

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 120/2024

Promossa

Contro

G.E. Dott. Giuseppe Sicilia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICA

Data: 23.05.2026

Il C.T.U.

Ing. Monica Alfano



Ing. Monica Alfano - Via L. da Vinci, 3 - 87036 RENDE (CS)

Tel. e fax 0984401023 cell. 3471075018 – email: mon.alfano@gmail.com - pec:
monica.alfano.e4192d@ingpec.eu

PREMESSA

La presente relazione viene redatta a seguito di incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice.

In data 18.11.2024 la sottoscritta C.T.U. Ing. Monica Alfano, residente a Rende in via L. da Vinci n.3, riceveva comunicazione (All. C PN1) circa il conferimento dell'incarico con provvedimento del 15.11.2024 (All. PN1) e in data 28.11.2024 inviava Accettazione dell'incarico (All. AI).

La scrivente CTU ha provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche (All. VC 1), visionare l'estratto di mappa (All. EM) del compendio pignorato e ad effettuare Ispezione Ipotecaria (All. II).

La sottoscritta, dopo aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo del procedimento, in data 16.12.2024 si è recata nel Comune di Piane Crati In Località Quercia Grande per effettuare un primo accesso al compendio pignorato, con il custode della procedura (All. VS1).

In occasione del primo accesso, condotti dall'esecutato a visionare l'immobile tipo fabbricato in corso di costruzione, ha potuto constatare che lo stesso non insiste sulle particelle oggetto dell'odierna procedura.

In data 09.01.2025 ha inoltrato all'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati richiesta di rilascio della documentazione tecnica (All R DT1).

In data 17.01.2025 è pervenuta a mezzo pec dal Comune di Piane Crati la documentazione tecnica del Permesso di Costruire rilasciato a nome degli odierni esecutati (All. DT1).

Pertanto, dopo aver eseguito ulteriori verifiche e confrontato lo stato dei luoghi con quanto rappresentato negli elaborati tecnici a corredo della documentazione fornita dall'Ufficio tecnico Comunale, ha effettuato ulteriore accesso in data 06.03.2025 con il Custode per come da verbale di sopralluogo (All. VS2- All. DF2).

In data 07.03.2025 è stata depositata richiesta di proroga, nella quale la sottoscritta ha tra l'altro evidenziato la situazione rilevata e in particolare che *la costruzione non ultimata insiste su particelle immediatamente attigue a quelle oggetto della odierna procedura e che dopo aver ricevuto la documentazione tecnica dal competente Ufficio del Comune di Piane Crati, ha riscontrato che nel titolo abilitativo rilasciato ai debitori sono riportate le particelle oggetto di pignoramento, ma negli elaborati grafici a corredo del progetto per cui è stato rilasciato Permesso di Costruire, si è potuto rilevare che l'intervento è raffigurato insistente su particelle attigue, non oggetto della procedura esecutiva.*

All'udienza del 07.04.2025 è stata concessa proroga e contestualmente veniva disposto dal G.E. *"che lo stesso CTU depositi entro 20 giorni un preventivo relativo alle delimitazioni attraverso picchettatura, al fine di rendere conoscibile immediatamente l'estensione del fondo oggetto di esecuzione."*

In data 27.04.2025, in osservanza a quanto richiesto all'udienza del 07.04.2025, ha depositato preventivo di spesa per la delimitazione del fondo (All. PS).

In data 15.04.2025 ha inoltrato richiesta a mezzo pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati per il rilascio degli elaborati tecnici a corredo del Permesso di Costruire, relativi all'immobile che effettivamente insiste sulle particelle oggetto di pignoramento (All. R DT2).

In data 27.05.2025 è stata inoltrata richiesta dei Certificati di stato civile degli esecutati (All. R CSC).

In data 16.06.2025 è stato notificato il provvedimento del G.E. del 13.06.2025 per disporre *"che gli ausiliari nominati acquisiscano il parere del creditore procedente in ordine ai preventivi allegati e ne diano atto mediante deposito telematico, entro dieci giorni decorrenti dalla comunicazione del presente provvedimento"*.

A seguito di ciò in data 16.06.2025 è stata inviata al creditore procedente nota pec per l'acquisizione del richiesto parere (All. R PCP).

In data 19.06.2025 è pervenuta pec con parere favorevole relativamente alla spesa di cui al preventivo per la delimitazione del fondo (All. P CP).

In data 23.06.2025 è stato effettuato accesso ed è stato redatto verbale di sopralluogo (All. VS3) ed è stata prodotta documentazione fotografica (All. DF3).

In data 01.07.2025 è pervenuta nota pec dal competente ufficio del Comune di Piane Crati, a seguito di integrazione richiesta, dei Certificati di stato civile e dell'estratto del Certificato di matrimonio. (All CSC EM).

In data 04.07.2025 è stata depositata richiesta di proroga.

In data 07.07.2025 è pervenuta nota dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piane Crati con la quale si inviava la documentazione richiesta (All. DT2);

In data 22.09.2025 si è tenuta l'udienza fissata e il G.E. ha concesso la proroga richiesta e ha autorizzato le spese per la delimitazione del fondo.

In data 16.10.2025 è stato effettuato sopralluogo per avvio operazioni delimitazione fondo (All. VS4) e documentazione fotografica (All. DF 4).

In data 18.11.2025 è stato effettuato sopralluogo per operazioni delimitazione fondo, rimandato per condizioni metereologiche avverse (All. VS5).

In data 04.12.2025 è stata depositata istanza per l'acquisizione del parere in merito all'accatastamento dell'immobile in corso di costruzione, in considerazione anche dei costi stimati per le attività tecniche connesse e richiesta di proroga (All. R DC).

In data 09.12.2025 è stato effettuato sopralluogo per operazioni delimitazione fondo (All. VS6) e documentazione fotografica (All. DF 6).

In data 22.01.2026 è stata richiesta copia del frazionamento all'Agenzia delle Entrate (All. R F).

In data 27.01.2026 è stata inviata richiesta al Comune di Pietrafitta del Certificato di Matrimonio completo delle annotazioni a margine e in data 28.01.2026 è pervenuta nota pec da competente Ufficio del Comune di Pietrafitta estratto del certificato di matrimonio (All. CM 2)

In data 30.01.2026 è pervenuta nota di riscontro da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate con cui si comunicava che *"la documentazione richiesta non è risultata al momento reperibile"* e che trattandosi di atto Pregeo, *la stessa potrà essere richiesta tramite il portale Sister il relativo libretto delle misure presente nella banca dati informatizzata* (All. R RF).

All'udienza del 03.02.2026 è stata concessa proroga di 90 giorni.

In data 18.03.2026, dopo aver acquisito il libretto delle misure, è stato effettuato sopralluogo per operazioni delimitazione fondo (All. VS7) e documentazione fotografica (All. DF 7) e successivamente è stata redatta relazione (All. R DF).

In data 14.04.2026 è stata inviata e ricevuta l'approvazione del secondo originale relativo alla pratica PREGEO e in data 19.04.2026 è stata inviata la pratica DOCFA per come risulta in atti aggiornati dal 20.04.2026 (All. DC).

È stata altresì inoltrata richiesta presso l'Agenzia delle Entrate richiesta sull'esistenza di contratti di locazione ma, all'esito del riscontro si evince che i beni oggetto della procedura e per i quali è stata inoltrata richiesta informativa non sono interessati da contratti di locazione.

La sottoscritta, dopo aver compiuto le operazioni di cui sopra, aver preso visione degli atti e della documentazione contenuti nel fascicolo, aver valutato quale è ad oggi lo stato del bene pignorato ed aver reperito tutto quanto ritenuto utile, procede alla redazione della seguente relazione.

ATTIVITA' DI CONTROLLO PRELIMINARI

Esaminati gli atti di causa ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

A seguito del mandato conferito, la sottoscritta CTU ha potuto consultare il fascicolo telematico della procedura dal quale risulta il deposito di Certificazione notarile Sostitutiva, redatta dal Notaio Dott.ssa [REDACTED], Notaio in [REDACTED], in data 26.07.2024 che certifica il ventennio anteriore alla trascrizione n. 22945/19001 del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza in data 25.07.2024 Numero di repertorio 2707 del 09.07.2024.

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente per gli immobili siti in Piane Crati in Località Quercia Grande e riportato in Catasto Terreni al Foglio 5 p.lla 479, p.lla 480, p.lla 483, p.lla 484, p.lla 493, p.lla 495, è valida e completa.

In particolare, dalla certificazione notarile si rileva l'esatta individuazione degli immobili pignorati. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta CTU presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che l'intestazione attuale degli immobili censiti al Catasto Terreni foglio 5 part.lle 479, 480, 483, 484, 493 e 495 del Comune di Piane Crati deriva da rettifica di intestazione all'attualità del 16.12.2008 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio n. 26372 – Divisione Nota presentata n. 476.2/2009 in atti dal 12.01.2009. Precedentemente gli stessi immobili erano pervenuti agli attuali esecutati per il diritto di proprietà paria ad 1/4 ciascuno per atto del 14.06.1999 Pubblico ufficiale Fiore sede Rogliano (CS) Repertorio n. 30791 registrazione n. 3124 registrato in data 01/07/1999 – Compravendita Voltura n. 4676.1/1999 – Pratica n. 203118 in atti dal 02.07.2001.

Nella Dichiarazione Notarile sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale circa la provenienza dei beni, risulta certificata la provenienza dei beni nel ventennio preso in esame.

In riferimento alla richiesta relativa alla verifica della presenza in atti dell'estratto catastale attuale e storico, si precisa che è stato rintracciato estratto del foglio di mappa.

Sono state acquisite le visure catastali degli immobili (attuali e storiche) (All. VC 1);

In atti non sono stati rinvenuti certificati di stato civile degli esecutati, pertanto in data 27.05.2025 la scrivente ha inoltrato richiesta a mezzo pec di certificato di stato civile (All. R CSC).

In data 01.07.2025 è pervenuta dal Comune di Piane Crati nota pec con allegati i Certificati di stato civile Estratto di Matrimonio (All. EM) attestante il rapporto di coniugio degli odierni esecutati con indicazione del luogo di celebrazione e in data 27.01.2026 è stata inviata richiesta al Comune di Pietrafitta dell'estratto di Matrimonio con eventuale indicazione delle annotazioni (All. RCM) e in data 28.01.2026 è pervenuta nota pec con Certificato di Matrimonio (All. CM).

Avendo acquisito e verificato, dunque, la documentazione, si procede alla redazione della perizia di stima.

Di seguito si riporta si è provveduto a dare risposta a quanto richiesto dal G.d.E. e, in particolare:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il compendio oggetto dell'odierna procedura è costituito da terreni identificati catastalmente al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lle 479, 480, 483, 484, 493 e 495: le p.lle 479, 483 e 493 risultano interessate da edificazione di fabbricato in corso di costruzione, per come emerge già nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato è articolato su tre livelli: un piano seminterrato, il piano rialzato, il piano primo e il piano sottotetto, realizzato a seguito del rilascio di Permesso di Costruire per come si evince dalla documentazione tecnica inviata dal competente Ufficio del Comune di Piane Crati (All. DT) in data 17.01.2025 e in data 07.07.2025.

Si evidenzia che nel corso delle attività di consulenza è emerso che il Permesso di Costruire rilasciato agli odierni esecutati riporta come particelle interessate quelle di proprietà degli stessi, ma negli elaborati tecnici a corredo della pratica edilizia presentata si ritrova il fabbricato autorizzato in posizione speculare e insistente sulle particelle attigue. Il Permesso di Costruire che interessa le particelle oggetto della procedura, rilasciato agli odierni esecutati, è il n. 04/2006 – Prot. 1979 del 26.06.2006 e successivo Pd.C. n.04/2009 rilasciato per completamento dei lavori.

Per l'immobile in corso di costruzione gli elaborati grafici, che riportano il fabbricato insistente sulle particelle oggetto di pignoramento e nella posizione che ha di fatto, sono quelli a corredo del Permesso di Costruire n. 05/2006 prot. 1986 del 26.06.2006 in Ditta ai Sigg. ri [REDACTED], e successivo Pd.C. n.05/2009 rilasciato per completamento dei lavori.

Il fabbricato è in una zona del Comune di Piane Crati dove sono presenti diverse costruzioni di tipologia costruttiva analoga a quella dell'edificio che insiste sul compendio pignorato: case singole, in alcuni casi dotate di corte esterna recintata, dove sono presenti piccoli esercizi commerciali.

Esso è prospiciente la strada comunale che si dirama dalla SP 76 che attraversa il territorio comunale e che serve al collegamento con i centri urbani limitrofi oltre con il capoluogo Bruzio e dista poche decine di metri dalla Casa Comunale.

Da spazio esterno, prospiciente strada comunale, si ha accesso al piano seminterrato. Sullo stesso prospetto nord è previsto l'accesso all'unità abitativa in corrispondenza del piano rialzato, al momento allo stato rustico.

L'immobile ha affacci verso l'esterno su tutti e quattro i lati.

La struttura del fabbricato è del tipo a telaio in c.a.; la copertura è del tipo a falde e manto di copertura.

L'immobile risulta intonacato esternamente e sono presenti divisori interni.

L'unità abitativa è disposta su tre livelli, oltre al piano seminterrato, collegati mediante scala interna a rampe.

In particolare, negli elaborati progettuali è previsto:

-al piano seminterrato, da destinare a garage, cui si accede da rampa posta a nord, un unico ambiente in cui aprono due porte interne rispettivamente per l'accesso al vano scala e ad un locale da destinare a

dispensa da cui si accede ad un servizio. Per tutto il perimetro dell'immobile è presente intercapedine e un vano da destinare a legnaia;

-al piano rialzato, cui si giunge dalla scala interna a rampe dal piano seminterrato o direttamente dall'esterno, è previsto un ingresso, un soggiorno, un salotto, la cucina con annesso ripostiglio e un bagno;

I vani godono tutti di illuminazione naturale e affacciano su loggiati posti a sud e a ovest, resi comunicanti da camminamenti lungo tutto il perimetro dell'edificio. che circonda il fabbricato;

-al piano primo si accede dalla scala interna che prosegue dal piano rialzato.

A questo livello sono previste tre camere da letto, una cabina armadio e due bagni, oltre ad un vano da destinare a camera relax e un vano a caveaux.

-al piano sottotetto è previsto un unico ambiente.

Trovandosi allo stato rustico, l'immobile non è dotato di componente impiantistica non sono altresì presenti finiture interne per come ampiamente ritratto nella documentazione fotografica prodotta nel corso dei sopralluoghi e allegata al presente elaborato peritale.

Il terreno che circonda il fabbricato su descritto, costituisce per lo stesso superficie pertinenziale.

Di seguito la tabella relativa alle evidenze catastali, alla data del pignoramento:

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Redditi		Qualità	Classe	Superficie
		domenicale	agrario			
5	479	Euro 2,60	Euro 1,30	ULIVETO	1	560 m ²
5	480	Euro 1,12	Euro 0,56	ULIVETO	1	240 m ²
5	483	Euro 0,54	Euro 0,27	ULIVETO	1	117 m ²
5	484	Euro 0,01	Euro 0,01	ULIVETO	1	3 m ²
5	493	Euro 1,80	Euro 0,90	ULIVETO	1	388 m ²
5	495	Euro 0,13	Euro 0,07	ULIVETO	1	29 m ²

Per la composizione del compendio pignorato, si ritiene di non doversi procedere alla formazione di più lotti.

2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

I beni oggetto della presente stima, in considerazione della denuncia catastale effettuata nell'ambito delle attività peritali, sono di seguito descritti:

1. **Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 704 sub. 1 (derivante da soppressione delle p.lle 479-483-493)**

Fabbricato allo stato rustico, che si sviluppa su tre livelli oltre sottotetto, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, in Ditta:

1. [redacted] nato a [redacted] (CS) il [redacted], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – NCEU.
2. [redacted] nata a [redacted] (CS) il [redacted] diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – NCEU.

2. Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 480

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, in Ditta:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.

3. Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 484

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, in Ditta:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.

4. Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 495

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande, in Ditta:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED], diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.
2. [REDACTED] nata a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] diritto di proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], per come riportato agli atti presso Agenzia delle Entrate – Catasto terreni.

In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, si ritiene che la compravendita non sia soggetta ad IVA.

3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.*

L'immobile, in corso di costruzione, è stato edificato in epoca successiva.

4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quali l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Per come si è potuto rilevare dalla documentazione inviata dal competente Ufficio del Comune di Piane Crati per l'immobile è stata rilasciato Permesso di Costruire n. 04/2006 – Prot. 1979 del 26.06.2006 e successivo Pd.C. n.04/2009 rilasciato per completamento dei lavori, ma gli elaborati grafici relativi all'immobile sono allegati alla pratica edilizia per cui è stato rilasciato il PdC n. 05/2006 prot. 1986 del 26.06.2006.

Il tutto per come riportato nell'allegata documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale (All. DT).

Acquisiti gli atti tecnici, si è potuto constatare che esistono delle difformità tra gli elaborati progettuali e ciò che si è riscontrato dalla visione dei luoghi alla data della redazione del presente elaborato peritale.

In particolare, è emerso che:

1. **al piano seminterrato**, destinato a garage, l'unico ambiente è di fatto suddiviso in tre vani; sono altresì presenti due locali, uno già previsto in progetto da destinare a servizio, ampliato della dimensione pari alla larghezza del nucleo scala, e un altro dalla parte opposta che per dimensioni lascia intendere la destinazione anche di questo a servizio.

Non si riscontra una parte divisoria che era prevista per delimitazione del vano dispensa e l'apertura del vano servizio, prevista nella parte a sinistra, è stata praticata all'estremo opposto.

Si riscontra ancora una maggiore larghezza dell'intercapedine di circa 10 cm e la zona destinata a legnaia, ampliata rispetto ai disegni di progetto, con il muro di intercapedine sul lato nord di lunghezza maggiore rispetto a quanto previsto, che genera l'ampliamento del locale.

2. **al piano rialzato** si evince che il muro di tompagno del vano posto nello spigolo a sud-est è avanzato fino al filo del pilastro, determinando un conseguente incremento di superficie.

Inoltre, per quel che riguarda la distribuzione interna si rileva che:

- dal vano scale vi è un solo accesso al piano che apre su un unico ambiente;
- il disimpegno all'ingresso non è allo stato definito e il vano porta dal loggiato a nord apre nello stesso ambiente;
- non è presente il ripostiglio con accesso diretto dalla cucina previsto in progetto e conseguentemente sul prospetto a sud non si rileva la finestra in corrispondenza del vano stesso.

3. **al piano primo** si evince che il muro di tompagno del vano posto nello spigolo a sud-est è avanzato fino al filo del pilastro; lo stesso si rileva per il vano diametralmente opposto a nord-ovest determinando un incremento di superficie.

Inoltre, per quel che riguarda la distribuzione interna si rileva:

- che al bagno posto nello spigolo a sud-ovest si accede da altro vano rispetto a quanto indicato nella pianta di progetto;
- il vano destinato in progetto a camera relax è annesso ad altra camera e non direttamente accessibile dal sistema di distribuzione di piano.

4. **al piano sottotetto** si rileva che il muro di tompagno del vano posto nello spigolo a sud-est è la prosecuzione di quello del vano scala. Si rileva inoltre che la chiusura lungo il lato nord segue il filo dei pilastri successivi a quelli che definiscono il vano scala. Anche per quel che riguarda le aperture sui prospetti est e ovest si evidenziano delle difformità per come anche ritratto nella documentazione fotografica. Infine, è stato delimitato lo spazio in prossimità del vano scala.

5. la pianta della copertura dell'immobile è costituita da un sistema a due falde e una linea di colmo con le falde che si attestano a quote differenti, risultando parzialmente modificata rispetto a quanto riportato negli elaborati progettuali. In questi ultimi si rileva infatti una diversa configurazione della

falda a sud, che presenta un taglio a 45 gradi in corrispondenza dello spigolo S-E e una porzione della falda che discende verso est. Ne deriva una conseguente variazione prospettica.

Per le difformità riscontrate si evidenzia la necessità di un Permesso di Costruire in sanatoria.

Poiché la segnalazione riguarda un intervento già realizzato è necessario il pagamento di una sanzione.

Dopo interlocuzioni con l'Ufficio tecnico del Comune di Piane Crati (CS), si ritiene che per PdC in sanatoria, comprensivo di sanzione pecuniaria, oneri e diritti di segreteria, il costo è di circa € 3.200,00.

È inoltre necessaria una Pratica edilizia per completamento lavori.

Si stima, dunque, che il costo per la regolarizzazione urbanistica e per la pratica edilizia per il completamento dei lavori, è pari a circa Euro 10.000,00, comprensivi di oneri tecnici.

Inoltre, è da considerare il costo relativo alla pratica catastale che si stima pari a circa € 1.500,00.

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Sulle particelle di terreno pignorate, in particolare quelle che nell'atto di pignoramento sono identificate catastalmente al Foglio 5 p.lle 479-483-493, è realizzato un fabbricato, attualmente allo stato rustico, e nella documentazione tecnica inviata dall'Ufficio Tecnico Comunale a corredo della pratica edilizia sono riportate le informazioni relative alla destinazione urbanistica dell'area interessata dall'intervento edilizio e costituito dalle particelle oggetto di pignoramento (All. DT).

6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento in catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione e in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

Dalle visure catastali storiche e attuali si evince che le particelle di terreno sono catastalmente individuate al Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lle 479, p.lle 480, p.lle 483, p.lle 484, p.lle 493, p.lle 495, per come correttamente riportato nell'atto di pignoramento.

La sottoscritta CTU, considerata la presenza del fabbricato allo stato rustico, ha depositato istanza al G.E. in merito alla opportunità di provvedere alla denuncia del fabbricato al N.C.E.U. ed, avendo acquisito autorizzazione a procedere, ha provveduto con la presentazione della pratica PREGEO e DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate (All. D C).

A seguito di ciò gli identificativi catastali aggiornati sono:

1. Foglio 5 p.lle 704 sub.1;
2. Foglio 5 p.lle 480;
3. Foglio 5 p.lle 484;
4. Foglio 5 p.lle 495.

A corredo del progetto vi sono le planimetrie dell'immobile e dal raffronto con lo stato dei luoghi si richiamano le sopra descritte difformità in relazione all'ampliamento di alcune superfici, ad alcune difformità relative alla distribuzione interna per come invece riportate nelle planimetrie di progetto, oltre che la differente configurazione della porzione di falda a sud, per come in precedenza descritto.

7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

All'atto di notifica del pignoramento gli odierni esecutati erano intestatari degli immobili, in forza di atto di divisione del 16/12/2008 repertorio n. 26372/9318 Registrazione n. 94444 trascritto il 09/01/2009 nn 608/476 – Nota n. 476.2/2009 in atti dal 12.01.2009.

Il diritto di proprietà è pari a 1/2 per ciascun comproprietario.

Per come si configura il compendio pignorato, in relazione alla tipologia edilizia del fabbricato in erigendo su n. 3 (**479-483-493**) delle particelle oggetto della procedura, si ritiene che lo stesso non sia comodamente divisibile.

8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

La sottoscritta CTU ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria per come già esposto in precedenza, dalla quale risultano dagli atti:

RIFERIMENTI CATASTALI: FOGLIO 5 COMUNE DI PIANE CRATI PARTICELLE 479, 480, 483, 484, 493 e 495

1. Trascrizione del 09/01/2009 - Registro Particolare 476 Registro Generale 608 Repertorio 26372/9318 del 16/12/2008 atto tra vivi – Divisione;

2. Iscrizione del 19/06/2009 - Registro Particolare 3293 Registro Generale 17892 Repertorio 26591/9497 del 16/06/2009 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;

3. Trascrizione del 25/07/2024 - Registro particolare 19001 registro generale 22945 pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza repertorio 2707 del 09/07/2024 atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili nota disponibile in formato elettronico.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto uso ed abitazione, formalità e vincoli, per come si evince da attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio competente del Comune di Piane Crati (All. DT).

Si rileva dalla certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale che le particelle n. 480, 484 e 495 risultano costituire parte dell'accordo urbanistico di cui alla Delibera di Consiglio n. 05 del 28/02/2002, istituyente il Vincolo derivante da cessione bonaria in favore del Comune di Piane Crati e successiva nota, acquisita agli atti in data 07/07/2003 con la quale la proprietà, costituita dagli odierni esecutati, unilateralmente recedeva dall'intesa sottoscritta, ritenendosi "liberi dai precedenti impegni assunti".

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Immobile: Foglio 5 part.IIIa 704 sub. 1

Il metodo di stima prescelto per determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile è quello della stima comparativa; la valutazione sarà mediata dalle informazioni assunte presso agenzie immobiliari che hanno operato nella zona e dalle quotazioni relative al Comune di Piane Crati riportate dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari e riferito al II semestre dell'anno 2025.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: PIANE CRATI (GS53)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO E AREE PIU' PROSSIME

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	455	680	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	365	540	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	320	405	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	485	690	L			

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Si evince, sulla base dei dati riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate), che il prezzo al metro quadrato, riferito alla superficie commerciale per immobili con dimensioni e con caratteristiche ambientali simili a quello oggetto della stima hanno oscillato tra €/mq 485,00 e €/mq 690,00.

Per l'immobile in oggetto, si ritiene di prendere a riferimento come prezzo base per la stima l'importo di €/mq 690,00 sul quale, trattandosi di immobile non ancora ultimato per cui per la sua ultimazione si ritiene congruo considerare che l'entità dei lavori da eseguire comporta un impegno economico pari al 40 % del valore di quello totale, si avrà una stima del valore di mercato di 414,00 €/mq. Inoltre, per la determinazione del reale valore di mercato, saranno applicate le aggiunte o detrazioni scaturite dai parametri caratteristici dell'immobile stesso.

I parametri che vengono considerati sono i seguenti:

- ubicazione urbana del fabbricato e accessibilità ai servizi pubblici, commerciali, etc. (UA);
- vetustà e condizioni generali del fabbricato (VC);
- consistenza, orientamento, stato di conservazione e di manutenzione degli immobili (CS);
- grado di rifinitura, dotazione di servizi, dimensione dei vani (RD);
- stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili (VO).

Pertanto, il valore dell'immobile è dato dall'espressione:

$$V_s = \text{Valore di mercato (€/mq)} \times \text{Superficie commerciale (mq)} \times \text{UA} \times \text{VC} \times \text{CS} \times \text{RD} \times \text{VO}$$

Per la determinazione della superficie del bene si è proceduto secondo quanto definito da normativa (cfr. allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998), considerando la superficie dell'unità abitativa seguendo i parametri dettati dalla succitata norma e, in particolare, considerando un coefficiente di ragguaglio pari a 1 per la superficie dei vani principali, un coefficiente di ragguaglio pari a 0,50 per i vani accessori a indiretto servizio di quelli identificati principali se comunicanti con gli stessi e un coefficiente di ragguaglio pari a 0,30 per balconi-terrazzi e simili.

SUPERFICI COMMERCIALI IMMOBILE (FG. 5 P.LLA)			
	Superfici	Percentuale di ragguaglio	Superficie commerciale
PIANO Garage			
	184,00 mq	50%	92,15 mq
PIANO Rialzato			
	140,00 mq	100%	140,00 mq
Balconi e terrazzi	114,40 mq	30% 25 mq + 10% 89,4 mq	16,40 mq
PIANO Primo			
	122,40 mq	100%	122,40 mq
Balconi e terrazzi	40,10 mq	30% 25 mq + 10% 15,1 mq	9 mq
PIANO Sottotetto			
	92,80 mq	50% 92,80 mq	46,40 mq
Corte	780,00 mq	10% 780,00 mq	78,00 mq
		TOTALE mq	504,35 mq

Si ha dunque:

Valore di stima Vs:

$$V_s = 414,00 \text{ €/mq} \times 504,35 \text{ mq} \times 0,95 \text{ (UA)} \times 0,95 \text{ (VC)} \times 1 \text{ (CS)} \times 1 \text{ (RD)} \times 1 \text{ (VO)}$$

$$V_s = \text{€ } 188.442,81$$

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. € 28.266,42
- Costi per regolarizzazione urbanistica/ pratica edilizia completamento dei lavori (comprensivo di spese) € 10.000,00
- Aggiornamento catastale € 1.500,00

Sommano € 39.766,42

Valore finale € 148.676,39

Immobile: Foglio 5 part.lla 480, 484 e 495

1. p.lla 480 (ex 462) ricade:
 - o - per 155 mq circa nella Zona Territoriale Omogenea B3, sottozona 1a;
 - o - per la restante superficie nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13.
2. p.lla 484 (ex 460) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13;
3. p.lla 495 (ex 458 ed ex 478) ricade interamente nella Zona Territoriale Omogenea F, sottozona 13;

Per le superfici delle particelle essa sono state assunte quelle riportate nelle visure catastali.

Nella tabella di seguito si riportano i dati:

<u>P.lla</u>	<u>Superficie (m²)</u>	<u>Destinazione Strumento Urbanistico</u>
<u>480</u>	<u>155</u>	<u>ZTO B3 sottozona 1a</u>
	<u>85</u>	<u>ZTO F sottozona 13</u>
<u>484</u>	<u>3</u>	<u>ZTO F sottozona 13</u>
<u>495</u>	<u>29</u>	<u>ZTO F sottozona 13</u>

Per la porzione di terreno che ricade in zona B3, che allo stato è a servizio del fabbricato in corso di costruzione, si è proceduto con una valutazione a partire da un'analisi comparativa con i prezzi di compravendita di terreni aventi caratteristiche simili in riferimento all'ubicazione, oltre che dati rilevati da annunci immobiliari di terreni edificabili di comuni limitrofi, e che tiene conto delle caratteristiche intrinseche del terreno stesso

$$V_s = 60,00 \text{ €/mq} * 155 \text{ mq} =$$

Valore di stima € 9.300,00

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 1.395,00

Valore finale 7.905,00

Per la restante porzione di terreno di superficie complessiva pari a 117,00 mq, ricadenti in zona F, la stima è, anche in questo caso, condizionata dalla distribuzione planimetrica della superficie. Si tratta infatti di particelle che, per come si evince dalla mappa catastale e per come si è potuto constatare nel corso dei sopralluoghi, sono di fatto fruite come spazio esterno del fabbricato in costruendo. Pertanto il valore unitario che si ritiene di poter attribuire a questa aree è pari a 20,00 €/mq

Ne deriva che il valore di stima V_s è:

$$V_s = 2.340,00 \text{ €}$$

Decurtazioni:

- Sottrazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti € 351,00

Valore finale € 1.989,00

Valore di stima del lotto

Valore finale del compendio (al netto delle correzioni e delle decurtazioni)

€ 148.676,39 + € 7.905,00 + 1.989,00 = € 158.570,39

che si ritiene di approssimare a € 158.600,00

10. *A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

Non si ritiene di dover procedere alla formazione di lotti. Le informazioni relative al lotto unico sono riportate al punto precedente.

11. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Il bene risulta libero.

Non è emersa l'esistenza di vincoli gravanti sul bene, per come riscontrato nella dichiarazione resa dall'Ufficio Tecnico comunale (All. DT). Nella stessa attestazione è riportato che "...le attuali particelle 480, 484 e 495, risultano costituire parte dell'accordo urbanistico approvato con deliberazione di consiglio comunale n° 05 del 28/02/2002 (ALL. 10, 11, 12 e 13) ad oggetto "Ditte [REDACTED]; permuta suoli comunali con suoli in proprietà a tali Ditte", istituyente il Vincolo derivante da cessione bonaria in favore del Comune di Piane Crati e che per le stesse i Sigg. ri [REDACTED] ed altri in seguito hanno trasmesso nota, acquisita agli atti in data 07/07/2003 (ALL. 14), con la quale, unilateralmente, recedevano dall'intesa sottoscritta, ritenendosi "liberi dai precedenti impegni assunti".

12. *Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

Per come da dichiarazione resa dall'Ufficio tecnico comunale, non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità per il bene pignorato (All. DT).

13. Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Nel corso dei sopralluoghi è stato raffrontato lo stato dei luoghi, rilevato (All. P R), con le planimetrie a corredo della pratica edilizia che si allega, ed è stata prodotta idonea documentazione fotografica, anch'essa allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

LOTTO UNICO

Dati identificativi di riepilogo

1. Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 704 sub. 1

Immobile tipo fabbricato in corso di costruzione sito in Piane Crati (CS) in Località Quercia Grande snc, costituito da unità abitativa disposta al su tre livelli, oltre sottotetto.

Catasto Fabbricati

Comune di Piane Crati in Località Quercia Grande snc, censito al N.C.E.U. Foglio 5, Comune di Piane Crati, Particella 704, sub.1, cat. F3, (derivante da soppressione delle particelle identificate al Catasto Terreni al Foglio 5 p.lle 479, 483 e 493).

Stato di occupazione: libero

2. Immobile: Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 480

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande

Stato di occupazione: libero

3. Immobile: Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 484

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande

Stato di occupazione: libero

4. Immobile: Foglio 5 del Comune di Piane Crati p.lla 495

Terreno, qualità ULIVETO, sito nel Comune di Piane Crati alla Località Quercia Grande

Stato di occupazione: libero

VALORE DI STIMA 158.600,00 (Diconsi Euro Centocinquantomilaseicento,00)

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami, ritenendo di aver risposto a quanto richiesto ed aver agito con scrupolo ed obiettività e, nelle conclusioni, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Rende li, 23 Maggio 2026

In fede

IL C.T.U.

Ing. Monica Alfano



CTU Ing. Monica Alfano



ALLEGATI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Allegato CPN 1 e PN 1: Comunicazione conferimento incarico e provvedimento nomina del 18.11.2024
2. Allegato AI: Accettazione incarico del 28.11.2024
3. Allegato VC 1: Visure catastali attuali e storiche
4. Allegato EM: Estratto foglio di mappa
5. Allegato II: Ispezioni Ipotecarie
6. Allegato VS 1: Verbale sopralluogo del 16.12.2024
7. Allegato R DT1: Richiesta documentazione tecnica del 09.01.2025
8. Allegato DT1: Documentazione tecnica del 17.01.2025
9. Allegato VS 2: Verbale sopralluogo del 06.03.2025
10. Allegato DF 2: Documentazione fotografica del 06.03.2025
11. Allegato PS: Preventivo spesa delimitazione fondo
12. Allegato R DT2: Richiesta documentazione tecnica del 15.04.2025
13. Allegato R CSC: Richiesta Certificati Stato civile del 27.05.2025
14. Allegato R PCP: Richiesta Parere creditore procedente del 16.06.2025
15. Allegato P CP: Parere creditore procedente del 19.06.2025
16. Allegato VS 3: Verbale sopralluogo del 23.06.2025
17. Allegato DF 3: Documentazione fotografica del 23.06.2025
18. Allegato CSC EM: Certificati di stato civile e estratto Certificato di matrimonio del 01.07.2025
19. Allegato DT2: Documentazione tecnica del 07.07.2025
20. Allegato VS 4: Verbale sopralluogo del 16.10.2025
21. Allegato DF 4: Documentazione fotografica del 15.10.2025
22. Allegato VS 5: Verbale sopralluogo del 18.11.2025
23. Allegato R DC: Richiesta autorizzazione denuncia catastale del 04.12.2025
24. Allegato VS 6: Verbale sopralluogo del 09.12.2025
25. Allegato DF 6: Documentazione fotografica del 09.12.2025
26. Allegato RF: Richiesta copia frazionamento Agenzia delle Entrate del 22.01.2026
27. Allegato CM2: Certificato di Matrimonio del 28.01.2026
28. Allegato R RF: Riscontro richiesta copia frazionamento Agenzia delle Entrate del 30.01.2026
29. Allegato P R Piante rilievo
30. Allegato VS 7: Verbale sopralluogo del 18.03.2026
31. Allegato DF 7: Documentazione fotografica del 18.03.2026
32. Allegato R DF: Relazione delimitazione fondo
33. Allegato D DC: Documentazione per denuncia catasto



IL C.T.U.
Ing. Monica Alfano

CTU Ing. Monica Alfano

