdf.m
10/04/2026	EMESSO ATTO DI Rich. assente 10/04/2026 CTU 11/11/2025		Richiesta Assente 10/04/2026 CTU 11/11/2025.pdf.m
30/04/2026	VERBALE DI UDENZA (inquisizione) DEL 30/04/2026		1343828a.pdf
30/04/2026	RINVIATA UDENZA AL 06/07/2026, ORE 09.30 IN DATA 30/04/2026		1343828a.pdf

Presunti eventi di valore azzerato segnalati in presenza di depositi completamente non ancora performati e accettati

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

2.1 Operazioni Preliminari e sopralluogo

Le operazioni peritali sono state effettuate, dopo diversi rinvii richiesti dal debitore, mediante sopralluogo avvenuto in data 03-02-2026, a partire dalle ore 16:30, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, situata al piano primo del fabbricato sito nel comune di Cerisano via Castagne dei Monaci n° 77.

Al sopralluogo, (si veda allegato n. 6), erano presenti: l'Avv. Francesco De Vuono nominato custode, l'Arch. Fabio Presta nominato Consulente Tecnico d'Ufficio e il sig. [REDACTED] (debitore esecutato).

Le operazioni peritali si sono svolte all'interno e all'esterno dell'unità immobiliare e, durante il sopralluogo, ho preso conoscenza dello stato dei luoghi, ho verificato la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, effettuando le operazioni di misurazione e successivamente il rilievo fotografico.

E' emerso che, allo stato attuale, l'unità immobiliare situata al piano primo, è occupata dal sig. [REDACTED] (debitore esecutato), il quale riferisce la presenza nella zona soggiorno di macchia di umidità sul soffitto, derivante da infiltrazioni provenienti dalla canna fumaria del caminetto.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 17:35 circa dello stesso giorno e il debitore, si è dichiarato disponibile a fornire eventuali altre informazioni necessarie.

Oltre al sopralluogo sulle unità immobiliari, sono stati eseguiti gli accertamenti e le verifiche necessarie per poter svolgere il mandato, con ricerche effettuate presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Ufficio comune di Cerisano

3. RISPOSTE AI QUESITI

Avendo, quindi, acquisito gli elementi necessari, Il sottoscritto CTU si apprestava a dare risposta ai quesiti formulati:

3.1 Primo Quesito

Quesito n°1: verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (In particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [In ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri 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). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ho esaminato gli atti della procedura e eseguito ogni altra operazione ritenuta necessaria. Nella procedura in corso, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, del Notaio Dott.ssa Gioia Messina Vitrano in Corleone (riportata nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, le provenienze e le formalità a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa (il comma art.567 c.p.c. – L. 03.08.1998 n.302) riportate nel fascicolo inerente la vertenza in oggetto.

Espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Cersano;

è stato possibile verificare la documentazione catastale, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni

relative ai beni pignorati (effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), analizzare la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale del Notaio Dott.ssa Giola Messina Vitrano In Corleone, verificare le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, controllare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato.

Dalle risultanze ottenute, è emerso che sussistono le condizioni per poter procedere alla redazione della perizia.

3.2 Secondo Quesito

Quesito n° 2: Predisponga, 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);

Dalle ricerche effettuate presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari), mediante Ispezione n. T12410 del 10/05/2026, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono stati sottoposti alle seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli (allegato n. 7), che si elencano in ordine cronologico:

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente PRSFBA

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1: Periodo informatizzato dal dal 18/12/1990 al 08/05/2026

Periodo recuperato e validato -/-/1977 al 17/12/1990

Sezione 2: Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente -/-/1977

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]

Luogo di nascita [REDACTED]

Ispezione n. T12410 del 10/05/2026

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

10

Data di nascita [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] *

Codice fiscale validato in anagrafe tributaria *

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 08/05/2026 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1977 al 17/12/1990

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/08/1997 - Registro Particolare 13992 Registro Generale 17149
Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI RICCARDO Repertorio 30912 del 22/07/1997
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CERISANO(CS)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 30/07/2004 - Registro Particolare 15457 Registro Generale 21288
Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Repertorio 60309 del 28/07/2004
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Immobili siti in CERISANO(CS) **SOGGETTO DONATARIO**
Nota disponibile in formato elettronico
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/07/2007 - Registro Particolare 6598 Registro Generale 26042
Pubblico ufficiale H.T.R. S.P.A. Repertorio 11169/34 del 26/06/2007
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CERISANO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 836 del 22/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/04/2017 - Registro Particolare 9093 Registro Generale 10826
Pubblico ufficiale MAZZOTTA MATTEO Repertorio 4307/3347 del 29/03/2017 **ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**
Immobili siti in CERISANO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 25/09/2025 - Registro Particolare 24071 Registro Generale 29499
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2748 del 04/07/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CERISANO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

3.3 Terzo Quesito

Quesito n°3: Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

Ricerca presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Cosenza – Servizi catastali:

Per la corretta identificazione del bene sono state richieste, presso Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali: le mappe censuarie, le visure catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco immobili e ogni altro documento utile alla sua identificazione (allegato3). Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati da:

1. unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, identificato catastalmente dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3
2. Appezamenti di terreno identificati dal foglio 14 particelle 157 e 158;
3. Appezamento di terreno identificato dal foglio 17 particella 307.

Per l'unità immobiliare, è stato possibile acquisire la planimetria catastale scala 1:200, e le visure catastali, l'elaborato planimetrico e per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/02/2026 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano primo, risulta rappresentata correttamente in Catasto, tranne che per l'assenza del numero civico.

Per cui necessita aggiornamento catastale.

Ricerca presso Il Settore Urbanistica del Comune di Cosenza:

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cosenza e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito a verifiche effettuate sul sito geoportale Cerisano, risulta che l'unità immobiliare pignorata, sita in via Castagne dei Monaci 77 di questo Comune,

riportata in Catasto al foglio di mappa n. 7 particella n. 621 sub. 3, ricade, dal punto di vista urbanistico, in base alla vigente variante al Programma di Fabbricazione, in Zona B1 (Completamento Cerisano Centro).

Per i terreni pignorati, in seguito a richiesta effettuata, è stato rilasciato dal comune di Cerisano, Certificato Destinazione Urbanistica Prot. N° 2990 del 06/05/2026 (allegato 5).

Per gli ulteriori parametri urbanistici e le relative normative, si fa riferimento all'allegato 5 e alla risposta al settimo quesito.

3.4 Quarto Quesito

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

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio del territorio di Cosenza – Servizio Pubblicità Immobiliare (Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza;
- Uffici comune di Cerisano;

e dal sopralluogo effettuato nel giorno 03/02/2026, con conseguente rilievo architettonico e fotografico realizzato, come da verbale allegato alla presente (allegato 6), ho rilevato che l'unità immobiliare pignorata, è caratterizzata dai seguenti elementi:

a) comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno:

Appartiene al fabbricato per civile abitazione (costituito, allo stato attuale, da due livelli, oltre un piano seminterrato), situato nel comune di Cerisano, in via Castagne dei Monaci 77, ed è localizzata al piano primo dello stesso fabbricato. L'accesso all'unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune, posto sul lato nord-est.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1994, come trattato al punto 8.

b) caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq.:

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia civile: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato, si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 03/02/2026 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici.

L'unità immobiliare situata al piano primo, risulta costituita da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



PIANO SECONDO

SUPERFICIE UTILE

1	Cucina	11,32 mq
2	Soggiorno	43,81 mq
3	Bagno 2	2,53 mq
4	Disimpegno	1,29 mq
5	Letto	10,74 mq
6	Disimpegno	4,14 mq
7	Letto	9,81 mq
8	Bagno 1	6,01 mq
9	Letto	10,14 mq
Totale		105,79 mq

10	Balcone	20,10 mq
11	Balcone	9,68 mq

SUPERFICIE LORDA

Piano secondo	122,44 mq
---------------	-----------

VOLUME

Piano secondo	122,44 mq * 3,00 m	367,32 mc
---------------	--------------------	-----------

PIANTA PIANO PRIMO

PLANIMETRIA STATO ATTUALE

Fabbricato in Cerisano - via Castagne dei Monaci 77

c) confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Dalla documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti, è emerso che l'unità immobiliare pignorata, è identificata dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3 e per gli ulteriori parametri catastali si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Confini:

L'unità immobiliare pignorata, situata al piano primo, confina:

- A nord-est con vano scala;
- Per i restanti lati con corte condominiale.

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

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato è caratterizzato da due livelli oltre un piano seminterrato con struttura portante in cemento armato.

Dalle ricerche effettuate e come da documentazione rinvenuta (allegato 5), le strutture del fabbricato risultano così realizzate:

- 1) Fondazioni in cemento armato;
- 2) Strutture in cemento armato per le parti in elevazione;
- 3) Solai a struttura mista di c.a. e laterizi con soletta collaborante;
- 4) Pompatura a cassa d'aria con doppio forato
- 5) Tramezzi di mattoni forati e malta cementizia;

Le rifiniture sono di tipo comune, in particolare:

• **PIANO PRIMO (residenza):**

- 1) Intonaci interni di malta ordinaria ed esterni di malta semidraulica a frasso fino;
- 2) Davanzali e soglie di marmo;
- 3) i pavimenti sono per lo più, in granigliato di marmo e gres;
- 4) le porte interne sono in legno tamburato;
- 5) gli infissi (finestre) sono del tipo in alluminio con vetro-camera e all'esterno le tapparelle;
- 6) I servizi igienici sono dotati di ordinarie apparecchiature igienico sanitarie e le pareti sono rivestite con piastrelle semplici;

7) il portone d'ingresso è blindato.

L'unità immobiliare è provvista dei seguenti impianti:

1. Impianto idrico-sanitario;
2. Impianto elettrico sottotraccia;
3. impianto termico con caldaia a gas e termosifoni.
4. impianto a gas.



Foto esterna 1



Foto esterna 2



Foto esterna 3



Foto esterna 4

e) 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;

I beni oggetto di pignoramento, rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, in via Castagne dei Monaci 77 e i terreni identificati catastalmente dal foglio 14 particelle 157-158 e foglio 17 particella 307 sono situati in zone diverse del comune di Cerisano. L'unità immobiliare è localizzata in zona semi centrale, la particella 307 nel centro storico e le particelle 157 e 158 in zona periferica.

Il collegamento viario appare discreto e l'arteria principale è rappresentata dalla strada provinciale.

L'area, per la sua ubicazione, presenta discrete condizioni di luminosità e panoramicità, ma i servizi non risultano sufficientemente efficienti. Discrete sono le possibilità di parcheggio e la presenza di spazi a verde. Poche le attività artigianali presenti sul territorio e le aziende industriali di piccole dimensioni, non più fiorenti come nel passato.



ORTOFOTOGRAFIA - Fabbricato in Cerisano - via Castagne dei Monaci 77 -

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2023

3.5 Quinto quesito

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

Descrizione attuale del bene oggetto di pignoramento:

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo, del fabbricato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, catastalmente identificata dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3 e dagli appezzamenti di terreno identificati catastalmente dal foglio 14 particelle 157-158 e foglio 17 particella 307. Per gli ulteriori parametri catastali, si fa riferimento all'allegato 3 e a quanto esplicitato in risposta al quesito 6.

Descrizione del bene contenuta nell'atto di pignoramento:

Nell'atto di pignoramento del 04/07/2025, trascritto a favore di [REDACTED] s.r.l., risulta la seguente descrizione dei beni situati nel Comune di Cerisano:

- 1) Nel Comune di: CERISANO (CS) QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1
Descrizione immobili: Appartamento di tipo civile cat. A/2, Via Castagne Dei Monaci, primo 1
Dati catastali: Fg. 7 part. 621 sub 3, vani 6,0, classe I, rendita di € 464,81
Provenienza: Compravendita. Not. Scomajenghi Riccardo Sede SAN GIOVANNI IN FIORE (CS)
del 22/07/1997 rep.30912 trascritta il 13/08/1997 ai nn.13992/17149
- 2) Nel Comune di: CERISANO (CS) QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1
Descrizione immobili: Bosco Ceduo
Dati catastali: Fg. 14 part. 158, Are 28 Ca 90, redd. Dom di € 3,73, redd. Ag. di € 0,90
Descrizione immobili: Cast. Frutto
Dati catastali: Fg. 14 part. 157, Are 5 Ca 70, redd. Dom di € 1,18, redd. Ag. di € 0,38
- 3) Nel Comune di: CERISANO (CS) QUOTA DI PROPRIETÀ 1/1
Descrizione immobili: Sem Irr Arb
Dati catastali: Fg. 17 part. 307, Are 2 Ca 10, redd. Dom di € 1,25, redd. Ag. di € 0,65

NOTE E CONFRONTO TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

I dati, quindi, contenuti nell'atto di pignoramento, sono conformi alle descrizioni attuali dei beni per cui consentono l'individuazione dei beni.

3.6 Sesto Quesito

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

Come precedentemente ribadito, dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo, del fabbricato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, catastalmente identificata dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3 e dagli appezzamenti di terreno identificati catastalmente dal foglio 14 particelle 157-158 e foglio 17 particella 307. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco immobili. E' emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

1. Unità Immobiliare nel comune di Cerisano via Castagne dei Monaci 77

Dati identificativi: Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 7 Particella 621 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA CASTAGNE DEI MONACI Piano 1

Dati di superficie: Totale: 131 m2 Totale escluse aree scoperte b): 123 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2002 Pratica n. 44333 in atti dal 06/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 820.1/2002)

Indirizzo

VIA CASTAGNE DEI MONACI Piano 1

Intestazione attuale dell'immobile - totale Intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])
nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'Atto del 22/07/1997 Pubblico ufficiale SCORNAJENGHI Sede SAN GIOVANNI IN FIORE(CS) Repertorio n. 30912 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 3940 registrato in data 11/08/1997 COMPRAVENDITA Voltura n. 9447.1/1997 - Pratica n. 177619 in atti dal 07/10/2000

2. Appezamenti di terreno nel comune di Cerisano

a) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 14 Particella 157

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,18 Lire 2.280

agrario Euro 0,38 Lire 741

Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe 2

Superficie: 570 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 - UU Sede COSENZA (CS) Registrazione registrato in data 02/08/2004 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.10625.1/2004 - Pratica n. CS0221370 in atti dal 02/08/2004

b) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 14 Particella 158

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,73 Lire 7.225

agrario Euro 0,90 Lire 1.734

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Superficie: 2.890 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 - UU Sede COSENZA (CS) Registrazione registrato in data 02/08/2004 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.10625.1/2004 - Pratica n. CS0221370 in atti dal 02/08/2004

c) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

21

Foglio 17 Particella 307

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,25 Lire 2.415

agrario Euro 0,65 Lire 1.260

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1

Superficie: 210 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA
Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 – UU Sede COSENZA (CS) Registrazione
registrato in data 02/08/2004 DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 10625.1/2004 - Pratica
n. CS0221370 in atti dal 02/08/2004

Confini:

L'unità immobiliare pignorata, situata al piano primo, confina:

- A nord-est con vano scala;
- Per i restanti lati con corte condominiale.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI
CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/02/2026 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano primo, risulta rappresentata correttamente in Catasto, tranne che per l'assenza del numero civico. Per cui necessita aggiornamento catastale.

3.7 Settimo Quesito

Quesito n° 7: Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Attraverso le ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano, risulta che lo strumento urbanistico vigente è rappresentato dalla Variante al Programma di Fabbricazione

approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 899 del 12/09/1991. Questi i principali articoli:

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

- **ART. 6 - ZONA "A" (CENTRO STORICO)**

Le previsioni del P. di F. si attuano attraverso il Piano Particolareggiato di recupero P.P.R. (L. 457/78 TITOLO IV), redatto dal Comune.

Prima dell'approvazione di tale strumento, sono consentite soltanto opere di ristrutturazione edilizia (demolizioni e ricostruzioni) a parità di volume; è previsto, inoltre, il recupero di edifici per pubblica utilità in cui siano necessarie opere di consolidamento, di restauro e di adeguamento igienico sanitario.

- **ART. 7 - ZONA "B" (COMPLETAMENTO CENTRO)**

Tale zona comprende la parte dell'abitato di formazione più recente, ma con caratteri ambientali tali da essere meritevoli di conservazione. Tale zona potrà essere soggetta a P.P.R. redatto dal Comune con le stesse finalità, come per la zona "A".

In tale zona l'edificazione avviene mediante singole concessioni edilizie ed è permessa per la sola residenza su lotti di 500 mq. minimo o di 250 mq. per gli edifici in aderenza. Solo eccezionalmente il lotto minimo potrà essere ridotto, in presenza dei seguenti presupposti: qualora si tratti di lotti già preesistenti, non provenienti da atto pubblico inter vivos, o qualora si tratti di costruzione di modesta entità per uso familiare. I beneficiari delle concessioni dovranno partecipare agli oneri di urbanizzazione a norma dell'art. 3 della Legge n° 10 del 28.01.1977, sulla base delle tabelle parametriche definite dalla Regione ed approvate dal Consiglio Comunale, o nella forma di cui agli artt. 7 e 8 della legge sopracitata. In tale zona si dovranno rispettare i seguenti indici:

1. Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$

2. Altezza massima mt. 12.50

Per gli altri parametri si rimanda alla tabella dei tipi edilizi e alla tabella dell'azonamento e verifica degli standards urbanistici.

- **ART. 14 - ZONA VERDE A PARCO TERRITORIALE V1**

Sono di norma vietate le costruzioni. Potranno essere consentite tuttavia attrezzature atte ad assicurare la migliore funzione del parco stesso.

Tali attrezzature potranno essere del tipo ricettivo diverso, con esclusione di quelle di tipo alberghiero o che comunque comportino la permanenza notturna dei fruitori del parco. Esse sorgeranno con densità edilizia non superiore a $0,01 \text{ mc/mq}$ e con h_{Max} di mt. 4,00. Potranno utilizzarsi ai fini suddetti le costruzioni (rurali e non) esistenti che vanno, in ogni caso, comprese nel computo della cubatura massima costruibile.

- **ART. 18 - ZONA F1**

Zone destinate al verde di rispetto torrentizio. In tali zone è vietata qualsiasi forma di edificazione.

- **ART. 20 - ZONA S**

Zone per urbanizzazioni secondarie ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale. Sono ammesse attrezzature comuni e per l'istruzione, le chiese, gli edifici religiosi, i centri civici, sociali, sanitari, culturali e ricreativi. Le attrezzature per impianti sportivi destinati al gioco, allo sport e al tempo libero, ed attrezzature tecnico distributive destinate all'installazione, costruzione, di fiere e mercati e impianti di interesse generale. Il P. di F. in tale zona si attua mediante piani di dettaglio redatti a cura del Comune.

VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

Aree vincolate ai sensi del RD. 30 dicembre 1923 n.3267. In tali zone, prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del RD. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.l..

VINCOLO BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**Art. 142 - Aree tutelate per legge**

(articolo così sostituito dall'articolo 12 del d.lgs. n. 157 del 2006, poi modificato dall'articolo 2 del d.lgs. n. 63 del 2008)

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
- f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
- h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;

l. i vulcani;

m. le zone di interesse archeologico.

2. La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), i), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero.

Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dell'articolo 140, comma 4.

Inoltre, dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano, presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, mediante verifica su piattaforma Geoportale del comune di Cerisano e come evidenziato dal rilascio certificato destinazione urbanistica Prot. N° 2990 del 06/05/2026, risulta che i beni pignorati hanno la seguente destinazione urbanistica:

1. l'unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano in via Castagne del Monaci 77, insiste su area con destinazione urbanistica Zona B1 (Completamento Cerisano Centro):

ART. 8 - ZONA "B1" (COMPLETAMENTO CERISANO CENTRO)

L'edificazione avviene mediante singole concessioni. In tale zona si dovranno rispettare i seguenti indici:

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
2. L'indice di copertura per le nuove costruzioni 35%
3. Superficie minima del lotto 500 mq.
4. Altezza massima mt. 12,50

È prevista la riduzione della superficie minima del lotto a 250 mq. nel caso di abitazioni abbinate col muro in comune o in aderenza, fermo restando gli altri indici.

Solo eccezionalmente il lotto minimo potrà essere ridotto, in presenza dei seguenti presupposti: qualora si tratti di lotti già preesistenti, non provenienti da atto pubblico inter vivos, o qualora si tratti di costruzioni di modesta entità per uso familiare.

Per gli altri parametri della normativa si rimanda alla tabella delle Norme di Attuazione e alla tabella degli Standards Urbanistici.

2. il terreno sito in agro di Cerisano (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 14 Particella 157 (superficie censuaria complessiva 570 mq)

- 373 mq - Zona V1 (Parco Territoriale)

di cui:

- 373 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

- 197 mq - Zona F1 (Zona Verde di rispetto torrentizio)

di cui:

- 175 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

- 22 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

3. il terreno sito in agro di Cerisano (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 14 Particella 158 (superficie censuaria complessiva 2.890 mq)

- 2.890 mq - Zona V1 (Parco Territoriale)

di cui:

- 2.041 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Art. 142 - Fiumi, torrenti e Corsi d'acqua e Art. 142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

- 849 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

— ' Art. 142 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici

4. Il terreno sito in agro di Cerisano (CS), distinto in Catasto Terreni come:

Foglio 17 Particella 307 (superficie censuaria complessiva 210 mq)

- 25 mq - Zona B (Completamente Centro)
- 18 mq - Zona S (Zone riservate per Servizi, Parcheggi, Impianti ad uso collettivo, Sportivi, e attrezzature di svago)
- 167 mq - Zona A (Centro Storico)

3.8 Ottavo Quesito

Quesito n° 8: indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di eventuali istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi

per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno del 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo all'unità immobiliare pignorata.

Tale bene, è situato al piano primo del fabbricato per civile abitazione in Cerisano, via Castagne del Monaco 77. E' costituito, allo stato attuale, da due livelli, oltre un piano seminterrato realizzati con struttura in cemento armato.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1994, come evidenziato dalla documentazione (allegato 5) rinvenuta presso il comune di Cerisano.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di Cerisano, è stato ritrovato fascicolo (allegato 5) contenente:

- 1) Concessione Edilizia n° 934/94 del 17/11/1994 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 2) Deposito Genio Civile Prot 17498 del 09/09/1994 (allegato 5);
- 3) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1001/96 del 12/04/1996 (allegato 5) ;
- 4) Deposito Genio Civile Prot 27501 del 27/12/1995 (allegato 5);
- 5) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 6) Deposito Genio Civile Prot 14843 del 28/07/1997 (allegato 5);
- 7) Collaudo statico Prot. N° 11244 del 26/10/1999 (allegato 5).

Non risultano richieste di agibilità.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata in seguito a Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 e la planimetria stato attuale (come evidenziato negli allegati

2 e 5), risulta una generale conformità, tranne che per i seguenti interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Divisione del ripostiglio zona cucina con conseguente realizzazione di bagno interno ad una delle stanze da letto e diminuzione del ripostiglio che rimane collegato alla cucina. (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Lievi modifiche infissi esterni (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene necessario procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare.

Le spese tecniche per la SCIA in sanatoria e la successiva SCA sono quantificabili in euro 3.500,00

3.9 Nono Quesito

Quesito n° 9: dica 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;

Dalle verifiche e dalle analisi sinora svolte, è possibile vendere i beni pignorati mediante la formazione dei seguenti lotti:

- LOTTO 1** = unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, identificato catastalmente dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3;
- LOTTO 2** = appezzamenti di terreno identificati dal foglio 14 particella 157 e 158;
- LOTTO 3** = appezzamento di terreno identificato dal foglio 17 particella 307.

3.10 Decimo Quesito

Quesito n° 10: dica, 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; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.11 Undicesimo Quesito

Quesito n° 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

Dalle ricerche effettuate, è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, situata in Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, risulta occupata dal sig. [REDACTED] e non risulta in essere alcun contratto di locazione o simili e l'unità immobiliare appare priva di vincoli locativi.

In merito al titolo legittimante il possesso, il bene oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di:

- 1) 1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] in seguito ad Atto di compravendita del Notaio Scornajenghi Riccardo del 22 luglio 1997 repertorio n. 30912 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 13 agosto 1997 al numero di registro generale 17149 e numero di registro particolare 13992 (allegato 4).

3.12 Dodicesimo Quesito

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

Per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, dai riscontri effettuati non appare il verificarsi di tali condizioni.

3.13 Tredicesimo Quesito

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

Attraverso la ricerca effettuata presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano, e presso Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza e in seguito alle risultanze emerse dal sito geoportale, risulta che l'unità immobiliare situata al piano primo del fabbricato in Cerisano, via Castagne del Monaci 77, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza, Foglio 7, Particella 621, Subalterno 3, non risulta assoggettata a vincoli artistici, storici, alberghieri e di inalienabilità, né a diritti demaniali o usi civici. L'area su cui insiste tale unità immobiliare, rientra nel vincolo idrogeologico forestale. Anche per gli appezzamenti di terreno identificati dal foglio 14 particelle 157-158 esiste un vincolo idrogeologico forestale.

3.13bis Tredicesimo Quesito bis

Quesito n° 13bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

Relativamente all'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, ad eventuali spese straordinarie o spese condominiali non pagate, da dichiarazione del sig. [REDACTED]: "risultano inesistenti".

3.14 Quattordicesimo Quesito

Quesito n° 14: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato

di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento 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. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Nel procedere alla stima dei beni pignorati, non si può non tener conto della reale situazione precedentemente descritta, e ribadire le considerazioni finora effettuate.

Dalle verifiche e dalle analisi sinora svolte è possibile vendere i beni pignorati mediante la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 = unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, identificato catastalmente dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3;

LOTTO 2 = appezzamenti di terreno identificati dal foglio 14 particella 157 e 158;

LOTTO 3 = appezzamento di terreno identificato dal foglio 17 particella 307.

STIMA DEL LOTTO 1

Per il lotto 1 riguardante l'unità immobiliare situata al piano primo, come affermato precedentemente, dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03-02-2026 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione delle piante stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano primo, risulta rappresentata correttamente in Catasto, tranne che per l'assenza del numero civico. Per cui necessita aggiornamento catastale.

Le spese tecniche per aggiornamento catastale sono quantificabili in euro 1.000,00
Dal raffronto tra la planimetria autorizzata in seguito a Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 e la planimetria stato attuale (come evidenziato negli allegati

2 e 5), risulta una generale conformità, tranne che per i seguenti interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Divisione del ripostiglio zona cucina con conseguente realizzazione di bagno interno ad una delle stanze da letto e diminuzione del ripostiglio che rimane collegato alla cucina. (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Lievi modifiche infissi esterni (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene necessario procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare.

Le spese tecniche per la SCIA in sanatoria e la successiva SCA sono quantificabili in euro 3.500,00

Pertanto dalla situazione riscontrata si evidenzia che può essere effettuata la stima dell'immobile facendo riferimento alle considerazioni svolte precedentemente.

CRITERIO DI STIMA DELL'UNITA IMMOBILIARE

Il sottoscritto CTU si avvale del criterio di stima sintetica per coefficienti di merito in base al quale il probabile valore di mercato di un fabbricato o di una porzione di esso, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di noti e studiati coefficienti i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.

La stima per coefficienti di merito si basa, dunque, sulla base dei prezzi correnti nella zona o in zone viciniori per nuove unità immobiliari, congruamente rapportati al tipo di costruzione da valutare mediante coefficienti riduttivi o maggiorativi, che tengano conto della diversa ubicazione e panoramicità del diverso tipo di costruzione, del grado di vetustà, del grado di obsolescenza tecnologica e funzionale del diverso stato di conservazione e manutenzione e delle caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità e comodità di parcheggio).

Al probabile valore di un edificio o di una parte di esso, si perviene:

- rilevando i prezzi di recente passato verificatisi nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;

- comparando le caratteristiche di merito del bene da valutare con quelle del bene di prezzo noto, rilevando i rispettivi coefficienti che vengono divisi per singola categoria di merito e i risultati moltiplicati fra loro;
- calcolando il probabile valore unitario (che può essere espresso in mq di superficie coperta, vano o metro cubo) moltiplicando il prezzo di mercato noto e recente per il risultato del prodotto dei coefficienti di merito rapportati di cui al punto precedente;
- determinando il probabile valore complessivo del bene da stimare che si ottiene moltiplicando il prezzo unitario, di cui al punto precedente per la consistenza totale del bene stesso.

Coefficienti di merito

Al fine di meglio operare per la determinazione del probabile valore di mercato seguendo la metodologia di stima sintetica per coefficienti di merito, si propongono i noti e studiati coefficienti di merito, attribuibili ad un bene economico, così distinti per caratteristiche proprie e subiettive:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica.....	coeff. 1,00
Zona tra periferia e centro.....	" 1,20
zona centrale.....	" 1,40
zona degradata.....	" 0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità)

Ottima	" 1,00
Media	" 0,95
Scadenti	" 0,90

3) Caratteristiche tecniche e funzionali

Ottima	coeff. 1,00
Buone	" 0,90
Medioce.....	" 0,80
Scadenti	" 0,70

4) Caratteristiche tipologiche

Villa unifamiliare. Fabbricato signorile. Uffici.....	coeff. 2,00
Fabbricato tipo civile.....	" 1,25
Fabbricato tipo economico.....	" 1,05
Fabbricato tipo popolare.....	" 0,80
Fabbricato tipo rurale.....	" 0,70
Villino	" 1,40

5) Stato di conservazione e manutenzione

Normale.....	coeff. 1,00
Medioce	" 0,80
Scadente	" 0,60

6) Vetustà fisica

Fabbricato < ad anni 6	coeff. 1,00
Fabbricato da 6 a 20 anni	
1% su anni meno 5	coeff.=100-(anni-5)

Fabbricato da 21 a 50 anni.....	100	coeff. = $100 - [15 + (\text{anni} - 20) \times 0,50]$
Fabbricato > ad anni 50.....	100	coeff. 0,70

7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

Ottime	coeff. 1,05
Buone	" 1,00
Mediocre	" 0,95
Scadenti	" 0,90

VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE:

Esaminati tutti i dati acquisiti attraverso misurazioni dirette, e considerato lo stato generale del fabbricato, sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, ho accertato che il prezzo medio di mercato riferito a mq di superficie commerciabile, praticato per compravendite di appartamenti tipo civile vendibili in Cerisano, via Castagne del Monaci 77, in posizione residenziale e dalle caratteristiche ambientali intrinseche e estrinseche (panoramicità, orientamento, luminosità, salubrità della zona, rumorosità e comodità di parcheggio) precedentemente descritte, ascende a 680,00 euro/mq.

A supporto di questa valutazione possono essere di notevole importanza i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel secondo semestre del 2025:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: CERISANO

Fascia/zona: URBANO/INTERIORE - PIAZZA CROCE ROSA, VIA SAN PIETRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	590	770	L	2,4	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	485	640	L	2,1	2,7	L
Bor	NORMALE	345	465	L	2	2,7	L

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

34

Coefficienti di merito:

- 1) Caratteristiche posizionali (C1).....1,20;
- 2) Caratteristiche ambientali intrinseche
(panoramicità, orientamento, luminosità) (C2)0,95;
- 3) Caratteristiche tecniche e funzionali (C3).....0,90;
- 4) Caratteristiche tipologiche (C4).....1,25;
- 5) Stato di conservazione e manutenzione (C5).....1,00;
- 6) Vetustà fisica (C6).....0,82;
- 7) Caratteristiche ambientali estrinseche (salubrità della zona, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio) (C7)1,00.

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$€ 680,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = € 680,00 * 1,20 * 0,95 * 0,90 * 1,25 * 1,00 * 0,82 * 1,00 = € 715,12$$

$$\underline{\underline{V.unit = € 715,12}}$$

Elementi di valutazione:• **Plano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = 122,44 mq;
- Sup. commerciale dei balconi.....(20,10 + 9,68) * 0,35..... = 10,42 mq;

$$\text{Valore unitario per mq di superficie commerciale} = \underline{\underline{€ 715,12}}$$

$$\underline{\underline{\text{Totale Sup.} = 122,44 \text{ mq} + 10,42 \text{ mq} = 132,86 \text{ mq}}}$$

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$132,86 \text{ mq} * € 715,12 = \underline{\underline{95.010,84}}$$

$$\underline{\underline{\text{VALORE TOTALE} = € 95.010,84}}$$

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

1. spese tecniche per la SCIA in sanatoria e per la SCA euro 3.500,00
2. Spese tecniche per l'aggiornamento catastale..... euro 1.000,00

Totale costi spese tecniche: € 4.500,00

per cui si avrà:

Prezzo base : 95.010,84 – Totale lavori e spese tecniche: € 4.500,00 = € 90.510,84

= € 90.510,84

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:

€ 90.510,84 – 15% (€ 13.576,63) = € 76.934,21

Totale valore stimato =

€ 76.934,21

STIMA DEL LOTTO 1 = € 76.934,21

STIMA DEL LOTTO 2

Previsione degli strumenti urbanistici

Lo strumento urbanistico vigente, Variante Programma di Fabbricazione, prevede per gli appezzamenti di terreno oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione:

Foglio 14 Particella 157 (superficie censuaria complessiva 570 mq) • 373 mq - Zona V1 (Parco Territoriale) di cui: ▪ 373 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici ▪ 197 mq ' Zona F1 (Zona Verde di rispetto torrentizio) di cui: ▪ 175 mq ' Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e Art. 142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici ▪ 22 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale Art. 142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici	Foglio 14 Particella 158 (superficie censuaria complessiva 2.890 mq) • 2.890 mq ' Zona V1 (Parco Territoriale) di cui: • 2.041 mq ' Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale Art. 142 - Fiumi, torrenti e Corsi d'acqua e Art.142 - Foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici • 849 mq ' Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale — ' Art. 142 - foreste e boschi del Vincolo Beni Culturali e Paesaggistici
---	---

Descrizione e dati catastali

Si tratta di due particelle di terreno inserite per lo più nella zona Zona V1 (Parco Territoriale) con una serie di vincoli di tipo idrogeologico forestale. Inoltre dall'analisi dei dati catastali risulta:

Foglio 14 Particella 157 Classamento: Redditi: dominicale Euro 1,18 Lire 2.280 agrario Euro 0,38 Lire 741 Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe 2 Superficie: 570 m2	Foglio 14 Particella 158 Classamento: Redditi: dominicale Euro 3,73 Lire 7.225 agrario Euro 0,90 Lire 1.734 Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1 Superficie: 2.890 m2
---	---

Individuazione del criterio e della metodologia estimativa e stima del valore del terreno

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra i vari possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per determinare il valore dei beni in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione dei vincoli esistenti, delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti fabbricati rurali, si deve tenere conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

Inoltre, per la stima del valore dei terreni in oggetto, si è presa in considerazione la tabella stabilita dalla Commissione Provinciale Espropri, dalla quale risultano i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. E si è presa in considerazione la tabella stabilita dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Cosenza, dalla quale risultano i valori agricoli massimi e minimi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza.

VALORE TOTALE TERRENI

Valore terreni = € 4.600,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla actualità, al fondo di terreno in esame.

STIMA DEL LOTTO 2 = € 4.600,00

STIMA DEL LOTTO 3

Previsione degli strumenti urbanistici

Lo strumento urbanistico vigente, Variante Programma di Fabbricazione, prevede per gli appezzamenti di terreno oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione:

Foglio 17 Particella 307 (superficie censuaria complessiva 210 mq)
• 25 mq ' Zona B (Completamente Centro)
• 18 mq ' Zona S (Zone riservate per Servizi, Parcheggi, Impianti ad uso collettivo, Sportivi, e attrezzature di svago)

- 167 mq ' Zona A (Centro Storico)

Descrizione e dati catastali

Si tratta di una particella di terreno inserita per lo più nella zona Zona A (Centro Storico) confinante con strada comunale e altre proprietà. Al suo interno si rileva la presenza di manufatti abusivi, in stato di forte degrado utilizzati per deposito o per ricovero animali.

Foglio 17 Particella 307

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,25 Lire 2.415

agrario Euro 0,65 Lire 1.260

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1

Superficie: 210 m2

Individuazione del criterio e della metodologia estimativa e stima del valore del terreno

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale, che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità - tra i vari possibili valori - di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per determinare il valore del bene in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione dei vincoli esistenti, delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti fabbricati rurali, si deve tenere conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.

Inoltre, per la stima del valore dei terreni in oggetto, si è presa in considerazione la tabella stabilita dalla Commissione Provinciale Espropri, dalla quale risultano i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. E si è presa in considerazione la tabella stabilita dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Cosenza, dalla quale risultano i valori agricoli massimi e minimi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza.

VALORE TOTALE TERRENI

Valore terreni = € 1.400,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla attualità, al fondo di terreno in esame.

STIMA DEL LOTTO 3 = € 1.400,00

Totale valore stimato =

STIMA DEL LOTTO 1 = € 76.934,21

STIMA DEL LOTTO 2 = € 4.600,00

STIMA DEL LOTTO 3 = € 1.400,00

Considerato l'esiguo valore attribuito ai terreni, è consigliabile procedere alla vendita sommando il lotto 2 al lotto 3 o in alternativa sommando i tre lotti.

3.15 Quindicesimo Quesito

Quesito n° 15: riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base. Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

PROSPETTO RIASSUNTIVO:

I beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati da:

1. unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, identificato catastalmente dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3
2. Appezamenti di terreno identificati dal foglio 14 particelle 157 e 158;
3. Appezamento di terreno identificato dal foglio 17 particella 307.

L'unità immobiliare, è localizzata al piano primo del fabbricato per civile abitazione (costituito, allo stato attuale, da due livelli, oltre un piano seminterrato), situato nel comune di Cerisano, in via Castagne dei Monaci 77. L'accesso all'unità immobiliare, è consentito mediante vano scala comune, posto sul lato nord-est. L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1994, come trattato al punto 8.

Il fabbricato, esternamente, presenta i caratteri propri dell'edilizia civile: appare caratterizzato da linee architettoniche semplici e i materiali impiegati, le tecniche utilizzate per la sua realizzazione e le rifiniture risultano di media qualità.

Nel complesso il fabbricato, si presenta in sufficiente stato di conservazione ma, sia all'esterno sia all'interno, necessiterebbe di vari interventi di manutenzione. Internamente, l'unità immobiliare appare caratterizzata dall'impiego di materiali e rifiniture di media qualità. Anche gli impianti all'interno dell'unità immobiliare appaiono in sufficiente stato di efficienza.

Discreta, appare, la visibilità e la panoramicità del fabbricato.

Calcolo superfici

Attraverso le operazioni di misurazione eseguite nel corso del sopralluogo effettuato nel giorno 03/02/2026 (allegato 6), è stato possibile redigere i rilevati planimetrici.

L'unità immobiliare situata al piano primo, risulta costituita da soggiorno, cucina, tre camere e due bagni.

La rappresentazione grafica completa ed esauriente dell'immobile con in evidenza la superficie utile, la superficie lorda e il volume si può desumere dall'allegato 2:



Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

42

DATI AMBITO CATASTALE:

Dalle ricerche effettuate, è emerso che i beni oggetto di pignoramento, risultano rappresentati dall'unità immobiliare posta al piano primo, del fabbricato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, catastalmente identificata dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3 e dagli appezzamenti di terreno identificati catastalmente dal foglio 14 particelle 157-158 e foglio 17 particella 307. E' stato possibile acquisire le planimetrie catastali scala 1:200, le relative visure catastali oltreché l'elaborato planimetrico e l'elenco Immobili. E' emerso che i beni oggetto di pignoramento, sono identificati dai seguenti parametri catastali (allegato 3):

1. Unità immobiliare nel comune di Cerisano via Castagne dei Monaci 77

Dati identificativi: Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 7 Particella 621 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 454,81

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA CASTAGNE DEI MONACI Piano 1

Dati di superficie: Totale: 131 m2 Totale escluse aree scoperte b): 123 m2

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/02/2002 Pratica n.

44333 in atti dal 06/02/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 820.1/2002)

Indirizzo

VIA CASTAGNE DEI MONACI Piano 1

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'Atto del 22/07/1997 Pubblico ufficiale SCORNAJENGI Sede SAN GIOVANNI IN FIORE(CS) Repertorio n. 30912 - UR Sede COSENZA (CS) Registrazione n. 3940 registrato in data 11/08/1997 COMPRAVENDITA Voltura n. 9447.1/1997 - Pratica n. 177619 in atti dal 07/10/2000

2. Appezamenti di terreno nel comune di Cerisano

d) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 14 Particella 157

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,18 Lire 2.280

agrario Euro 0,38 Lire 741

Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe 2

Superficie: 570 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA
Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 - UU Sede COSENZA (CS) Registrazione
registrato in data 02/08/2004 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.10625.1/2004 -
Pratica n. CS0221370 in atti dal 02/08/2004

e) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 14 Particella 158

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,73 Lire 7.225

agrario Euro 0,90 Lire 1.734

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 1

Superficie: 2.890 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA
Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 - UU Sede COSENZA (CS) Registrazione
registrato in data 02/08/2004 - DONAZIONE ACCETTATA Voltura n.10625.1/2004 -
Pratica n. CS0221370 in atti dal 02/08/2004

f) **Dati identificativi:** Comune di CERISANO (C515) (CS)

Foglio 17 Particella 307

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,25 Lire 2.415

agrario Euro 0,65 Lire 1.260

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 1

Superficie: 210 m2

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di:
Proprietà per 1/1 (deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA

Confini:

L'unità immobiliare pignorata, situata al piano primo, confina:

- A nord-est con vano scala;
- Per i restanti lati con corte condominiale.

**NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEI VIGENTI REGISTRI
CATASTALI E I RILIEVI EFFETTUATI:**

Dalla restituzione grafica dei rilievi metrici effettuati nella data del 03/02/2026 (come da allegato 2) e quindi dalla sovrapposizione della pianta stato attuale con la planimetria catastale (allegato 3), è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, posta al piano primo, risulta rappresentata correttamente in Catasto, tranne che per l'assenza del numero civico. Per cui necessita aggiornamento catastale.

TITOLO DI POSSESSO:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risulta di proprietà di [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] in seguito ad Atto di compravendita del Notaio Scornajenghi Riccardo del 22 luglio 1997 repertorio n. 30912 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 13 agosto 1997 al numero di registro generale 17149 e numero di registro particolare 13992 (allegato 4).

La proprietà dei terreni, deriva dall'Atto del 28/07/2004 Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 60309 – UU Sede COSENZA (CS) Registrazione registrato in data 02/08/2004 DONAZIONE ACCETTATA Voltura n. 10625.1/2004 - Pratica n. CS0221370 In atti dal 02/08/2004

DATI AMBITO URBANISTICO:

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo all'unità immobiliare pignorata.

Tale bene, è situato al piano primo del fabbricato per civile abitazione in Cerisano, via Castagne dei Monaci 77. E' costituito, allo stato attuale, da due livelli, oltre un piano seminterrato realizzati con struttura in cemento armato.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1994, come evidenziato dalla documentazione (allegato 5) rinvenuta presso il comune di Cerisano.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di Cerisano, è stato ritrovato fascicolo (allegato 5) contenente:

- 1) Concessione Edilizia n° 934/94 del 17/11/1994 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 2) Deposito Genio Civile Prot 17498 del 09/09/1994 (allegato 5);
- 3) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1001/96 del 12/04/1996 (allegato 5);
- 4) Deposito Genio Civile Prot 27501 del 27/12/1995 (allegato 5);
- 5) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 6) Deposito Genio Civile Prot 14843 del 28/07/1997 (allegato 5);
- 7) Collaudo statico Prot. N° 11244 del 26/10/1999 (allegato 5).

Non risultano richieste di agibilità.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILIEVI EFFETTUATI:

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata in seguito a Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 e la planimetria stato attuale (come evidenziato negli allegati 2 e 5), risulta una generale conformità, tranne che per i seguenti interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

Dalle ricerche effettuate presso ufficio Urbanistica del Comune di Cerisano e presso Archivio Distrettuale di Cosenza, sono emersi una serie di documenti utili a ricostruire l'iter urbanistico - strutturale relativo all'unità immobiliare pignorata.

Tale bene, è situato al piano primo del fabbricato per civile abitazione in Cerisano, via Castagne dei Monaci 77. E' costituito, allo stato attuale, da due livelli, oltre un piano seminterrato realizzati con struttura in cemento armato.

L'intero fabbricato è stato costruito a partire dal 1994, come evidenziato dalla documentazione (allegato 5) rinvenuta presso il comune di Cerisano.

In particolare, in seguito a richiesta accesso agli atti trasmessa al Comune di Cerisano, è stato ritrovato fascicolo (allegato 5) contenente:

- 1) Concessione Edilizia n° 934/94 del 17/11/1994 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 2) Deposito Genio Civile Prot 17498 del 09/09/1994 (allegato 5);
- 3) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1001/96 del 12/04/1996 (allegato 5);
- 4) Deposito Genio Civile Prot 27501 del 27/12/1995 (allegato 5);
- 5) Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 compresi gli allegati: relazione, piante, sezioni e prospetti (allegato 5);
- 6) Deposito Genio Civile Prot 14843 del 28/07/1997 (allegato 5);
- 7) Collaudo statico Prot. N° 11244 del 26/10/1999 (allegato 5).

Non risultano richieste di agibilità.

NOTE E CONFRONTO TRA LA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA ESAMINATA E I RILEVI EFFETTUATI:

Dal raffronto tra la planimetria autorizzata in seguito a Concessione Edilizia per variante in corso d'opera n° 1058/97 del 02/06/1997 e la planimetria stato attuale (come evidenziato negli allegati 2 e 5), risulta una generale conformità, tranne che per i seguenti Interventi abusivi che (come evidenziato nell'allegato 2 e 5) hanno riguardato:

1. Divisione del ripostiglio zona cucina con conseguente realizzazione di bagno interno ad una delle stanze da letto e diminuzione del ripostiglio che rimane collegato alla cucina. (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
2. Lievi modifiche infissi esterni (come evidenziato planimetria di raffronto tra stato attuale del bene pignorato e planimetria catastale allegato 2)
3. lievi discostamenti rispetto alle misure riportate in catasto e agli elaborati di progetto.

Per cui si ritiene necessario procedere alla sanatoria degli interventi abusivi realizzati all'interno dell'unità immobiliare.

Le spese tecniche per la SCIA in sanatoria e la successiva SCA sono quantificabili
In..... euro 3.500,00

VALUTAZIONE IMMOBILE

Dalle considerazioni svolte, è possibile vendere i beni pignorati mediante la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1 = unità immobiliare posta al piano primo del fabbricato situato nel comune di Cerisano, via Castagne dei Monaci 77, identificato catastalmente dal foglio di mappa 7 particella 621 sub 3;

LOTTO 2 = appezzamenti di terreno identificati dal foglio 14 particella 157 e 158;

LOTTO 3 = appezzamento di terreno identificato dal foglio 17 particella 307.

STIMA DEL LOTTO 1

Per il lotto 1 riguardante l'unità immobiliare situata al piano primo, si considera il

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\text{€ } 680,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 680,00 * 1,20 * 0,95 * 0,90 * 1,25 * 1,00 * 0,82 * 1,00 = \text{€ } 715,12$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 715,12$$

Elementi di valutazione:

- **Piano Primo (Appartamento):**

- Sup. commerciale dell'appartamento..... = 122,44 mq;

- Sup. commerciale dei balconi.....(20,10 + 9,68) * 0,35..... = 10,42 mq;

Valore unitario per mq di superficie commerciale = € 715,12

$$\text{Totale Sup.} = 122,44 \text{ mq} + 10,42 \text{ mq} = 132,86 \text{ mq}$$

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

$$132,86 \text{ mq} * \text{€ } 715,12 = \text{€ } 95.010,84$$

VALORE TOTALE = € 95.010,84

Come evidenziato in risposta ai quesiti 6 e 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare, i costi della sanatoria compresi gli interventi di ripristino e delle spese tecniche sono i seguenti:

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025

3. spese tecniche per la SCIA in sanatoria e per la SCA euro 3.500,00
4. Spese tecniche per l'aggiornamento catastale..... euro 1.000,00

Totale costi spese tecniche: € 4.500,00

per cui si avrà:

Prezzo base : 95.010,84 – Totale lavori e spese tecniche: € 4.500,00 = €
90.510,84
= € 90.510,84

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della
circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi
occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri
fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali,
si avrà:

€ 90.510,84 – 15% (€ 13.576,63) = € 76.934,21

Totale valore stimato =

€ 76.934,21

STIMA DEL LOTTO 1 = € 76.934,21

STIMA DEL LOTTO 2

Per la stima dei terreni pignorati identificati catastalmente da:

- Foglio 14 Particella 157
- Foglio 14 Particella 158

VALORE TOTALE TERRENI

Valore terreni = € 4.600,00

STIMA DEL LOTTO 2 = € 4.600,00**STIMA DEL LOTTO 3**

Per la stima dei terreni pignorati identificati catastalmente da:

- Foglio 17 Particella 307

VALORE TOTALE TERRENO

Valore terreno = € 1.400,00

STIMA DEL LOTTO 3 = € 1.400,00**Totale valore stimato =****STIMA DEL LOTTO 1 = € 76.934,21****STIMA DEL LOTTO 2 = € 4.600,00****STIMA DEL LOTTO 3 = € 1.400,00**

Considerato l'esiguo valore attribuito ai terreni, è consigliabile procedere alla vendita sommando il lotto 2 al lotto 3 o in alternativa sommando i tre lotti.

CONGEDO ESPERTO

Assolto il compito affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Data 15-09-2023

Il CTU
(Arch. Fabio Presta)

Arch. Fabio Presta - CTU 118/2025