

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA GIOVANNI GRONCHI N.9 - 87100 COSENZA (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia

Procedura n.141/2025 R.G.E.I.



Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

RELAZIONE

CENSURATA

il CTU
ing. Davide Brunetti



Firmato digitalmente da:
DAVIDE BRUNETTI
Ruolo: Ingegnere
Organizzazione: Ordine
degli Ingegneri della
Provincia di Cosenza
Data: 26/02/2026 06:20:02

DATA: 26.02.2026

Sommario

1.	Premessa.....	3
2.	Risposta al quesito n.1.....	4
3.	Risposta al quesito n.2.....	4
4.	Risposta al quesito n.3.....	6
5.	Risposta al quesito n.4.....	7
6.	Risposta al quesito n.5.....	8
7.	Risposta al quesito n.6.....	9
8.	Risposta al quesito n.7.....	10
9.	Risposta al quesito n.8.....	10
10.	Risposta al quesito n.9.....	11
11.	Risposta al quesito n.10.....	12
12.	Risposta al quesito n.11.....	12
13.	Risposta al quesito n.12.....	12
14.	Risposta al quesito n.13.....	13
15.	Risposta al quesito n.13 bis	13
16.	Risposta al quesito n.14.....	13
17.	Risposta al quesito n.15.....	24
18.	Conclusioni.....	25
19.	Elenco allegati.....	25

1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Cosenza, Via Giovanni Gronchi n.9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 22.12.2025 venivo nominato dal G.E. dott.ssa Assunta Gioia Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto (**allegato 1-2**). Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento che il giorno 24.12.2025 provvedevo a depositare su PCT (**allegato 3-4**). Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore entro il 01.03.2026, ovvero almeno 45 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 15.04.2026, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, veniva concesso a tutte le parti tempo fino a 15 giorni prima dell'udienza.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 02.01.2026 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria per immobile (**allegato 5**), la visura catastale planimetrica (**allegato 6**), l'elaborato planimetrico (**allegato 7**), l'elenco dei subalterni (**allegato 8**) e l'estratto di mappa catastale (**allegato 9**) dell'immobile pignorato.

Il giorno 09.01.2026 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria degli immobili pignorati (**allegato da 10 a 18**) ed estraevo le visure catastali per soggetto (**allegato 19-20**). Lo stesso giorno il Custode, a mezzo di pec, inviava alle parti la convocazione per il primo accesso da tenersi il giorno 15.01.2026 alle ore 10:00 presso gli immobili pignorati (**allegato 21-22**).

Il giorno 15.01.2026, insieme al Custode, eseguivo il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima nel Comune di Cerisano (CS) nel corso del quale acquisivo dal terzo datore di ipoteca copia dell'atto di compravendita (**allegato 23**) e del certificato di agibilità dell'immobile (**allegato 24**). Al termine redigevo verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (**allegato 25**). Lo stesso giorno inviavo pec al Comune di Cerisano con la richiesta di accesso agli atti dell'Ufficio Tecnico al fine della verifica della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato (**allegato 26-27**).

Il giorno 19.02.2026, previo contatto per le vie brevi, mi recavo al Comune di Cerisano dove presso l'Ufficio Tecnico formalizzavo ed eseguivo l'accesso agli atti per la documentazione tecnica dell'immobile oggetto di stima che avevo richiesto il 15.01.2026 individuando gli elaborati utili alla perizia di cui richiedevo la copia (**allegato da 28 a 37**).

Il giorno 26.02.2026 il sottoscritto CTU ultimava la perizia di stima e secondo le disposizioni del Giudice la depositava telematicamente su PCT completa di allegati e di versione censurata per la tutela della privacy e, contestualmente, la inviava al Custode, ai creditori e al debitore insieme alle istruzioni per il deposito di eventuali osservazioni.

2. Risposta al quesito n.1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale).

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente il giorno 29.09.2025 ha depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza la certificazione notarile redatta dal notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) aggiornata al 09.09.2025 (**allegato 38**) ed estesa per un ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 09.09.2025 (**allegato 16**), ovvero fino al 28.06.2005 (data di annotazione della prima formalità sull'immobile pignorato). In pari data è stata depositata in cancelleria dal creditore procedente la visura catastale censuaria per immobile e l'estratto di mappa catastale. Risultano corretti gli estremi dell'atto di provenienza degli immobili in capo all'esecutato: atto di compravendita del 28.06.2005, repertorio n.48298, raccolta n.7455, per notaio Anna Calvelli di Rende (CS), registrato a Cosenza il 28.06.2005 al n.4021, serie 1T, trascritto a Cosenza il 29.06.2005 al n. reg. part. 24985 e n. reg. gen. 12704 (**allegato 23**). Dal punto di vista formale, non si ravvisano inesattezze o carenze nella documentazione catastale in atti.

3. Risposta al quesito n.2

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento già in atti od acquisite dal sottoscritto a seguito dell'ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per soggetto e per immobile può stilarsi il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni nessuna delle quali è pregiudizievole per la procedura (**allegato da 10 a 18**).

Ispezione per soggetto [REDACTED] (**allegato 17**)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2005 - Registro Particolare 12704 Registro Generale 24985 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48298/7455 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO ACQUIRENTE **(allegato 11)**.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2005 - Registro Particolare 9921 Registro Generale 24986 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299/7456 del 28/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1889 del 05/06/2025 **(allegato 12)**.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2025 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 17360 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299 del 28/06/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9921 del 2005 **(allegato 15)**.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2025 - Registro Particolare 22677 Registro Generale 27754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3579 del 10/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in CERISANO (CS) **(allegato 16)**.

Ispezione per soggetto [REDACTED] **(allegato 18)**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2005 - Registro Particolare 12704 Registro Generale 24985 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48298/7455 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO ACQUIRENTE **(allegato 11)**.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2005 - Registro Particolare 9921 Registro Generale 24986 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299/7456 del 28/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1889 del 05/06/2025 **(allegato 12)**.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2007 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 8667 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2369/34 del 28/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CERISANO (CS). SOGGETTO DEBITORE **(allegato 13)**. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2810 del 28/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 14)**.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2025 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 17360 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299 del 28/06/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9921 del 2005 **(allegato 15)**.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2025 - Registro Particolare 22677 Registro Generale 27754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3579 del 10/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in CERISANO (CS) **(allegato 16)**.

Ispezione per immobile Cerisano (CS), catasto fabbricati, fg.16, p.lla 694, sub.4 (allegato 10)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/06/2005 - Registro Particolare 12704 Registro Generale 24985 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48298/7455 del 28/06/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO ACQUIRENTE **(allegato 11)**.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2005 - Registro Particolare 9921 Registro Generale 24986 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299/7456 del 28/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1889 del 05/06/2025 **(allegato 12)**.

3. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2007 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 8667 Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 2369/34 del 28/02/2007 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602 Immobili siti in CERISANO (CS). SOGGETTO DEBITORE **(allegato 13)**. Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2810 del 28/05/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) **(allegato 14)**.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 05/06/2025 - Registro Particolare 1889 Registro Generale 17360 Pubblico ufficiale CALVELLI ANNA Repertorio 48299 del 28/06/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Immobili siti in CERISANO (CS) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9921 del 2005 **(allegato 15)**.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/09/2025 - Registro Particolare 22677 Registro Generale 27754 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3579 del 10/08/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Immobili siti in CERISANO (CS) **(allegato 16)**.

Non risultano procedure esecutive gravanti sui beni immobiliari.

4. Risposta al quesito n.3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

In conformità al quesito richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria per immobile **(allegato 5)** e per soggetto **(allegato 19-20)**, la visura planimetrica **(allegato 6)**, l'elaborato planimetrico **(allegato 7)** e l'estratto di mappa catastale **(allegato 9)**, tutti relativi all'immobile pignorato. Non essendovi terreni tra i beni pignorati non richiedevo il certificato di destinazione urbanistica. Effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria per immobile e per soggetto riferite al ventennio antecedente la data del mio incarico **(allegato da 10 a 18)**. Il confronto incrociato di questi documenti non evidenziava discrasie e consentivano l'univoca e certa identificazione dei beni pignorati.

5. Risposta al quesito n.4

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

L'immobile pignorato consiste in un appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) (**allegato 39-40**) all'interno di un fabbricato a schiera con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto di due piani fuori terra più piano seminterrato (**foto 1-2-3**) ubicato nel Comune di Cerisano (CS), alla Contrada Savotani n.5/C, all'ingresso del centro abitato provenendo da Cosenza, in prossimità del Municipio, del Cimitero e del Convento dei Frati Minori (**allegato 41**). La zona è urbanizzata, molto prossima alla viabilità primaria e dispone di tutti i servizi principali quali negozi di vicinato, farmacia, bar, cartoleria, edicola, supermercato, stazione dei Carabinieri, scuola, fermata autobus extraurbano mentre non sono presenti i servizi maggiori quali uffici, teatri, cinema, centri sportivi.

L'appartamento è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.16 del Comune di Cerisano, particella n.694, sub.4 (appartamento) unito al sub.27 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita €.426,08, Via Savotani sn, piano 1-2, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (**allegato 5**). Confina a nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], a est e a ovest con proprietà [REDACTED]

L'appartamento (**allegato 39-40**) ha superficie lorda complessiva 149 mq cui si aggiunge una corte esterna esclusiva di superficie 49 mq. Il piano terra ha superficie lorda 82 mq, superficie utile 57 mq e altezza utile 2,77 m ed è composto da un ampio ingresso/soggiorno (**foto da 4 a 8**), un ambiente cucina/pranzo (**foto da 9 a 12**), un bagno (**foto 13**), un ripostiglio nel sottoscala che conduce al piano primo (**foto 14**) e un balcone coperto con tettoia in legno lamellare e manto in tegole (**foto 15-16**). Il piano primo è mansardato, ha superficie lorda 67 mq, superficie utile 53 mq, altezza massima 3,70 m al colmo, altezza minima all'imposta della falda 1,80 m, altezza media 2,75 m ed è composto da tre camere (**foto da 17 a 20**) una delle quali con cabina armadio (**foto 21-22**), un bagno (**foto 23**) e il pianerottolo della scala che funge anche da disimpegno (**foto 24**). La corte esclusiva (**foto da 25 a 29**) è ubicata sul lato Ovest e costituisce la via di ingresso all'unità immobiliare, ha superficie complessiva 49 mq di cui 22 mq sono coperti con una tettoia in legno lamellare e manto

in tegole. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti delle pareti dei bagni e della cucina e i rivestimenti della scala che collega il piano terra con il piano primo; il parapetto della scala è in legno; le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera del tipo ad ante a battente con sportelli esterni oppure con scuri interni a sportello e zanzariera; le porte interne sono in legno tamburato; il portone di ingresso è in legno. In corrispondenza del solaio di copertura del pianerottolo del primo piano è presente un lucernaio. Il balcone ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato e parapetto in muratura e in legno e sul lato libero è chiuso con una finestratura in alluminio e vetro; è interamente coperto con una tettoia in legno lamellare. È presente e funzionante l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico e l'impianto di riscaldamento che è del tipo a radiatori in alluminio a parete alimentati da caldaia a gas metano installata all'esterno sul balcone **(foto 30)** oppure con stufa a pellet. La corte esclusiva è interamente pavimentata con piastrelle per esterni, è parzialmente coperta con una tettoia in legno lamellare realizzata in aderenza al fabbricato ed è recintata con un muretto rivestito in pietra con soprastante cancellata. Da essa, tramite un cancello pedonale, si accede all'interno dell'appartamento. L'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione; all'interno sono evidenti lesioni sulle pareti e segni di umidità da infiltrazioni nel bagno al piano primo. Altre lesioni sono presenti sulla pavimentazione della corte esterna **(foto 31-32)** e vere e proprie fessure si hanno anche sul muretto di recinzione **(foto 33-34)**, dovute entrambe ad un assestamento del terreno di fondazione. Nel fabbricato non è istituito il condominio. L'appartamento è occupato dall'esecutato terzo datore di ipoteca e dal figlio maggiorenne. Si riporta tabella riassuntiva con i principali dati metrici dell'immobile.

DATI METRICI	
Appartamento in Cerisano (CS) C.da Savotani piano T-1	
Fg.16 - p.IIIa 694 - sub.4-27	
Superficie lorda appartamento piano terra (mq)	82,0
Superficie lorda appartamento piano 1 (mq)	67,0
Superficie lorda appartamento complessiva (mq)	149,0
Superficie balcone piano terra (mq)	15,0
Superficie utile appartamento piano terra (mq)	57,0
Superficie utile appartamento piano primo (mq)	53,0
Superficie utile appartamento complessiva (mq)	110,0
Superficie corte esclusiva coperta piano terra (mq)	22,0
Superficie corte esclusiva scoperta piano terra (mq)	27,0
Superficie complessiva corte esclusiva piano terra (mq)	49,0
Altezza utile piano terra (m)	2,77
Altezza massima piano 1 (m)	3,70
Altezza minima piano 1 (m)	1,80
Altezza media piano 1 (m)	2,75

6. Risposta al quesito n.5

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati

indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale dei beni immobili oggetto di stima non coincide interamente con quella contenuta nel pignoramento immobiliare notificato il 21.07.2025 (**allegato 42**), trascritto a Cosenza il 09.09.2025 al n. reg. gen. 27754 e n. reg. part. 22677 (**allegato 16**) in quanto risultano variare la categoria catastale dell'immobile che è passata da A/3 ad A/2, la classe che è passata da 2 a 1 e la rendita catastale che è passata da € 340,86 a € 426,08 (**allegato 5**). Gli altri dati sono corrispondenti. In definitiva i che attualmente identificano l'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza sono i seguenti: Comune di Cerisano, catasto fabbricati, foglio n.16, particella n.694, sub.4 (appartamento) unito al sub.27 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 426,08, Via Savotani sn, piano 1-2, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (**allegato 5**).

Pertanto, in risposta al quesito può asserirsi che i dati indicati nel pignoramento sono parzialmente corretti ma consentono l'univoca e certa individuazione del bene in quanto, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile e che sono cambiati a seguito di variazione nel classamento del 11.05.2005, pratica Agenzia del Territorio n.CS0131642, in atti dal 11.05.2005 (**allegato 5**).

7. Risposta al quesito n.6

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

Il confronto dello stato di fatto dell'immobile scaturito dal rilievo effettuato dal sottoscritto (**allegato 39-40**) con la documentazione catastale in atti presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 6**) evidenzia difformità nella distribuzione interna. Più precisamente, al piano terra è stato eliminato il tramezzo con porta che divideva il bagno in due ambienti e una porzione di tramezzo a margine del ripostiglio nel sottoscala come prolungamento della parete della cucina; al piano primo è stata eliminata la porta che dal pianerottolo faceva accedere al ripostiglio ed è stata aperta all'interno della camera adiacente per creare una cabina armadio ed è stato modificato l'ingresso del bagno accorpando la nicchia di ingresso al pianerottolo.

L'aggiornamento è attuabile al catasto fabbricati a mezzo di pratica di variazione docfa per diversa distribuzione degli spazi interni al costo complessivo di € 320,00 più oneri fiscali e previdenziali di cui € 250,00 più oneri fiscali e previdenziali per onorario tecnico e € 70,00 per diritti da versare all'Agenzia del Territorio.

8. Risposta al quesito n.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

I beni immobili oggetto di stima consistono esclusivamente in fabbricati tutti regolarmente censiti presso il catasto dei fabbricati e non in terreni, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

9. Risposta al quesito n.8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Cerisano: Permesso di Costruire n.1230 del 20.06.2002 (**allegato 29**); Permesso di Costruire di Variante in corso d'opera n.1283 del 19.09.2003 (**allegato 30**); Permesso di Costruire n.1286 del 15.12.2003 (**allegato 31**); Permesso di Costruire di Variante in corso d'opera n.1310 del 16.03.2005 (**allegato da 32 a 36**). É fornito di autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di Cerisano il 04.11.2005 (**allegato 37**).

Il confronto dello stato di fatto dell'immobile (**allegato 39-40**) con quanto autorizzato in forza dei titoli edilizi sopra indicati (**allegato 35-36**) evidenzia difformità nella distribuzione interna che coincidono con quelle già indicate per la conformità catastale. Nel dettaglio, al piano terra è stato eliminato il tramezzo con porta che divideva il bagno in due ambienti e una porzione di tramezzo a margine del ripostiglio nel sottoscala come prolungamento della parete che lo divide dalla cucina; al piano primo è stata eliminata la porta che dal pianerottolo faceva accedere al ripostiglio ed è stata aperta all'interno della camera adiacente per creare una cabina armadio al posto del ripostiglio ed è stato modificato l'ingresso del bagno accorpendo la nicchia di ingresso al pianerottolo. Non sono stati riscontrati altri abusi.

Le difformità rilevate possono essere sanate in base al combinato dell'art.46, comma 5 e art.6-bis comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 mediante presentazione al Comune di Cerisano di pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria al costo complessivo di €.1.680,00 più oneri fiscali e previdenziali dato dalla somma dei diritti comunali di esame progetto €.80,00, della sanzione di €.1.000,00 e dell'onorario del tecnico di €.600,00.

10. Risposta al quesito n.9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato in base alla sua conformazione, alla sua destinazione d'uso e alla facoltà di accesso può essere venduto in unico lotto sfruttando la sua attuale costituzione in subalterno senza la necessità di redazione di frazionamento da sottoporre ad approvazione dell'Ufficio Tecnico Erariale. Il lotto è così descritto.

Lotto unico - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento su due livelli di superficie lorda 149 mq con corte esclusiva di superficie 49 mq in fabbricato a schiera nel Comune di Cerisano (CS), Contrada Savotani n.5/C, all'interno del centro abitato, in zona dotata dei principali servizi. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.16 del Comune di Cerisano, particella n.694, sub.4 (appartamento) unito al sub.27 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita €.426,08, Via Savotani sn, piano 1-2, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Confina a nord con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], a sud con proprietà [REDACTED], a est e a ovest con proprietà [REDACTED]. Composto al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio, balcone coperto, scala di accesso al piano primo e al piano primo mansardato dal pianerottolo, da tre camere, un bagno, una cabina armadio. Rifiniture ordinarie, presenti tutti gli usuali impianti tecnologici, riscaldamento con impianto a caldaia a gas e radiatori, corte esclusiva recintata, pavimentata e parzialmente coperta da tettoia in legno lamellare e tegole. Immobile in discrete condizioni di conservazione; presenti sulle pareti interne lesioni e macchie di umidità. Lesioni e crepe sulla pavimentazione e sui muretti della corte esclusiva. Condominio non costituito. Immobile occupato dal terzo datore di ipoteca anche ex coniuge del debitore esecutato con assegnazione della casa coniugale e dal figlio maggiorenne. **Valore del lotto €.56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento e centesimi zero)** già detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale di €.2.000,00 e l'abbattimento forfetario del 15% pari a €.10.298,78 per tenere conto di eventuali vizi occulti. Spese annue di conduzione e gestione €.1.500,00.

Non presenti spese straordinarie già stabilite o non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e neanche procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

11. Risposta al quesito n.10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (e, 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'immobile oggetto di perizia è pignorato per l'intero, quindi non ricorrono i presupposti del quesito.

12. Risposta al quesito n.11

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno 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 ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

L'immobile oggetto di perizia consistente in un appartamento per civile abitazione con corte esclusiva è occupato dal terzo datore di ipoteca [REDACTED] coniuge divorziata del debitore esecutato [REDACTED] e dal figlio maggiorenne [REDACTED] (allegato 25-43-44). L'occupazione avviene in forza di assegnazione di casa coniugale da sentenza di divorzio del Tribunale di Cosenza n.35/2025 del 20.01.2025 pubblicata il 20.01.2025, RG n.3490/2024 (allegato 45); ordinanza del Tribunale di Cosenza del 06.11.2024 (allegato 46); ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio del 22.05.2024 (allegato 47) e omologazione della separazione del 21.01.2018 (allegato 48). Il titolo in forza del quale avviene l'occupazione dell'immobile è antecedente alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 09.09.2025 (allegato 16), tuttavia, essendo l'occupante anche terzo datore di ipoteca, la circostanza non è vincolante e non costituisce titolo opponibile alla procedura.

13. Risposta al quesito n.12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il

provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Come detto al paragrafo precedente l'immobile è occupato in forza di assegnazione di casa coniugale del Tribunale dal terzo datore di ipoteca [REDACTED] coniuge divorziata del debitore esecutato [REDACTED] e dal figlio maggiorenne [REDACTED], circostanze non opponibili alla procedura. Sono stati acquisiti i provvedimenti a base dell'occupazione: sentenza di divorzio del Tribunale di Cosenza n.35/2025 del 20.01.2025 pubblicata il 20.01.2025, RG n.3490/2024 (**allegato 45**); ordinanza del Tribunale di Cosenza del 06.11.2024 (**allegato 46**); ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio del 22.05.2024 (**allegato 47**) e omologazione della separazione del 21.01.2018 (**allegato 48**).

14. Risposta al quesito n.13

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

L'immobile sorge su area con vincolo idrogeologico - forestale ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 in cui prima di eseguire qualsiasi opera, deve essere presentata richiesta di autorizzazione all'esecuzione delle opere presso gli Enti preposti a norma dell'art.14 delle Prescrizioni di Massima e di Polizia Forestale della Regione Calabria (norme regionali di salvaguardia-vincolo idrogeologico e tagli boschivi) per come prescritto dall'art.20 del R.D. 16 maggio 1926 n.1126 e s.m.i. Non sussistono vincoli di altro tipo e non vi è regime di condominio con i relativi vincoli e oneri. Non ci sono censi, livelli o usi civici. Per completezza si evidenzia che l'immobile sorge al limite dell'area di rispetto cimiteriale del Comune di Cerisano (**allegato 49**).

15. Risposta al quesito n.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 corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento su due livelli con corte esterna esclusiva in un complesso immobiliare composto da fabbricati a schiera privo di condominio costituito. Per questo immobile le spese annue di conduzione e gestione sono stimabili in €.1.500,00. Non essendovi condominio non risultano spese straordinarie già deliberate o stabilite tra i proprietari, oppure non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Non risultano neanche procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

16. Risposta al quesito n.14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune

decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima del valore più probabile dell'immobile pignorato è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche e che si tratta di un immobile destinato alla residenza.

La superficie considerata nella stima è la superficie commerciale che si ottiene classificando tutte le superfici in base alle caratteristiche qualitative degli spazi e stabilendo dei coefficienti comparativi sulla base dell'area destinata alle varie destinazioni d'uso dell'ambito abitativo. All'interno dell'unità immobiliare sono stati individuati gli ambienti e le aree utilizzati differentemente e per ciascuno di essi sono stati applicati i coefficienti di superficie degli spazi residenziali.

La superficie commerciale è stata ottenuta moltiplicando la consistenza (superficie lorda) di ogni ambiente (o area) per il corrispondente coefficiente ed è risultata pari a:

$$S_c = 147,7 \text{ mq}$$

Si riporta di seguito la tabella con il dettaglio di calcolo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Appartamento in Cerisano (CS) C.da Savotani piano T-1			
Fig.16 - p.lla 694 - sub.4-27			
Superficie lorda	Sup. (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)
Appartamento coperta (mq)	134,0	1,000	134,00
Balcone coperto piano terra (mq)	15,0	0,350	5,25
Corte esclusiva coperta (mq)	22,0	0,200	4,40
Corte esclusiva scoperta (mq)	27,0	0,150	4,05
Sommano	198,0		147,70

Il prezzo medio di mercato è stato ricavato considerando la destinazione dell'immobile oggetto di stima che consiste in un appartamento di abitazione strutturato su di un piano terra e di un piano primo con corte esclusiva. Per questa destinazione nella zona di interesse sono state rinvenute inserzioni di vendita che hanno fornito il valore unitario medio $Vu1 = 772,66 \text{ €/mq}$.

Inserzioni di vendita su Immobiliare.it					
Immobili Residenziali - Abitazioni Civili					
Indirizzo	Riferimento	Inserzionista	Sup. (mq)	Prezzo (€)	Prezzo Unitario (€/mq)
Cerisano, Via Savotani		Cosenza Case s.r.l.s.	220	135.000	613,64
Cerisano, Corso Carmine	EK-102578302	Frimm	260	259.000	996,15
Cerisano, Via Quintieri	61130722	Tecnorete	151	98.000	649,01
Cerisano, Via J. M. Escriva	61094777	Tecnocasa	195	120.000	615,38
Cerisano, Via San Lorenzo	61162948	Tecnocasa	264	122.000	462,12
Carisano, Via Croce	40791122-1	Remax Platinum	350	300.000	857,14
Cerisano, C.da San Nicola	0791130-8	Remax Platinum	200	168.000	840,00
Cerisano, Via Carito	60529353	Tecnorete	134	115.000	858,21
Carisano, Via Boschetto	AG3-4233	Gallo Case s.r.l.	220	178.000	809,09
Cerisano, C.da Valli	CS09249073	Mediocasa	116	119.000	1.025,86
				Media	772,66

La zona risulta trattata anche nelle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio (**allegato 50**) che dispone dei valori per gli immobili residenziali di categoria "Abitazioni Civili" quale quella dell'immobile in argomento che propone i seguenti valori unitari massimo e minimo da cui si ricava quello medio che risulta: Vu2 = 680,00 €/mq.

Valori OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - 1° Semestre 2025	
Cerisano (CS) - Zona Centrale - Codice Zona B1	
Abitazioni Civili	
Min. (€/mq)	590,00
Max. (€/mq)	770,00
Media (€/mq)	680,00

Pertanto, alla luce dei valori osservati, appare consono assumere come valore base quello derivante dalla media aritmetica dei rispettivi valori medi del mercato immobiliare e dell'osservatorio OMI.

$$Vu = (Vu1 + Vu2) / 2 = (772,66 \text{ €/mq} + 680,00 \text{ €/mq}) / 2 = 726,33 \text{ €/mq}$$

Il valore ottenuto, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato cui appartiene e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu
- *

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo di immissione della Strada Provinciale 45 che collega Cerisano ai paesi limitrofi e alla città di Cosenza posto a circa 100 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è di 100 m circa per cui il coefficiente assume il valore..... 1,15

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il centro città è identificabile con la centrale Piazza San Lorenzo posta a circa 550 m di distanza, per cui il coefficiente assume il valore 1,00

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona ricade nel centro abitato per cui sono presenti i principali servizi e sottoservizi, esercizi commerciali, scuole, il municipio, l'edicola, la stazione dei Carabinieri, supermercato, bar, giardini, fermata autobus extraurbano. Molto vicino è il cimitero comunale, non sono presenti cinema, teatri, industrie, carceri, ospedali, discoteche, depuratori, ecc. Il coefficiente relativo è pari a0,98

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Si tratta di una zona collinare che gode di panoramicità generale ma estremamente prossima al cimitero

comunale che rappresenta un elemento artificiale predominante di natura negativa, ben visibile sia di giorno che di notte. Per raggiungere l'immobile sono da attraversare strutture artificiali. Il coefficiente estetico della zona assume il valore di 0,94

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Si tratta di una zona residenziale extraurbana per il ceto sociale medio/basso in cui non si registrano reati particolari né si sono avute variazioni di rilievo della popolazione negli ultimi anni. Il coefficiente relativo assume il valore 1,00

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$C_z = 1,15 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,94 \times 1,00 = 1,06$$

Coefficiente edificio Ce

Il complesso immobiliare in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, non dispone di cortile privato in quanto gli appartamenti dispongono di corti esclusive; non c'è l'ascensore in quanto non previsto per questa tipologia edilizia. L'impianto di riscaldamento è autonomo per le unità immobiliari. Il coefficiente risulta 1,02

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, realizzato con materiali e finiture ordinarie ed economiche ma dignitose.

Il coefficiente assume il valore0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è di piccole dimensioni, le proprietà private sono recintate, non ha portiere e nelle ore notturne è silenzioso; il condominio non è costituito. Il coefficiente assume il valore1,02

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

Sono presenti segni di deterioramento e di umidità sull'intonaco dei cornicioni e lesioni e fessure importanti sui muri di recinzione e sulle pavimentazioni delle corti esterne; anche il parapetto in legno dei balconi appare deteriorato. Il coefficiente assume il valore.....0,96

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,02 \times 0,94 \times 1,02 \times 0,96 = 0,94$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'appartamento ha caratteristiche di normalità. Il coefficiente assume il valore.....1,00

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'appartamento ha rifiniture economiche ma dignitose che collocano nella normalità tutte le categorie. Il coefficiente assume il valore1,00

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano terra e al piano primo; il coefficiente si ottiene dalla media di quelli corrispondenti e risulta..... 0,80

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
Affaccio prevalente zona giorno	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sulla corte esclusiva da cui si accede e sul lato opposto su panorama influenzato negativamente dalla presenza del vicinissimo cimitero; il coefficiente assume il valore0,95

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda interna pari a 149 mq e superficie commerciale 147,70 mq, per cui coefficiente assume il valore.....0,90

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983

ALOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Ricostruzioni	Intonaci	0,9960
	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare, a parte la normale usura dovuta all'utilizzo, presenta lesioni e infiltrazioni all'interno e cedimenti con lesioni del pavimento e dei muri della corte esclusiva. Il coefficiente assume il valore.... 0,93

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 1,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,93 = \mathbf{0,64}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 1,06 \times 0,94 \times 0,64 = \mathbf{0,64}$$

Valore dell'appartamento

Il valore unitario corretto per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario di riferimento assunto $Vu = 726,33 \text{ €/mq}$ per il coefficiente correttivo:

$$Vuc = C \times Vu = 0,64 \times 726,33 \text{ €/mq}$$

$$Vuc = 464,85 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc , si ottiene il suo valore venale:

$$Vv = Vuc \times Sc = 464,85 \text{ €/mq} \times 147,7 \text{ mq}$$

$$Vv = \mathbf{€.68.658,52}$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €10.298,78 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €1.680,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e quello per la regolarizzazione catastale pari a €320,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi. Non ci sono spese condominiali insolute. Si ottiene così il valore finale più

probabile dell'immobile pignorato.

$$V = \text{€} 68.658,52 - \text{€} 10.298,78 - \text{€} 1.680,00 - \text{€} 320,00 = \text{€} 56.359,74$$

V = € 56.400,00 in c.t. esclusi oneri fiscali e previdenziali

(euro cinquantaseimilaquattrocento e centesimi zero escluso oneri fiscali e previd.)

17. Risposta al quesito n.15

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

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto di vendita formato così come riportato sul foglio riassuntivo.

Lotto unico - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento su due livelli di superficie lorda 149 mq con corte esclusiva di superficie 49 mq in fabbricato a schiera nel Comune di Cerisano (CS), Contrada Savotani n.5/C, all'interno del centro abitato, in zona dotata dei principali servizi. Censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.16 del Comune di Cerisano, particella n.694, sub.4 (appartamento) unito al sub.27 (corte esclusiva), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 116 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita € 426,08, Via Savotani sn, piano 1-2, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. Confina a nord con proprietà D'Agostino Maria e Veltri Angelo, a sud con proprietà Caputo Giuseppe, a est e a ovest con proprietà "La Fenice 89 s.r.l.". Composto al piano terra da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, bagno, ripostiglio, balcone coperto, scala di accesso al piano primo e al piano primo mansardato dal pianerottolo, da tre camere, due bagni, una cabina armadio. Rifiniture ordinarie, presenti tutti gli usuali impianti tecnologici, riscaldamento con impianto a caldaia a gas e radiatori, corte esclusiva recintata, pavimentata e parzialmente coperta da tettoia in legno lamellare e tegole. Immobile in discrete condizioni di conservazione; presenti sulle pareti interne lesioni e macchie di umidità. Lesioni e crepe sulla pavimentazione e sui muretti della corte esclusiva. Condominio non costituito. Immobile occupato dal terzo datore di ipoteca anche ex coniuge del debitore esecutato con assegnazione della casa coniugale e dal figlio maggiorenne. **Valore del lotto € 56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento e centesimi zero) escluso oneri fiscali e previdenziali** già detratte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale di € 2.000,00 e l'abbattimento forfetario del 15% pari a € 10.298,78 per tenere conto di eventuali vizi occulti. Spese annue di conduzione e gestione € 1.500,00. Non presenti spese straordinarie già stabilite o non pagate

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e neanche procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

18. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerisano, da quanto desumibile dall'atto notarile acquisito, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile pignorato consistente in un appartamento per civile abitazione su due livelli con corte esclusiva ubicato nel Comune di Cerisano alla Contrada Savotani n.5/C, sia vendibile come lotto unico come descritto nei precedenti paragrafi al prezzo di **€56.400,00 (euro cinquantaseimilaquattrocento e centesimi zero) escluso oneri fiscali e previdenziali**. È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi. Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 26.02.2026

il CTU
ing. Davide Brunetti

19. Elenco allegati

- 1) Pec di trasmissione nomina CTU del 23.12.2025.
- 2) Decreto nomina CTU del 22.12.2025.
- 3) Accettazione nomina CTU e giuramento del 24.12.2025.
- 4) Accettazione PCT deposito nomina CTU del 24.12.2025.
- 5) Visura catastale censuaria Cerisano, fabbricati, fg.16, p.lla 694, sub.4-27.
- 6) Visura catastale planimetrica Cerisano, fabbricati, fg.16, p.lla 694, sub.4-27.
- 7) Elaborato planimetrico Cerisano, fg.16, p.lla 694.
- 8) Elenco subalterni Cerisano, fg.16, p.lla 694.
- 9) Estratto di mappa catastale Cerisano, fg.16, p.lla 694.
- 10) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità su immobile Cerisano, fabbricati, fg.16, p.lla 694, sub.4.
- 11) Nota di trascrizione registro generale n.24985, registro particolare n.12704 del 29.06.2005.
- 12) Nota di iscrizione registro generale n.24986, registro particolare n.9921 del 29.06.2005.
- 13) Nota di iscrizione registro generale n.8667, registro particolare n.1608 del 02.03.2007.
- 14) Domanda di annotazione registro generale n.13505, registro particolare n.2810 del 28.05.2013.
- 15) Nota di iscrizione registro generale n.17360, registro particolare n.1889 del 05.06.2025.
- 16) Nota di trascrizione registro generale n.27754, registro particolare n.22677 del 09.09.2025.

- 17) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità per soggetto [REDACTED].
- 18) Ispezione ipotecaria - Elenco formalità per soggetto [REDACTED].
- 19) Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED].
- 20) Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED].
- 21) Pec del Custode al CTU del 09.01.2026 di trasmissione convocazione primo accesso.
- 22) Convocazione di primo accesso del 08.01.2026.
- 23) Atto di compravendita del 28.06.2005 notaio Calvelli Anna di Rende rep. n.48298 rac. n.7455.
- 24) Certificato di agibilità parziale del Comune di Cerisano del 04.11.2005 (fornito dal terzo datore di ipoteca).
- 25) Verbale di sopralluogo del CTU del 15.01.2026.
- 26) Pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Cerisano del 15.01.2026.
- 27) Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti del CTU al Comune di Cerisano del 15.01.2026.
- 28) Verbale di accesso atti del CTU al Comune di Cerisano del 19.01.2026.
- 29) Concessione edilizia Comune di Cerisano n.1230/2001.
- 30) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1283/2003.
- 31) Permesso di Costruire Comune di Cerisano n.1286/2003.
- 32) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1310/2005.
- 33) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1310/2005, relazione.
- 34) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1310/2005, planimetrie.
- 35) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1310/2005, piante.
- 36) Permesso di Costruire di variante in corso d'opera del Comune di Cerisano n.1310/2005, sezioni e progetti.
- 37) Certificato di agibilità parziale Comune di Cerisano del 04.11.2005.
- 38) Certificazione notarile sostitutiva notaio Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) aggiornata al 09.09.2025.
- 39) Pianta appartamento piano terra, scala 1:100, formato A4.
- 40) Pianta appartamento piano primo, scala 1:100, formato A4.
- 41) Stralcio ortofotografico Cerisano, scala 1:5.000, formato A4.
- 42) Atto di pignoramento notificato.
- 43) Verbale di primo accesso del Custode del 15.01.2026.
- 44) Certificato di residenza [REDACTED] (terzo datore di ipoteca occupante l'immobile).
- 45) Sentenza di divorzio del Tribunale di Cosenza n.35/2025 del 20.01.2025 pubblicata il 20.01.2025, RG n.3490/2024.
- 46) Ordinanza del Tribunale di Cosenza del 06.11.2024.
- 47) Ricorso congiunto per cessazione effetti civili del matrimonio del 22.05.2024.
- 48) Omologazione della separazione del 21.01.2018.
- 49) Stralcio Piano di Fabbricazione del Comune di Cerisano, scala 1:2.000, formato A4.
- 50) Valori OMI Cerisano, primo semestre 2025, zona centrale B1.
- 51) Documentazione fotografica con numero 34 immagini a colori.