



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

***Procedura Esecutiva Immobiliare Nr. 137/2016***

***del Registro Generale Esecuzioni***  
***promossa***

***dalla***

***in danno di***

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Assunta Gioia**

**Esperto Estimatore: Ing. Mauro Castiglione**

***II^ RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA***

**Casali del Manco (CS), lì 26.03.2025**

**L' Esperto Estimatore**

**Ing. Mauro Castiglione**

III.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Assunta Gioia

## II^ RELAZIONE DI STIMA INTEGRATIVA

Con ordinanza emanata in data 21 ottobre 2023 e notificata al sottoscritto il giorno medesimo l' III.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. Giuseppe Sicilia rinominava me sottoscritto Ing. Mauro Castiglione, con studio in Casali del Manco (Cosenza) alla Via Roma 130 loc. Spezzano Piccolo, iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4655, Esperto Estimatore nella procedura esecutiva promossa [REDACTED] contro [REDACTED], recante n. 137/2016 del Registro Esecuzioni Immobiliari e contestualmente riconferiva al sottoscritto il mandato di rispondere ai seguenti quesiti contenuti nel verbale di giuramento della precedente procedura:

1) *verificare, 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 rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

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

3) *acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che 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;*

4) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed- interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con*

riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

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

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

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

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

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

10) dire, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

11) accertare 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 il 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;

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

13) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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 usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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



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

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

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

In prosecuzione, in seguito al deposito della relazione di stima integrativa del 30 marzo 2024 ed alla richiesta di chiarimenti del 21 novembre 2024 pervenuta dalla parte creditrice procedente, l' Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Assunta Gioia disponeva nel verbale d' udienza del 19 dicembre 2024 "... che l'esperto stimatore provveda alle verifiche circa la presenza o meno di titolo abilitativo presso gli uffici competenti..."

Nel rinviare la causa per il prosieguo all' udienza del 26 marzo 2025, Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione Dr. ssa Assunta Gioia, mi concedeva termine per il deposito della relazione di stima fino alla data odierna.

## **1. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Come riportato negli allegati alla presente relazione di stima (cfr. All. 1), le operazioni di consulenza venivano riprese nel mese di marzo 2025 con la richiesta presso i pubblici uffici (cfr. All. 1) del reperimento dell' eventuale documentazione tecnica non precedentemente fornita, in ossequio al quesito peritale aggiuntivo contenuto formulato nell' udienza del 19.12.2024 (cfr. All. 1). Di conseguenza, non essendo stati effettuati ulteriori sopralluoghi peritali, si presume che lo stato dei luoghi sia rimasto immutato rispetto a quello documentato nel sopralluogo peritale propedeutico alla stesura della prima relazione di stima integrativa del 30.03.2024 (cfr. All. 6, Documentazione fotografica del 16.02.2024).

Ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, il sottoscritto ha reperito il titolo abilitativo rilasciato in data 19.12.2007 (cfr. All. 1) dal Comune di San Benedetto Ullano (CS), propedeutico alla realizzazione del fabbricato sul terreno oggetto di pignoramento immobiliare. Nella relazione di stima iniziale del 19.09.2019, tale titolo, stante la richiesta di accesso agli atti amministrativi e tecnici inoltrata dal sottoscritto in data 29.04.2019 (cfr. All. 1), non era stato fornito dagli uffici comunali ed è stato possibile rintracciarlo solo in base al riferimento contenuto nelle osservazioni prodotte in data 21.11.2024 del legale rappresentante del creditore procedente (cfr. All. 1).

## 2. Risposte ai quesiti

**3.1** Il sottoscritto C.T.U. ha verificato, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) versata in atti dalla creditrice procedente (cfr. All. 2, certificato notarile del 09.09.2016), controllando in particolare la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dei debitori esecutati e la corrispondenza tra il diritto di loro spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Il terreno oggetto del pignoramento corrispondeva, almeno per il periodo antecedente alle attività peritali, alla predetta documentazione e precisamente (cfr. All. 2, Visure catastali):

**3.1.1** terreno ubicato nel Comune di San Benedetto Ullano (CS), catastalmente censito nel N.C.T. del suddetto Comune al **foglio di mappa n. 6, particella 117**, qualità seminativo irriguo per la porzione AA di superficie pari ad are 51 e centiare 18 e qualità uliveto per la porzione AB di superficie pari ad are 30 e centiare 00 (per una superficie catastale complessiva di are 81 e centiare 18 pari **mq 8118,00**) classe 2, reddito dominicale € 14,54 e reddito agrario € 6,97 per la porzione AA, reddito dominicale € 6,97 e reddito agrario € 6,97 per la porzione AB, in ditta a:

**3.1.1.1** [REDACTED] nata a [REDACTED]

Proprietà per 1/2

**3.1.1.2** [REDACTED] nato a [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Per quanto riguarda la provenienza del suddetto bene, per come sinteticamente riportato nel certificato notarile, esso "... risulta pervenuto in forza dell' atto di acquisto a rogito del notaio N. Nappi del 16.03.1984, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Cosenza ai NN. 81749/9597 del 14.04.1984, da De Luca Adolfo Rosario nato a Buenos Aires il 02.08.31951..."

**3.2** L' elenco delle sole iscrizioni e delle sole trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, rivelabili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presenta una situazione diversa in riferimento alla certificazione ipocatastale versata in atti datata 7 settembre 2016; infatti dall' ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 17 maggio 2019, e rinnovata per estremo scrupolo anche in data 28 febbraio 2024 (cfr. All. 2) emerge un' ulteriore trascrizione pregiudizievole datata 3 giugno 2016 che non era riportata nel predetto certificato notarile; di seguito si riporta il suddetto elenco delle suddette formalità gravanti sull' immobile oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONE del 09/04/1991 - Registro Particolare 659 Registro Generale 8328 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 24090 del 05/04/1991 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO TRASCRIZIONE del 07/03/2000 ~ Registro Particolare 3512 Registro Generale 4731 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 181 del 21/02/2000 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
ISCRIZIONE del 09/02/2009 - Registro Particolare 492 Registro Generale 3374 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38040/15465 del 28/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO TRASCRIZIONE del 08/07/2014 - Registro Particolare 12951 Registro Generale 16200 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 897 del 19/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
TRASCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 10558 Registro Generale 13045 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 946 del 12/05/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**3.3** In atti il sottoscritto non ha rinvenuto le mappe censuarie degli immobili oggetto di pignoramento ed all' uopo ha reperito le stesse telematicamente mediante il sistema SISTER dell' Agenzia delle Entrate (cfr. All. 2, estratto di mappa). Tale planimetria risulta parzialmente aggiornata, a meno del mancato posizionamento dell' immobile ivi rinvenuto e di cui si dirà a breve, ed ha consentito un' agevole identificazione del bene oggetto di pignoramento. Inoltre in data 6 maggio 2019 era stato acquisito presso l' Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano il certificato di destinazione urbanistica del terreno *de quo*.

**3.4** Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati visionati durante i sopralluoghi dell' 11 ottobre 2018 e del 16 febbraio 2024 con uno stato dei luoghi praticamente rimasto immutato nel predetto arco temporale e se ne riporta la seguente dettagliata descrizione: trattasi di un appezzamento di terreno a destinazione agricola con forma all' incirca trapezoidale, confini regolari lungo la direttrice nord - sud e lungo il confine settentrionale e confine irregolare lungo la sua delimitazione meridionale in adiacenza alla strada comunale che lo affianca lungo la direttrice est – ovest (cfr. All. 6: foto n. 8, All. 5, Tav. 5.6); confina a nord con strada vicinale in corrispondenza della porzione occidentale del confine e con fondo agricolo di proprietà di [REDACTED] per quanto riguarda la porzione orientale; con fondo agricolo di proprietà di [REDACTED] ad est, con strada comunale a sud e con la predetta strada vicinale ad est. Il terreno oggetto di pignoramento si presenta quasi pianeggiante in corrispondenza della sua porzione occidentale dove è posizionato il villino in legno (cfr. all. 6: foto nn. 1 ÷ 6 ) mentre è leggermente scosceso nella rimanente porzione orientale (cfr. all. 6: foto nn. 7 ed 8 ) con esposizione ottimale per l' intero fondo.

La vegetazione lungo la strada comunale è costituita da essenze arbustive spontanee della macchia mediterranea: tali essenze non hanno un grado di maturazione tale da ritenerle boschive e quindi si presentano prive di valore economico. Invece valore hanno le circa due decine di piante di ulivo ultra

ventennali (circa € 150 a pianta) disposte lungo più file a fianco del villino in legno insieme al lotto a destinazione seminativa per un valore quindi di circa € 3.000,00. Per la valutazione della consistenza fondiaria del terreno, dalla visura catastale la superficie del terreno risulta pari ad are 81 e centiare 18 equivalenti a mq 8.1180,00. Come risulta dalla visura storica per immobile della particella in oggetto (cfr. all. 2) è stata accolta in data 14.12.2007 la proposta di aggiornamento dell'agenzia AGEA che ha così rideterminato la qualità colturali nelle seguenti porzioni: qualità seminativo irriguo con estensione pari a mq 5118,00 ed uliveto con estensione pari a mq 3.000,00. Dal sopralluogo effettuato è emerso che la qualità catastale della particella in questione è nettamente disattesa dallo stato dei luoghi rilevato all'attualità: il fondo in questione è nettamente divisibile in due aliquote di cui quella più estesa classificabile come uliveto, e di un' aliquota meno estesa classificabile come seminativo irriguo, tutte di facile lavorazione con mezzi meccanici agricoli ordinari vista la modesta pendenza del fondo. Pertanto la consistenza fondiaria delle due distinte porzioni, calcolata con la sovrapposizione della planimetria catastale con le ortofoto satellitari reperite (cfr. all. 5: Tavv. 5.8 e 5.9), ha confermato il rilievo metrico-fotografico effettuato durante il sopralluogo fotografico (cfr. All. 6, Documentazione fotografica, foto nn. 3÷ 8) ottenendo all' incirca le seguenti porzioni: qualità seminativo irriguo con estensione pari a circa mq 1737,23 ed uliveto con estensione pari a circa mq 6282,21.

Sul terreno oggetto di pignoramento è stato rinvenuto un villino in legno posizionato nella porzione nord – occidentale dello stesso (cfr. All. 6, foto nn. 1÷ 6); la struttura verticale portante del villino è in legno lamellare con solo piano terra.

Il fabbricato è stato realizzato presumibilmente da poco più di dieci anni per come si denota dalle ortofoto satellitari relative agli anni 2003 e 2011 (cfr. all. 5: Tavv. 5.6) e si presenta completato esternamente con architettura rurale moderna e rifiniture signorili.

La distribuzione attuale interna dell' immobile realizzato sul terreno oggetto di pignoramento è stata minuziosamente ricostruita mediante il rilievo metrico effettuato durante il predetto sopralluogo (cfr. All. 5, Tav. 5.4) e a fronte dell' accertata presenza del titolo abilitativo per la realizzazione dello stesso, e di cui si dirà a breve, non sono state rinvenute planimetrie catastali del villino.

La descrizione della distribuzione interna viene di seguito riportata:

**Piano Terra:** si accede all' immobile mediante portoncino blindato da corte esterna su vialetto con ghiaia (cfr. All. 6, foto nn. 1 e 9, cfr. All. 5, Tav. n. 5.4 ); l' estensione del villino ricadente nel terreno oggetto di pignoramento coincide con la superficie commerciale rilevata (cfr. All. 5, Tav. n. 5.5) ed è pari complessivamente a circa mq 136,56. Se si tiene conto del marciapiede pavimentato (cfr. All. 6, foto n. 6) che circonda il fabbricato la superficie totale occupata è pari a mq 209,05. La distribuzione interna è così organizzata:

- 3.4.1 ampio soggiorno- cucina da cui si accede ai vani secondari e servizi, con ingresso dal predetto portoncino blindato (cfr. All. 6, foto nn. 9 ÷ 11);
- 3.4.2 stanze da letto cui si accede da ampio corridoio centrale (cfr. All. 6, foto nn. 12 ÷ 14);



- 3.4.3 magazzino cui si accede dal soggiorno;
- 3.4.4 bagni cui si accede dal predetto corridoio centrale;
- 3.4.5 stanze da letto cui si accede da piccolo corridoio centrale (cfr. All. 6, foto nn. 15 e 16);
- 3.4.6 portico aggettante su corte esterna (cfr. All. 6, foto n. 2);

Per quanto riguarda le rifiniture esse sono di buona qualità e presentano buono stato di conservazione.

Consistono in:

- portoncino d' ingresso blindato;
- pavimenti interni in ceramica;
- porte interne in legno;
- doppi infissi esterni in legno;
- bagni entrambi provvisti di apparecchiature igienico – sanitarie e rivestimenti murali in ceramica;
- pareti e soffitti in tavole di legno;
- impianto idrico autonomo (cfr. All. 6, foto n. 18);
- impianto elettrico in normale stato di conservazione e manutenzione (cfr. All. 6, foto n. 19);
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori metallici, termocamino centrale.

Per quanto riguarda le caratteristiche urbanistiche della suddetta zona, si può dire che pur essendo ubicata in zona decentrata ad ambito rurale della Città di San Benedetto Ullano (CS), ma quasi in adiacenza della Strada Provinciale N. 100, e quindi intersecante la successiva Strada Provinciale N. 94 che la collega alla Zona di Taverna di Montalto Uffugo ed al limitrofo svincolo dell' Autostrada A2 del Mediterraneo, esso presenta *caratteristiche posizionali* buone vista anche la relativa distanza dal capoluogo di Provincia, della vicina sede universitaria e di infrastrutture ferroviarie.

Per quanto riguarda le caratteristiche funzionali, la zona d' ubicazione degli immobili risulta certamente interessante dal punto delle attività rurali e meno di quello delle attività terziarie e produttive. La presenza d'infrastrutture e servizi pubblici si può ritenere discreta, infatti, nel raggio di ml 2000 ÷ 5000 sono presenti scuole dell' obbligo, negozi di ogni genere merceologico, capannoni industriali, ipermercati, farmacie, chiese ed uffici. La zona è scarsamente abitata con insediamenti aditi esclusivamente ad attività agricole e/o residenziali, presenta edifici di nuova o recente costruzione, poco elevati e distanziati fra loro da strade poco larghe, pur rimanendo inserita in un tessuto urbanistico rurale lievemente degradato sorto fra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60. La zona inoltre non presenta caratteristiche estetiche con elementi predominanti nonostante la citata presenza di ambiti campestri mentre il panorama di cui gode il bene oggetto di pignoramento presenta un certo valore estetico apprezzabile ma non in maniera tale che possa incidere sul valore dell'

immobile, stante la citata corte esterna a servizio di esso, e quindi non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona. Si evidenzia infine l' assenza di aree verdi pubbliche e di spazi di aggregazione come piazze, giardini o villette nelle immediate vicinanze del fondo e del villino.

**3.5** Il sottoscritto Esperto Stimatore ha accertato la piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento; di conseguenza i dati indicati in esso hanno permesso di indicare l' immobile consentendone la sua univoca identificazione.

**3.6** Il sottoscritto Esperto Stimatore ha anticipato nel precedente punto 3.3 la mancanza della planimetria catastale del villino rinvenuto sul terreno oggetto di pignoramento; per aggiornare catastalmente lo stesso, nell' ipotesi della sua eventuale sanabilità, esso dovrà essere accatastrato mediante redazione del tipo mappale tramite rilievo topografico strumentale e presentazione dello stesso per l' approvazione presso gli Uffici dell' Agenzia delle Entrate ed ufficio tecnico comunale. Il costo presunto, comprensivo di spese tecniche ed amministrative, è di circa € 3.000,00

**3.7** L' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per la particella catastale identificante il terreno oggetto di pignoramento è quella che si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 6 maggio 2019 dall' Ufficio Tecnico del Comune di San Benedetto Ullano (CS) (cfr. All. 1); esso ricade nella zona E (Agricola) del vigente Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio approvato dal Dirigente Generale della Regione Calabria n. 7538 in data 30.07.2001 mentre le relative prescrizioni sono contenute nelle norme tecniche d' attuazione del vigente strumento urbanistico riportate nell' allegata Normativa e riportate nella cartografia estratta dal Geoportale del Comune di San Benedetto Ullano (CS) e pubblicate sul sito istituzionale in data successiva al 2019 (cfr. All. 5).

**3.8** Il fabbricato in legno rinvenuto sul terreno oggetto di pignoramento è stato realizzato certamente in un intervallo di tempo successivo alla comunicazione d' inizio lavori del' 11.02.2008 [cfr. All. 1, Documentazione acquisita presso l' Ufficio Tecnico – Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Benedetto Ullano (CS)] e quindi, per come anticipato al precedente par.1, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 10/07 del 19.12.2007 (Prot. N. 4484). Per esso non è stata reperita la dichiarazione di agibilità. Verificato il riscontro plano-altimetrico di quanto previsto in progetto (cfr. All. 1) con il rilievo metrico e strumentale effettuato dal sottoscritto per il suddetto villino (cfr. All. 5, Tav. n° 5.4 – Rilievo planimetrico interno), anche alla luce delle pur minime differenze rilevate che non rientrano però nelle tolleranze ammissibili in termini di legge, si afferma quindi con certezza che la costruzione non è conforme alle autorizzazioni amministrative, in virtù della diversa distribuzione degli spazi interni che ha portato a seppur minime differenze planimetriche e

volumetriche con quanto autorizzato. Quindi lo stabile realizzato sul terreno oggetto di pignoramento è leggermente difforme con quanto si voleva realizzare mediante richiesta di titolo abilitativo. Né per lo stesso fabbricato è stata rinvenuta istanza di condono da parte dei proprietari del fondo.

Tali difformità sono certamente e facilmente risanabili mediante l'ottenimento di un Permesso di Costruire in sanatoria: i costi per ottenerlo dovranno tener conto dei diritti di segreteria, sanzioni amministrative raddoppiate ed oblazione per opere già realizzate, spese tecniche e spese vive per un costo approssimato di circa € 5.000,00 a cui vanno aggiunti i già preventivati € 3.000,00 per il suo accatastamento. Quindi i costi per l'ottenimento della conformità edilizia e catastale si stimano in via precauzionale e preventiva in € 8.000,00 circa, comprensive degli onorari dei tecnici rilevatori (leggasi i "Limiti e riserve" sotto riportate), per il conseguimento del titolo in sanatoria del villino in legno.

#### "LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile pignorato, pur nella volontà del sottoscritto Esperto Stimatore di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare, che per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e circa le indicazioni dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. A seguito degli incontri tra il sottoscritto e gli uffici preposti, gli stessi rimandano all'esito dell'istruttore ricevente la presentazione della pratica edilizia completa di elaborati, scritti e grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è stato formulato in termini orientativi e previsionali, e per quanto attiene gli importi economici, in via prudenziale, al fine di aver un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili modifiche e/o integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

Ad ogni buon conto e nella consapevolezza di quanto sopra esposto, al solo fine di rispondere in modo esaustivo e fornire informazioni complete in ordine al mandato ricevuto, ed in particolare al quesito postomi, potrebbe comunque concretizzarsi una possibile procedura di regolarizzazione dell'immobile."

**3.9** Alla luce delle considerazioni fatte al punto precedente, è possibile ipotizzare la vendita dei beni pignorati in unico lotto in quanto il terreno oggetto di pignoramento è necessariamente complementare (per tipologia, uso e destinazione) al villino su di esso realizzato. La formazione di tale lotto di vendita verrà effettuata nel successivo par. 3.14 valutandone la congruenza economica ai fini della vendita giudiziaria.

**3.10** L'immobile oggetto di pignoramento, non essendo pignorato *pro quota*, andrà stimato da parte del sottoscritto nella sua interezza ribadendo, per quanto anticipato pure ai punti precedenti, il netto giudizio della sua indivisibilità alla luce della vigente normativa.

**3.11** L'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato alle date dei sopralluoghi peritali in quanto adibito ad abitazione di uno dei debitori esecutati e dei suoi familiari (*cfr.* All. 1, Verbali di sopralluogo). Contestualmente è stata verificata, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, la stipula di eventuali contratti di locazione. La succitata Agenzia, con nota Prot. n. 36082/1 del 04.05.2018, attestava l'assenza in testa ai debitori esecutati di qualsiasi contratto di locazione o simili (*cfr.* All. 1, Documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate).

**3.12** Dai dati in possesso del sottoscritto Esperto Stimatore, non emergono indizi che permettano di dare una risposta affermativa al quesito *de quo*.

**3.13** Analogamente a prima non è emersa nella precedente relazione di stima l'esistenza di vincoli, oneri, diritti o censi di qualsivoglia specie e/o natura gravanti sul compendio pignorato, come testimoniato dal certificato di destinazione urbanistica per il terreno oggetto di pignoramento rilasciato dal Comune di San Benedetto Ullano (CS) (*cfr.* All. 1, documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico – Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Benedetto Ullano (CS)) e dalla tavola grafica dei vincoli gravanti sulle aree circostanti lo stesso compendio pignorato (*cfr.* All. 5, Tav. n° 5.2 - Stralcio immagine su piattaforma satellitare G.I.S. (Geographical Information System)) tratta dal Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell'assenza di vincoli ricadenti sul terreno oggetto di pignoramento. Però dal reperimento della cartografia estratta dal Geoportale del Comune di San Benedetto Ullano (CS) e pubblicate sul sito istituzionale in data successiva al 2019 (*cfr.* All. 5) è emerso che sul terreno oggetto di pignoramento grava un vincolo idrogeologico forestale che non pregiudica le potenzialità edificatorie ed urbanistiche.

**3.13 bis** Si ribadisce inoltre che non traspaiono o sono emersi elementi che abbiano consentito di appurare l'esistenza di spese fisse, straordinarie, condominiali e/o eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

**3.14** Si determina ora il valore di mercato del fabbricato realizzato sul terreno oggetto di pignoramento. A tal fine il sottoscritto Esperto Stimatore ha adottato il metodo comparativo tramite il procedimento di stima per confronto diretto assumendo come parametro, direttamente proporzionale al valore dei beni, la **superficie** che è sicuramente il parametro più usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso. Data per certa la superficie rilevata durante le operazioni peritali per il suddetto immobile (*cfr.* All. 5, Tav. 5.4), lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale calcolata



tenendo conto dei muri perimetrali, dei ripostigli e di metà spessore dei muri perimetrali divisorii interni, computando eventualmente pure il valore commerciale di balconi, terrazze e pertinenze varie (calcolabile applicando ad essi il valore dei coefficienti relativi alle pertinenze) (cfr. All. 5, Tav. 5.5).

Per quanto riguarda il valore di mercato degli immobili, le indagini condotte presso le agenzie immobiliari di Cosenza e del suo hinterland (Gabetti, Tecnocasa, Pirelli, Gallo Casa, Toscano, Frimm), hanno condotto ad una quotazione media, relativa al primo semestre dell'anno 2023 pari a € **600,00** per abitazioni nuove od integralmente ristrutturate nella zona di che trattasi, mentre la quotazione immobiliare mediata tratta dalla Banca Dati dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, relativa al primo semestre dell' anno 2023 ha portato ad una valutazione pari ad €/ mq **295,00**  $[(Val\ OMI_{max} + Val\ OMI_{min})/2]$  per abitazioni di tipo economico (cfr. All. 3). Le indagini condotte inoltre mediante la consultazione del manuale di consulenza immobiliare avente come autrice Marina Tamborrino (*Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016) nel quale sono riportate le quotazioni medie indicative per mq delle compravendite per i Comuni non capoluoghi di Provincia<sup>1</sup>, riportate nelle tabelle (cfr. All. 4, *Quotazioni medie indicative 2016 – Comuni non capoluoghi di Provincia*, pag. 37) per le abitazioni nuove o per i negozi nuovi, considerando la zona in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento come zona periferica del Comune di Rende (CS), hanno condotto ad assumere tale quotazione pari ad €/ mq **1.300,00**.

*E' una quotazione che è di buon senso assumere realistica vista la fase stagnante del mercato immobiliare a Cosenza e nel suo hinterland, almeno per le quotazioni al nuovo ed in particolare per i villini, mercato che invece fino a qualche anno fa era vivace ed in crescita costante; tale veridicità è confermata dalle predette indagini condotte sul territorio che conducono a quotazioni all' incirca uguali e quindi è di buonsenso assumerne un valore medio al nuovo dei primi due sopra riportati pari ad €/ mq **447,50**  $((600,00 + 295,00)/2)$*

A fronte quindi dell' aleatorietà della quotazione da assumere, per determinare il reale valore di mercato dell' immobile per cui è causa, soprattutto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte nella precedente par. 3.4, la letteratura<sup>2</sup> consiglia di applicare dei **coefficienti di differenziazione** che sono numeri moltiplicatori (solo in alcuni casi eccezionali espressamente indicati sono numeri divisorii) che permettono di correggere l' appena citata quotazione al nuovo per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Tali coefficienti si applicano alle sopracitate quotazioni indicative per mq delle compravendite per i singoli Comuni capoluoghi di Provincia: essi, anche se applicati alle quotazioni anziché alle superfici, hanno la stessa funzione di quelli utilizzati sin dall'anteguerra per la determinazione delle quote millesimali dei condomini e delle cooperative edilizie (cfr. Ministero dei LL.PP., circolare n. 12480 del 1966 e n. 2945 del 1993) ed anche dalla legge 392/1978 per la determinazione dell'equo canone (ora abrogato): rappresentare la differenza dei valori rispetto alla media. In altre parole, i coefficienti di

<sup>1</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.37

<sup>2</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73

differenziazione servono a stabilire con la maggiore possibile approssimazione l'equivalente matematico di una proporzione rispetto al valore di base uguale ad uno che è rappresentato in genere da una quotazione media unitaria per *mq commerciale al nuovo*.

In definitiva, ai nostri fini, **per stimare gli immobili non nuovi occorrerà applicare alle quotazioni delle abitazioni o dei negozi nuovi i suddetti coefficienti di differenziazione che ora verranno meglio esplicitati.**

In sede di stima i coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima). Ipotizzando di adottare la prima soluzione e premettendo che non sempre e non tutti i coefficienti vanno adottati, il sottoscritto Perito Stimatore, fra tutti quelli presenti in letteratura<sup>3</sup>, ritiene opportuno applicare:

- i coefficienti delle pertinenze;
- i coefficienti di età, qualità e stato dell'immobile, per abitazioni;

quest'ultimi coefficienti, [cfr. All. 4, tabelle Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (esclusi i negozi) e Coefficienti di età, qualità e stato: negozi] possono così meglio essere esplicitati:

a) ETÀ, con le seguenti ripartizioni: *nuovo* (immobile mai utilizzato); *recentissimo* (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età *da 10 a 20 anni*; *da 21 a 40 anni*; *da 41 a 60 anni*; *oltre 60 anni*;

b) QUALITÀ, con le seguenti ripartizioni: *lusso* (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); *signorile* (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); *medio* (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); *popolare* (architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); *ultrapopolare* (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

c) STATO DI MANUTENZIONE, con le seguenti classificazioni: *ottimo* (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); *buono* (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); *mediocre* (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); *pessimo* (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

<sup>3</sup> Cfr. Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore, Milano, 2016, pag.73 e succ.

Per l'unità immobiliare in questione si avrà:

valore di mercato unitario al nuovo per abitazioni: €/mq 447,50

Applicando i relativi coefficienti di differenziazione:

coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione dell' edificio:  $c_{eqs}$  (età: 10 – 20 anni); qualità: medio; stato: ottimo) = 0.80 (cfr. All. 4);

Perciò:

valore di mercato unitario: €/mq 447,50 x 0,80 = €/mq 358,00

Possiamo a questo punto calcolare il valore di mercato dei locali principali del villino in legno:

Piano Terra (locali principali): ( €/mq 358,00 x mq 125,36) = € 44.878,88

Applicando poi i coefficienti correttivi per le pertinenze interne, avremo per tali locali :

pertinenze al Piano Terra: (€/mq 358,00 x  $c_{veranda}$  x mq 11,20) = (€/mq 358,00 x 0,95 x mq 11,20) = € 3.809,12

Perciò: valore villino in legno: € 44.878,88 + € 3.809,12 = € 48.688,00

Calcoliamo adesso il valore del terreno a destinazione agricola oggetto di pignoramento immobiliare sul quale insistono due diverse porzioni di qualità colturali (cfr. All. 5, Tavv. N. 5.8 n. 5.9), ovvero una porzione di terreno seminativo irriguo per un' aliquota pari a circa mq 1.737,23 ed una di terreno con qualità di uliveto per un' aliquota pari a circa mq 6.282,21.

Per la loro stima è usuale l' utilizzo dei Listini dei Valori dei terreni immobiliari Agricoli pubblicato da Edizioni Exeo (cfr. All. 5).

Con l'utilizzazione dei parametri di seguito riportati è possibile "modulare" il valore di un terreno agricolo per adeguarlo alle sue caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Il valore riportato nell'osservatorio prescinde da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, ecc.). Nell'osservatorio sono rilevati i valori del solo terreno e delle relative opere di sistemazione, prescindendo dalle incidenze delle costruzioni rurali presenti sia di natura abitativa che direttamente strumentale per la produzione.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base del calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed utilizza la seguente espressione:

$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$  dove

$V_{\text{max}}$  = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

$K_i$  = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Nella zona di che trattasi (cfr. All. 5), per un terreno con qualità seminativo irriguo e con le peculiarità e le ottime caratteristiche della zona in cui ricade, tenendo quindi conto della fertilità, della giacitura, dell' accesso e dell' ampiezza, si può adottare una quotazione media pari ad €/ha 15.500,00 per la prima qualità colturale e di quindi un valore di circa €/mq 1,55, mentre per la qualità colturale di uliveto avremo un valore medio di €/ha 23.000,00 e di quindi un valore di circa €/mq 2,30.

Per la porzione di terreno con qualità di seminativo irriguo avremo un valore pari a:

$\text{mq } 1.737,23 \times \text{€/mq } 1,55 = \text{€ } 2.692,71;$

mentre per la porzione di terreno con qualità di uliveto avremo un valore pari a:

$\text{mq } 6.282,21 \times \text{€/mq } 2,30 = \text{€ } 14.449,08$

In definitiva il valore del terreno oggetto di pignoramento è pari a: € 2.692,71 + € 14.449,08 + valore soprassuolo (piante di ulivo) = € 2.692,71 + € 14.449,08 + € 3.000,00 = € 20.141,79

A questo punto si può procedere alla valutazione dell' intero compendio immobiliare che sarà così costituito:

villino realizzato sul terreno oggetto di pignoramento e lotto agricolo residuo con valori rispettivamente di:

€ 48.688,00 + € 20.141,79 a cui vanno sottratte le spese sanatoria edilizia e catastale quantificate in circa € 8.000,00, ovvero:

$\text{€ } 48.688,00 + \text{€ } 20.141,79 - \text{€ } 8.000,00 = \text{€ } 60.829,79$

Procedendo poi, come da quesito, all' abbattimento forfetario pari al 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 nonché per eventuali spese condominiali insolute, si avrà:

$\text{Lotto di vendita} = \text{€ } 60.829,79 \times 0,85 = \text{€ } 51.705,32 \approx \text{€ } 51.700,00$

**In definitiva il più probabile valore di vendita dell' unico lotto è pari a circa € 51.700,00**

#### 4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami ed evidenziando infine che non sono state riscontrate particolari problematiche nel rispondere ai precedenti quesiti, il sottoscritto Esperto



Stimatore afferma in conclusione che tutto quanto esposto nella narrativa precedente può essere riassunto in maniera sinottica nella documentazione cartacea e fotografica allegata alla presente.

Tanto si riferisce sull'incarico ricevuto con la più serena coscienza e assoluta obiettività, e, ritenendo di aver svolto in maniera esauriente il mandato conferitomi, ringrazio l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Casali del Manco (CS), lì 26 marzo 2025

L' Esperto Estimatore

Ing. Mauro Castiglione

Allegati:

1. Verbale di nomina, verbale di sopralluogo e documentazione prodotta ed acquisita: documentazione acquisita presso gli uffici del Registro degli atti privati Agenzia delle Entrate, documentazione acquisita presso l' Ufficio Tecnico – Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di San Benedetto Ullano (CS) e sul portale istituzionale.
2. Documentazione catastale, ispezioni ipotecarie del 17.05.2019, del 28.02.2024 e del 25.03.2025, nota di trascrizione verbale pignoramento immobili del 03.06.2016.
3. Estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio per la città di San Benedetto Ullano (CS).
4. Estratto da: Tamborrino M., *Come si stima il valore degli immobili*, ed. Il Sole 24 Ore S.p.A., Milano, 2016.
5. Tavole grafiche

Tav. 5.1: inquadramento territoriale del terreno oggetto di pignoramento.

Tav. 5.2: stralcio su piattaforma satellitare G.I.S. (Geographical Information System) tratte da Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli presenti ricadenti sul terreno oggetto di pignoramento.

Tav. 5.3: stralcio immagine su piattaforma satellitare G.I.S. (Geographical Information System) tratte da Sistema VIR (Vincoli in Rete) con evidenziazione dell' assenza di vincoli presenti ricadenti sul terreno oggetto di pignoramento.

Tav. 5.4: rilievo planimetrico interno.

Tav. 5.5: superficie commerciale rilevata.

Tavv. 5.6: stralcio immagini satellitari storiche su piattaforma G.I.S. (Geographical Information System) tratte da Google Earth Pro del terreno oggetto di pignoramento prima e dopo la realizzazione del fabbricato:

Tav. 5.6.1: immagine del terreno oggetto di pignoramento prima della realizzazione del fabbricato relative a maggio 2003;

Tav. 5.6.2: immagine del terreno oggetto di pignoramento prima della realizzazione del fabbricato relative a luglio 2011;

Tav. 5.7: stralcio planimetria catastale su ortofoto satellitare ed indicazione delle distanze del fabbricato dalla strada vicinale e comunale.

Tav. 5.8: stralcio planimetria catastale su ortofoto satellitare ed indicazione delle diverse qualità colturali del terreno oggetto di pignoramento.

Tav. 5.9: stralcio planimetria catastale indicazione della consistenza delle diverse qualità colturali del terreno oggetto di pignoramento.

Cartografia e normative urbanistica estratta dal Geoportale del Comune di San Benedetto Ullano (CS).

Listini dei Valori dei terreni immobiliari Agricoli pubblicato da Edizioni Exeo per il Comune di San Benedetto Ullano (CS) relative all' anno 2023.

## 6. Documentazione fotografica e relativi con di ripresa della stessa.