

## **TRIBUNALE DI COSENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento di esecuzione immobiliare: 23/2025 R.G.E.**

**G.E.:** Dott.ssa Assunta Gioia

Promosso da: **CHERRY BANK S.p.A.**

(Avv. Sebastiano Angelo Scarpa)

(Avv. Renata Castellan)

Contro:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Arch. Alessandro Ceravolo**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Procedimento di esecuzione immobiliare: **23/2025 R.G.E.**

Promosso da: CHERRY BANK SpA

(Avv. Sebastiano Angelo Scarpa - Avv. Renata Castellan)

Contro:



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Con Decreto del 01/04/2025 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Assunta Gioia nominava lo scrivente Alessandro Ceravolo, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti P.P.C. della Provincia di Vibo Valentia col n° 167, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza col n° 3795, esperto stimatone nel procedimento sopra indicato.

Il sottoscritto, in pari data, in via telematica, trasmetteva alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari il verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento.

I quesiti a cui rispondere sono quelli già formulati e riportati nel Decreto del 01/04/2025:

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 d'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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;
- 2) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);
- 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'art. 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) 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;

- 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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;

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

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 dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del

06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

10) Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla

procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per 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, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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 e manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) 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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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) 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) 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.

L'Ill.mo G.E. autorizzava il sottoscritto:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

- Ad avvalersi della forza pubblica in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata, onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Ceravolo, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

#### **Indagini presso Enti ed Uffici preposti**

Lo scrivente ha proceduto allo svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza, la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza e l'Ufficio Tecnico-Urbanistica del Comune di Rose, al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

#### **Visita sopralluogo**

Lo scrivente, in data 30/04/2025, si è recato - assieme al nominato Custode Avv. Simona Francesca Mauro - presso l'unità immobiliare interessata dalla procedura espropriativa sita nel Comune di Rose in Viale Italia n° 43 per le necessarie operazioni di rilievo e accertamento.

Alla presenza degli intervenuti, lo scrivente ha proceduto ad esaminare attentamente l'immobile pignorato, nonché ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (Allegato n° 1).

Sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta quella ulteriore acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico, lo scrivente ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

### QUESITO n° 1

**Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 d'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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.**

Il sottoscritto CTU, prima di ogni altra attività, ha proceduto alla verifica della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente.

Lo scrivente ha proceduto ad esaminare la “Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari” redatta dal Notaio Dott. Maurizio Lunella di San Giuseppe Jato, versata in atti.

Dall’esame di detta certificazione si evince la trascrizione del titolo di provenienza in favore della debitrice esecutata e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento.

Dall’esame della documentazione in atti, lo scrivente ha accertato la completezza della documentazione ipocatastale di cui all’art. 567, secondo comma, Codice di Procedura Civile.

## QUESITO n° 2

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

Dalla documentazione in atti si evince che l’immobile pignorato, sito a Rose in Viale Italia n° 43, identificato in catasto al foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24, risulta intestato per il diritto di proprietà pari a 1/1 bene personale a [REDACTED] nata a Cosenza il 29/11/1972, c.f. [REDACTED]

Detto immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità:

- Atto esecutivo o cautelare trascritto il 25/02/2025 ai nn. 5319/4325, nascente da verbale di pignoramento immobili del 21/01/2025, UNEP Tribunale di Cosenza, rep. n° 244, a favore di Cherry Bank spa con sede in Padova, codice fiscale 04147080289, e contro [REDACTED] nata a Cosenza il 29 novembre 1972, codice fiscale [REDACTED],

avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - abitazione di tipo economico (A3) in Rose Foglio 17 Particella 385 sub 24.

- Ipoteca giudiziale iscritta il 19/01/2024 ai nn. 2058/85, nascente da decreto ingiuntivo del 04/05/2023, Tribunale Ordinario d Cosenza, rep. n° 570, a favore di Cherry Bank spa con sede in Padova, codice fiscale 04147080289, e contro ██████████ nata a Cosenza il 29 novembre 1972, codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 27.000,00 ed un capitale di € 18.566,87 avente ad oggetto quota dell'intero in piena proprietà di - abitazione di tipo economico (A3) in Rose Foglio 17, Particella 385, sub 24.

Quanto sopra riportato, relativamente alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, è stato verificato dallo scrivente con l'acquisizione delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza (Allegati n° 2 - 3).

### 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'art. 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.**

Lo scrivente, al fine della corretta identificazione del bene pignorato ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione catastale aggiornata:

- Visura storica dell'immobile (Allegato n° 4);
- Estratto di mappa (Allegato n° 5);

- Planimetria catastale (Allegato n° 6);

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che sulla stessa non è graficamente riportata la sagoma del fabbricato, né il numero della particella che individua l'immobile.

Sull'estratto di mappa catastale è riportata la vecchia particella (417) relativa al terreno parzialmente occupato dall'area di sedime del fabbricato.

Tuttavia, la visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale permettono di identificare correttamente il bene pignorato.

#### 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.**

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo effettuata in data 30/04/2025, è possibile procedere alla descrizione del bene pignorato.

L'immobile staggito fa parte di un più ampio fabbricato che si sviluppa su complessivi otto piani fuori terra, ubicato nel Comune di Rose al Viale Italia.

Detto fabbricato possiede struttura portante in cemento armato, solai latero cementizi, tetto a falde inclinate, pareti esterne in parte rivestite in klinker e in parte intonacate e tinteggiate, infissi esterni dotati di serrande avvolgibili.

Il fabbricato possiede una area di pertinenza esclusiva confinante lungo il lato nord con le particelle 927, 923 e 924, lungo i lati est, sud e ovest con la via pubblica (Viale Italia).

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è ubicata al quinto piano del descritto fabbricato, è composta da ingresso/soggiorno/cucina, letto, bagno e ripostiglio, e possiede altezza netta di piano di circa cm 295.

La superficie utile calpestabile dell'immobile pignorato è di circa mq 61,60 così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Ingresso/Soggiorno/Cucina	37,90
Letto	16,10
Bagno	6,10
Ripostiglio	1,50
<b>Superficie netta</b>	<b>61,60</b>

La superficie commerciale dell'immobile è invece di mq 75,00, oltre mq 8,35 di balconi.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, così come i rivestimenti dell'angolo cottura (cucina) e del bagno.

Il bagno é dotato dei principali pezzi igienico-sanitari (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia).

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc completi di serrande avvolgibili.

L'immobile risulta dotato di impianto idrico, impianto termico, impianto elettrico, nonché collegato al collettore fognario comunale.

Si precisa che alla data della visita sopralluogo l'immobile risultava non abitato e tutte le utenze erano prive di fornitura.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dalla via pubblica (Viale Italia) tramite percorsi verticali interni dell'edificio plurifamiliare (scala condominiale e ascensore).

Dalla visura catastale (Allegato n° 4) risulta che detto immobile è intestato a:

- [REDACTED] nata a Cosenza il 29/11/1972, c.f. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1, regime: bene personale.

L'immobile è catastalmente censito di categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita € 148,22.

L'immobile pignorato è ubicato in zona semicentrale del comune di Rose, nelle vicinanze di negozi al dettaglio, farmacia, municipio, ufficio postale, ecc..

L'immobile dista inoltre circa Km 16 dalla città capoluogo Cosenza - quindi dallo svincolo autostradale e dallo scalo ferroviario - e circa Km 86 dall'aeroporto di Lamezia Terme.

Per quanto omesso o non specificatamente riportato nella presente descrizione si allega:

- Visura storica catastale (Allegato n° 4);
- Estratto di mappa catastale (Allegato n° 5);
- Planimetria catastale (Allegato n° 6);
- Foto aerea dell'area (Allegato n° 7);

- Planimetria di rilievo (Allegato n° 8);
- Dossier fotografico.

### ASTE GIUDIZIARIE® 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

L'immobile pignorato è ubicato a Rose in Viale Italia n° 43 ed è identificato in catasto al Foglio n° 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato isolato plurifamiliare che possiede una area di corte confinante lungo il lato nord con le particelle 927, 923 e 924, lungo i lati est, sud e ovest con la via pubblica (Viale Italia).

I dati catastali dell'immobile risultano correttamente indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono a quelli attuali e permettono di identificare univocamente il bene pignorato.

### ASTE GIUDIZIARIE® 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.**

L'immobile pignorato è identificato in Catasto al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24.

Nella planimetria catastale sono graficamente riportati i tramezzi divisorii tra cucina e ingresso/soggiorno che, per quanto accertato in fase di sopralluogo, non sono attualmente presenti in quanto mai realizzati o rimossi.

Per tale ragione, la planimetria catastale non risulta perfettamente conforme allo stato dei luoghi.

I costi necessari per procedere all'aggiornamento della planimetria in catasto possono essere sommariamente quantificati in complessive € 370,00 per competenze tecniche e tributi catastali.

#### **QUESITO n° 7**

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per quanto accertato con l'accesso al portale webgis del Comune di Rose, l'immobile pignorato ricade in zona "RB1 - Completamento Densa" del vigente Piano Regolatore Generale (Allegati n° 9 e 10).

#### **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 dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

In particolare, in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n° 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Lo scrivente, con nota trasmessa al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Rose a mezzo pec in data 05/04/2025, ha proceduto a richiedere il rilascio in copia della seguente documentazione (Allegati n° 11 e 12):

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie dell'immobile.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose, in data 23/04/2025, richiedeva allo scrivente copia del titolo di proprietà dell'immobile, nonché il pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti (Allegato n° 13).

Lo scrivente procedeva al pagamento dei diritti di accesso e a trasmettere copia dell'avvenuto versamento al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale assieme al titolo di proprietà dell'immobile (Allegati n° 14 - 15 - 16 e 17).

In data 19/05/2025, previa comunicazione telefonica, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose dove visionava la documentazione presente agli atti dell'Ente e riceveva dal Responsabile dell'Ufficio l'importo da versare per diritti di copia.

In pari data lo scrivente procedeva ad effettuare il versamento richiesto e a trasmettere copia dell'attestazione di pagamento all'Ufficio Tecnico a mezzo pec (Allegati n° 18 - 19 e 20).

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Rose, in data 20/05/2025, rilasciava in copia allo scrivente la seguente documentazione presente agli atti dell'Ente (Allegati n° 21 - 22):

- Nulla osta esecuzione lavori edili - Pratica n. 44 del 04/05/1968;
- Relazione tecnica di progetto;
- Elaborati grafici di progetto.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico-Urbanistica si evince che la costruzione dell'immobile risulta conforme al titolo edilizio sopra richiamato.

Per quanto è stato possibile accertare, per detto immobile non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Infine, come in precedenza descritto, dall'esame dello stato dei luoghi è stato rilevato che tra cucina e ingresso/soggiorno non sono presenti due tramezzi divisorii indicati in progetto, mai realizzati oppure rimossi.

Per rendere l'immobile conforme allo stato dei luoghi occorre procedere alla redazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria i cui

costi possono essere quantificati in complessivi € 1.800,00 (spese tecniche, diritti di segreteria e oblazione).

### QUESITO n° 9

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

L'atto di pignoramento è relativo alla piena proprietà della quota di 1/1 di un appartamento sito in Rose al Viale Italia n° 43, censito al catasto fabbricati al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24.

Trattandosi della piena proprietà di un bene non comodamente divisibile si ritiene opportuna la vendita in un unico lotto.

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rose in Viale Italia n° 43, piano quinto, interno 15, censito al catasto fabbricati al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24 (categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, dati di superficie mq 78, rendita € 148,22).

### QUESITO n° 10

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

Come già descritto, la quota oggetto del pignoramento corrisponde alla proprietà di 1/1 dell'intero di un immobile sito a Rose in Viale Italia n° 43, piano quinto, interno 15, censito al catasto fabbricati al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24.

#### QUESITO n° 11

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

Per quanto accertato durante la visita sopralluogo del 30/04/2025, l'immobile risulta libero. Come riportato nel verbale di accesso (Allegato n° 1), in quella occasione la debitrice esecutata ha dichiarato che l'immobile era occupato dal padre Orrico Claudio, deceduto il 06/04/2025.

Lo scrivente, con nota trasmessa a mezzo pec in data 05/04/2025, acquisita agli atti dell'Ente con protocollo n° 74659, ha proceduto a richiedere all'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza il rilascio in copia degli eventuali contratti di locazione in essere riguardante l'unità immobiliare sita nel Comune di Rose in Viale Italia n° 43, identificata in catasto fabbricati al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24, in testa a [REDACTED] nata a Cosenza il 29/11/1972, [REDACTED] [Allegati n° 23 - 24 e 25].

In seguito a richiesta dell'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 29/04/2025 (Allegato n° 26), lo scrivente procedeva al pagamento dei "tributi speciali" per i servizi richiesti e alla trasmissione della relativa quietanza (Allegati n° 27 - 28 e 29).

In data 15/05/2025 l'Agenzia delle Entrate di Cosenza comunicava allo scrivente che, in riferimento all'immobile pignorato, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni in Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione registrati (Allegato n° 30).

#### 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.**

L'immobile pignorato non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

#### QUESITO n° 13

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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.

Per quanto è stato possibile accertare non esistono sull'immobile vincoli di alcun tipo o oneri di natura condominiale.

Non è stata altresì rilevata l'esistenza di diritti demaniali, né diritti di superficie o servitù pubbliche a favore di terzi o usi civici.

### QUESITO n° 13 bis

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.

Con nota trasmessa a mezzo pec in data 13/05/2025, lo scrivente ha proceduto a richiedere all'Amministratore p.t. del Condominio Avv. Francesco Castiglione, di poter conoscere, in relazione all'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Allegati n° 31 e 32):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione;
- eventuali spese straordinarie già deliberate;
- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

In data 19/05/2025, a mezzo pec, l'Amministratore p.t. del Condominio rappresentava allo scrivente (Allegato n° 33): *"... che l'importo delle spese ordinarie annue ammonta ad € 324,00, che non vi sono spese straordinarie deliberate, che non*

vi sono pendenze giudiziarie relative al bene pignorato e che la condomina [REDACTED] è in regola con i pagamenti.”

ASTE  
GIUDIZIARIE® **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, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come nuda proprietà.

Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e 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.

L'immobile pignorato, ubicato nel Comune di Rose in Viale Italia n° 43, Piano 5°, interno 15, chiaramente descritto ai punti precedenti, è un appartamento ubicato al quinto piano di un più ampio fabbricato con struttura in c.a che si sviluppa su complessivi otto piani fuori terra.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nella planimetria di rilievo, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo.

La consistenza dell'immobile in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati sulle planimetrie catastali e su quelle di rilievo, risulta essere:

- abitazione mq ..75,00
- balconi mq 8,35

#### INDAGINI DI MERCATO

##### a) *Indagini dirette*

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nel seguente intervallo: 650,00 - 800,00 €/mq.

##### b) *Fonte osservatorio dei valori immobiliari*

Le quotazioni di mercato dell'osservatorio dei valori immobiliari della Agenzia del Territorio, sono di seguito indicate:

Tipologia	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	€/mq 580,00	€/mq 830,00

All'unità immobiliare oggetto di valutazione, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari ad €/mq 740,00 [(€ 650,00 + € 900,00 + € 580,00 + € 830,00) / 4] che rappresenta un valore medio attribuibile a tutte le unità costituenti l'immobile in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- |              |      |
|--------------|------|
| ▪ Abitazione | 1,00 |
| ▪ Balconi    | 0,30 |

Pertanto, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in argomento

risulta essere:

$$\begin{aligned}
 \text{Valore di mercato} &= \text{mq} [75,00 + (8,35 \times 0,30)] \times \text{€ } 740,00 = \\
 &= \text{mq} [75,00 + 2,50] \times \text{€ } 740,00 = \\
 &= \text{mq } 77,50 \times \text{€ } 740,00 = \text{€ } \mathbf{57.350,00}
 \end{aligned}$$

A detto valore occorre detrarre le somme necessarie per sanare le modifiche planimetriche effettuate senza titolo edilizio, precedentemente quantificate in circa € 1.800,00, e le somme necessarie per aggiornare la planimetria catastale, quantificate in € 370,00.

$$\mathbf{V_m = \text{€ } 57.350,00 - \text{€ } 1.800,00 - \text{€ } 370,00 = \text{€ } 55.180,00}$$

Al fine di determinare il prezzo base, occorre procedere alla decurtazione del 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

$$\begin{aligned}\text{Prezzo base} &= (\text{€ } 55.180,00 - 15\% \text{ di € } 55.180,00) = \\ &= (\text{€ } 55.180,00 - \text{€ } 8.277,00) = \text{€ } 46.903,00\end{aligned}$$

(in c.t. € 46.900,00)

Pertanto, il valore finale dell'immobile pignorato, al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, risulta pari ad € 46.900,00 (euro quarantaseimilaenovecento/00).

#### 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) 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.**

**Lotto n° 1** - Piena proprietà della quota di 1/1 dell'intero di una unità immobiliare ubicata a Rose in Viale Italia n° 43, piano 5°, interno 15, identificata al catasto fabbricati al Foglio 17 del Comune di Rose con particella 385 sub 24 (categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, dati di superficie mq 78, rendita € 148,22).

Prezzo base € 46.900,00.

## CONCLUSIONI

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

Nella redazione del presente elaborato peritale non sono state riscontrate particolari problematiche.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli

e si dichiara disponibile per eventuali successivi chiarimenti.

Mendicino, il 21/05/2025

Il CTU  
Arch. Alessandro Ceravolo