

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE 06/2025 R.G.E.I.

CONTRO

G.E.

Dott. Giuseppe SICILIA

Esperto incaricato:

Dott. Ing. Sandro NUDO
Viale Marinella, 64
87030 Falconara Albanese (CS)

PREMESSA

In data 27 settembre 2025, lo scrivente Ing. Sandro NUDO, nato a Cosenza il 03/04/1970, residente in Falconara Albanese (CS), c/da Paradiso snc (cod. fisc.: NDU SDR 70D03 D086J), con studio professionale in Falconara Albanese (CS), viale Marinella 64, regolarmente iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3223 ed all'Albo di Codesto Tribunale al n.3287/2022, prestava giuramento quale Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nel procedimento n°207/2018 R.G.E. promosso da:

contro

■ **CONTROLLO PRELIMINARE:**

- a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- b) Precisi se il creditore abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- c) Se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

Nel primo caso, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

Nel secondo caso, l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
- In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

■ **QUESITI:**

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

- 2) Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*;
- 3) Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- 5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; *Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 11) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data

ASTE GIUDIZIARIE

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

- 12) Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

CONTROLLI PRELIMINARI

Controllo preliminare a)

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile.

Comune di **Luzzi**

● Dati catastali:

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Luzzi (CS) è catastalmente distinto:

- *Catasto Fabbricati – Luzzi (CS) - Foglio* [REDACTED] *- particella N.* [REDACTED] *- sub.* [REDACTED] *- Contrada* [REDACTED] *- risulta quanto segue:*

Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS)

dati identificativi:

Foglio N. [REDACTED] - p.lla N. [REDACTED] - subalterno N. [REDACTED];

dati di classamento:

Categoria **A/7** (*abitazione in villini*); Classe **U**; Piano **S1-T-1**; Consistenza **9,5 vani**; Rendita **€ 735,95**;

intestati:

[REDACTED]

Controllo preliminare b)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile, notaio [REDACTED] iscritto nel Distretto Notarile di santa Maria Capua a Vetere (CE), che certifica il ventennio anteriore alla

trascrizione del pignoramento immobiliare 06/2025 R.G.E.I.. I dati catastali e storici sono indicati in detta certificazione. Non è stato depositato l'estratto catastale storico e attuale, nonché l'atto di provenienza del terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia.

Il sottoscritto esperto estimatore, attraverso la piattaforma SISTER Agenzia delle Entrate ha acquisito:

- visura catastale storica; (All.A)
- estratto di mappa catastale; (All.A)

Inoltre, con accesso all'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza, ha acquisito:

- copia atto di compravendita terreno; (All.B)

Controllo preliminare c)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo

della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto esperto ha acquisito:

- certificato di stato civile della [REDACTED], rilasciato dal Comune di Luzzi (CS); (All.C)
- estratto di matrimonio contratto tra i [REDACTED] nel Comune di [REDACTED]; (All.C)

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito N. 1

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

• CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato nella zona periferica nord del Comune di Luzzi (CS), è ubicato in contrada [REDACTED] snc. La zona, facilmente raggiungibile dalla Strada Comunale via [REDACTED], ha subito negli ultimi anni una crescita delle unità abitative destinate a residenziale. L'area è comunque dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e di quelle secondarie, infatti ricade in zona A.T.U.C. del PSC comunale, ovvero Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato. E' regolarmente collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, la salubrità e la panoramicità, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, in funzione anche della limitata presenza di beni immobili. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

• IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente perizia è stato realizzato su tre livelli fuori terra ed ha una destinazione a civile abitazione.

-Tale unità immobiliare, ubicata in Luzzi (CS), contrada [REDACTED] snc ed individuata in Catasto Fabbricati come segue:

dati identificativi:

Foglio N. [REDACTED] - p.lla N. [REDACTED] - subalterno N. [REDACTED]

dati di classamento:

Categoria A/7 (abitazione in villini); Classe U; piano S1-T-1; Consist. 9,5 vani; Rendita € 735,95;

L'immobile confina:

- a sud con strada comunale via [REDACTED];
- ad est e ad ovest con altre proprietà;

In virtù della tipologia dell'immobile, al momento non è possibile suddividerlo in lotti indipendenti.

□□□

Quesito N.2

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

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data [REDACTED], congiuntamente al Custode Dott.ssa Rosa Salerno (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE**

L'immobile pignorato consiste in:

- Fabbricato per civile abitazione (cat. A/7) di vani catastali 9,5 distribuiti tra i piani interrato, terra e primo. Il piano interrato è destinato a cantina legnaia, il piano terra rialzato a civile abitazione ed il piano primo a lavatoio stenditoio. Il piano interrato comunica con il piano terra rialzato con una scala interna, mentre al piano primo si accede da una scala esterna che parte dal piano terra rialzato. Al piano terra e al piano primo insiste un portico sul prospetto principale, ovvero quello sud, di circa 35,10 mq. L'intero fabbricato è circondato da una vasta corte esclusiva di circa 1.707,50 mq al lordo del fabbricato.

Il fatto che il piano primo non sia al momento accessibile dall'esterno, se non passando attraverso l'abitazione del piano terra rialzato, con scala esterna ancora non ultimata e che il piano S1 è regolarmente collegato al piano Terra con scala interna ed è adibito a garage di pertinenza, fa sì che l'immobile non sia divisibile in più lotti

Tale abitazione è ubicata nel Comune di Luzzi (CS) in via [REDACTED] snc.

Dalla visura catastale e della relativa planimetria, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Luzzi (CS) come segue:

Foglio di mappa N. [REDACTED] - p.lla N. [REDACTED] - sub. [REDACTED]; Cat. A/7 - Cl.U - Cons. 9,5 vani - Rendita € 735,95 S1-T-1;

□□□

Quesito N.3

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

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato successivamente al 2 settembre 1967, con relative autorizzazioni.

□□□

Quesito N.4

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

Presso il *Comune di Luzzi (CS)* è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativamente all'immobile oggetto della presente relazione di perizia, in data [REDACTED] con prot. [REDACTED]. Dalla documentazione ricevuta dal responsabile dell'Area Tecnica 2 prot. [REDACTED] del [REDACTED] è possibile riportare i titoli abilitativi dell'immobile. Ovvero:

- Progetto prot. [REDACTED] del [REDACTED];
- D.I.A. prot. [REDACTED] del [REDACTED] per variante planimetrica del fabbricato realizzando;
- Istanza prot. [REDACTED] del [REDACTED] per variante progettuale, realizzazione di una intercapedine al piano S1
- Permesso di Costruire N. [REDACTED] del [REDACTED];
- Permesso di Costruire in variante N. [REDACTED] del [REDACTED].

Documenti riportati in *(All.D)*.

Agli atti comunali, per come dichiarato dallo stesso responsabile Area Urbanistica 2, non sono presenti richieste di Agibilità e/o Abitabilità, non risulta alcuna istanza di Condono Edilizio, l'immobile è libero da vincoli artistici, storici e alberghieri.

Dal sopralluogo e dai documenti rilasciati dall'Area Tecnica 2 del comune di Luzzi (CS) *(All.C)*, sono emerse importanti difformità tra il progetto autorizzato con *Permesso di Costruire N. [REDACTED] del [REDACTED]* e *Permesso di Costruire in Variante N. [REDACTED] del [REDACTED]* e l'opera realizzata. *Le opere realizzate, in difformità del progetto autorizzato, ovvero abusive, dall'analisi fatta, sono sanabili in base al all'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380.*

Le stesse consistono in:

- Piano interrato S1, inizialmente destinato a locale di cantina e legnaia con altezza utile di 2,70 ml, risulta essere completamente fuori terra per tre lati. Inoltre, invece di essere un unico locale è stata realizzata una tramezzatura interna di divisione in sin oli locali. Inoltre con la richiesta di permesso di costruire in variante, rot. [REDACTED] del [REDACTED] e successivo Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED], si chiedeva, tra l'altro, l'autorizzazione alla realizzazione di una intercapedine al piano S1, lato sud. Questa doveva avere una funzione di filtro drenante al fine di evitare infiltrazioni allo stesso piano seminterrato. Dal sopralluogo e dalle planimetrie allegate, si evince come sia stato realizzato un locale con altezza 2,70 m in continuità con il piano S1, ovvero una nuova volumetria;
- Il piano terra rialzato ha una diversa distribuzione interna;
- Il piano primo, con destinazione locale lavatoio e stenditoio e unico locale, con copertura a falde inclinate, con altezze di 1,90 ml alla gronda e 2,90 ml al colmo, è stato realizzato con un solaio di copertura piano con altezza utile di 2,70 ml. Anche in questo caso è stata realizzata una volumetria aggiuntiva.
- Alcune aperture esterne state eliminate o modificate da quelle di progetto;
- Le destinazioni riportate sulla planimetria catastale depositata presso il N.C.E.U. a destinazione degli ambienti e distribuzione interna diversa dalla quella realizzata;
- Scala esterna per accesso al piano primo, non completata.

Quanto sopra riportato è evidenziato nel rilievo effettuato e riportato nell'allegato E. Si riporta anche la comparazione tra stato di progetto e stato attuale. *(All.E)*.

In definitiva, da una volumetria autorizzata di 309 mc e relativa superficie di 106,55 mq, sono stati realizzati 1.045,00 mc e 360,35 mq, per un volume in aumento di 736,00 mc e una superficie di 253,80 mq.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, N. [REDACTED] del [REDACTED] e rilasciato dal responsabile dell'Area Tecnica 2, si evince che il fabbricato insiste su un'area individuata come

Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) con I.C.E.=0,4 mq/mq.

In virtù di tale nuova destinazione urbanistica, la superficie su cui insiste il fabbricato, corte esclusiva, ha una potenzialità di 682,00 mq realizzabili. Tale disponibilità di superficie, concorre ampiamente a sanare la superficie in più realizzata, ovvero **sup. disp. 682,00 mq > sup. real. tot. 346,80 mq.**

Di seguito il riepilogo:

Fg	P.II a	Sup. P.IIa	Superf. A.T.U.C. Realizzabile 0,4 mq/mq	Superf. di Progetto	Superf. Realiz.	Superf. Realiz. In più
■	■	mq	1.707,50x0,4 = 682,00 mq	106,55 mq	360,35 mq	253,80 mq

La sanatoria, essendoci anche una difformità strutturale, solaio del piano primo adesso piano anziché inclinato come da progetto, va presentata presso il genio civile REGIONE CALABRIA SERVIZIO TECNICO REGIONALE DI COSENZA.

Va inoltre variata anche la planimetria catastale al N.C.E.U..

Di seguito vengono riportati i costi per poter ottenere la sanatoria delle opere abusive realizzate, ovvero dell'intera superficie in più. Realizzata di 253,80 mq.

COSTI E ONERI:

- Costo di costruzione 20,20 €/mq che bella fatti specie, essendo una sanatoria si applica al doppio della tariffa:
 $253,80 \text{ mq} \times 40,40 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.253,52;$
- costo oneri di urbanizzazione 4,30 €/mq. Anche in questo caso, sanatoria, si applica al doppio della tariffa:
 $253,80 \text{ mq} \times 8,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.182,68;$
- costo diritti di segreteria per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) € **150,00;**

SPESE TECNICHE:

- Progettazione in sanatoria, calcolo strutturale, collaudo, agibilità e variazione catastale € **5.500,00.**

COSTI E ONERI € **12.586,20**

SPESE TECNICHE € **5.500,00**

TOTALE COSTI E SPESE TECNICHE € **18.086,20**

Quesito N.5

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

Il comune di Luzzi (CS) per mezzo del responsabile dell'Are Tecnica 2, attesta che la p.IIa N. ■ del Foglio N. ■ ricade in Zona A.T.U.C. – Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato e che ha I.C.E. = 0,4 mq/mq, con Certificato di destinazione Urbanistica N. ■ del ■ (All.F).

□□□

Quesito N.6

Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per

Peventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, è stata acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, per il foglio di mappa N. [REDACTED] p.lla N. [REDACTED] sub. [REDACTED] la seguente documentazione (All.A):

- Visura catastale;
- Estratto del foglio di mappa;
- Planimetria catastale;

□□□

Quesito N.7

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

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio (si allegano visure) e della documentazione reperita le parti esegutate risultano intestatarie degli immobili prima dell'atto di notifica del pignoramento.

□□□

Quesito N.8

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

• STORIA IPOTECARIA

Il terreno (ex foglio [REDACTED] particella [REDACTED]) su cui insiste il fabbricato è pervenuto ai signori [REDACTED] per atto notarile Notaio [REDACTED] con sede a Rende (CS) del [REDACTED] con N.Rep. [REDACTED] e N. Racc. [REDACTED]. Trascritto a Cosenza il [REDACTED] Reg.Ord. N. [REDACTED] e Reg.Form.N. [REDACTED]. Iscrizione NN. [REDACTED] del [REDACTED] l'Ipoteca Volontaria per concessione mutuo fondiario del [REDACTED] Rep. [REDACTED] Notaio [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Rende (CS); Trascrizione NN. [REDACTED] del [REDACTED] da Verbale di Pignoramento Immobili del [REDACTED] N.Rep. [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza a favore di [REDACTED]

□□□

Quesito N.9

Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta

per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Descrizione dell'unità abitativa sita in Luzzi (CS) Contrada [REDACTED] in Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED].lla [REDACTED] sub. [REDACTED]

Il fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra, con struttura intelaiata in c.a., ubicato nella periferia nord del comune di Luzzi (CS) composta da un piano S1, Terra rialzato e Primo.

L'immobile pignorato consiste in:

Fabbricato per civile abitazione (cat. A/7) di vani catastali 9,5 distribuiti tra i piani S1, terra rialzato e primo. I primi due piani, ovvero S1 e terra comunicano tra di loro con una scala interna ed attualmente è adibito a magazzino, mentre il piano primo è raggiungibile attraverso una scala esterna, incompleta, dal piano terra ed al momento è un unico locale allo stato rustico. La copertura è completamente assente.

Il piano S1 è adibito a magazzino-cantina. Ha superficie lorda commerciale di mq 142,45, altezza interna di m 2,70. La struttura portante è in telai di c.a., la tompagnatura esterna con muratura in laterizio di cm 30,00 e la tramezzatura interna anch'essa con muratura in laterizio dello spessore di cm 10,00. E' intonacata civilmente e alcuni locali sono rivestiti con mattonelle in ceramica di colore bianco.

Il pavimento è allo stato rustico, non sono presenti infissi interni nè tantomeno quelli esterni, mentre la porta di accesso è in ferro. La scala di collegamento al piano terra rialzato realizzata in c.a. è ancora non rifinita ed allo stato rustico. E' presente un piccolo bagno ricavato nel sottoscala. L'impianto elettrico è quasi assente e comunque non a norma, così come quello idrico.

Il piano terra rialzato è accessibile dal portico sul prospetto principale, quello sud che è di circa mq 35,00, al quale a sua volta si arriva da una piccola scalinata esterna. Entrando dal portone principale ci si trova di fronte ad un lungo corridoio dal quale si accede alle diverse stanze dell'immobile. I locali distintamente sono una cucina-soggiorno, un bagno, e tre camere da letto. Dallo stesso corridoio si raggiunge la scala che porta al piano S1. La superficie lorda commerciale del piano primo adibito ad abitazione è di mq 108,95 oltre ai mq 35,00 del portico, altezza interna è di m 2,70. Il pavimento è in buono stato di conservazione, gli infissi interni sono il legno tamburato, mentre quelli esterni, compreso le persiane sono in alluminio con vetro camera e in buono stato di conservazione. Sia dell'impianto elettrico che di quello idrico non si hanno alcuna certificazione di conformità alla normativa vigente. L'acqua calda è garantita da un boiler elettrico di accumulo, mentre il riscaldamento viene realizzato con un caminetto posto nella cucina-soggiorno. E' presente un balcone sul lato ovest e nord di mq 10,70 in corrispondenza della camera da letto matrimoniale. Al piano primo al momento non c'è un accesso garantito e sicuro. Infatti la scala esterna di accesso non è completata. E' di fatto accessibile con un passaggio, a dir poco non in sicurezza, dal balcone della stanza da letto del piano terra rialzato, lato ovest. Questo piano, come dal piano terra ha un portico di circa mq 35,00 e dal quale si accede. In particolare è un unico locale senza muri divisorii, allo stato rustico e senza infissi esterni. E' presente un balcone sul lato ovest e nord di mq 11,15. La superficie lorda commerciale del piano primo adibito ad abitazione è di mq 108,95 oltre ai mq 35,00 del portico e l'altezza netta interna è di m 2,70 (**All.E**).

La superficie lorda complessiva (comprese le murature) del corpo di è pari a mq **360,35**.

Quanto sopra descritto è visibile anche nella documentazione fotografica allegata (**All.G**).

Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando

potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile.

Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare.

Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche. Per il Comune di Luzzi (CS), in zona Extraurbana/Zona Rurale per abitazioni di tipo economico a destinazione residenziale e stato conservativo normale, l'O.M.I. indica valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 335,00 ed un massimo di €/mq 470,00. Si applicherà per il calcolo il valore medio pari ad **€/mq 402,50**.

Anche se l'immobile oggetto di stima è accatastato come A/7 (*abitazioni in villini*), lo si può comparare, attualmente, ad un immobile di tipo economico. Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'immobile, il 35% dei portici fino a 25 mq e poi al 10%, il 25% dei balconi fino a 25 mq e poi al 10%, della corte 10% fino a 25 mq e poi al 2%. Su quest'ultima è necessario fare una considerazione al fine del valore. La stessa con estensione di mq 1707,50 (al lordo della superficie del fabbricato) ricade in Zona A.T.U.C. (Ambito Territoriale Urbanizzato Consolidato) con I.C.E.=0,4 mq/mq. Sarà utilizzata per sanare le difformità anche di superficie e volume del fabbricato realizzato, ma rimane ancora una superficie utilizzabile per una nuova realizzazione.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|--|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro di orientamento ed esposizione. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. Ubicata in zona periferica rispetto al centro abitato, è accessibile da via Lupinelli a mezzo di stradina interna privata. E' una zona anche residenziale in espansione, sono state realizzate nuove unità immobiliari con destinazione villette. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **1,05**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è a struttura portante intelaiata in c.a., di forma e dimensioni regolari, Non presenta alcun aspetto critico strutturale, anche se necessita di protezione della struttura e della realizzazione della copertura. Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore strutturale complessivo si assegna un valore pari a **0,99**.

c) I materiali di finitura utilizzati sono di qualità economica sia per quanto riguarda i pavimenti, che gli infissi interni ed esterni. Le pareti esterne è ad intonaco liscio. Bisogna considerare che il solo piano terra rialzato ad oggi è completamente ultimato, mentre il piano S1 e primo non lo sono. Quest'ultimo è allo stato rustico. In virtù di tali considerazioni l'immobile è penalizzato con un parametro di **finitura** di **0,90**.

d) L'immobile è dotato di impianto elettrico privo di certificazione di conformità ed è privo di impianto di riscaldamento costituito solamente dal caminetto nella cucina-soggiorno. Questo per

quanto riguarda il piano terra rialzato. Per il piano S1 e primo valgono le considerazioni di cui al punto precedente. Di conseguenza, si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,85**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione della casa. A tale parametro si dà un giudizio lievemente incrementale in quanto essa è costituita da una zona giorno con una cucina-soggiorno, e quindi da una camera da letto matrimoniale e due stanzette. Inoltre si accede con scala interna al piano S1 attualmente utilizzato come garage. Per quanto appena esposto si assume un valore pari a **1,03**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'abitazione è difforme dal progetto approvato, ma è comunque sanabile in base all'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380.

In quanto "sanabile", rende l'immobile più rilevante e perciò si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore incrementale di **1,05**.

g) La costruzione intelaiata in c.a. permette trasformazioni della distribuzione degli ambienti e di ultimarli al piano S1 e primo. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore di **1,02**.

h) L'immobile è orientato a sud sulla facciata principale ed ha una esposizione ottimale, in aperto terreno pianeggiante, libero da qualsivoglia ostacolo di luce e sole. Questo lo rende soleggiato, con ottima esposizione e vista. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore di **1,02**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,05 \times 0,99 \times 0,90 \times 0,85 \times 1,03 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,02) = \mathbf{0,89}.$$

Moltiplicando tale coefficiente per il valore unitario ideale medio già determinato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 402,50 x 0,89 = **€/mq 357,78**.

Stima del più probabile valore di mercato dell'immobile.

Superficie commerciale:

- Immobile piano S1-T-1 360,35 mq
- Portici al 35% ovvero (25mq x 35%) + (35mq x 10%) = 12,25 mq
- Balconi scoperti 25% ovvero 22,30 mq x 0,25 = 5,57 mq
- Area di corte 10% ovvero (25mq x 10%) + (1.545,70mq x 2%) = 33,40 mq

Totale superficie commerciale 411,57 mq

Da quanto esposto ai punti precedenti il più probabile valore di mercato dell'immobile è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 147.251,50** (€/mq 357,78 x mq 411,57).

■ VALORE DI STIMA IMMOBILE [V]

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato pari a € 147.251,50.

In cifra tonda:

$$\mathbf{V = € 147.252,00}$$

(diconsi Euro centoquarantasetteduecentocinquantadue/00)

□□□

Quesito N. 10

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

Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

In relazione alla identificazione catastale, alla natura e disposizione della unità immobiliare, il

bene pignorato non è suddiviso in lotti, ovvero;

- **IMMOBILE:** CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI LUZZI (CS)

Foglio N. [REDACTED] - P.lla. [REDACTED] - Sub. [REDACTED] - Contrada [REDACTED] - Piano S1-T-1

Cat. A/7 (abitazione in villini) - Cl.U - Cons. 9,5 vani - 4 - Rendita € 735,95;

L'immobile confina:

- A nord, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari;
- A sud con via [REDACTED];

□□□

Quesito N. 11

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

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

L'immobile pignorato sito nel comune di Luzzi (CS) in contrada [REDACTED] snc, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n. [REDACTED], p.lla n. [REDACTED], sub. [REDACTED], è alla data del sopralluogo occupato dai sig.ri [REDACTED]. Gli stessi condividono la piena proprietà entrambi per 1/2 essendo loro in comunione di beni ed essendo stato realizzato su terreno acquistato con atto notarile Notaio [REDACTED] con sede a Rende (CS) del [REDACTED] con N.Rep. [REDACTED] e N. Racc. [REDACTED]. Trascritto a Cosenza il [REDACTED] Reg.Ord. N. [REDACTED] e Reg.Form.N. [REDACTED]. Su tale terreno è stato poi presentata richiesta di Permesso di Costruire e ottenuto il N. [REDACTED] del [REDACTED] e in Variante il N. [REDACTED] del [REDACTED].

□□□

Quesito N. 12

Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

□□□

Quesito N. 13

Alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Per le planimetrie e la documentazione fotografica si vedano rispettivamente gli allegati (All.E).

□□□

Quesito N. 14

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

Si deposita una separata e succinta descrizione dell'immobile con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima attribuito, con indicato il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

□□□

Quesito N. 15

Alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una copia dell'elaborato di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente l'incarico affidatogli secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere la verità. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione integrata da allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Falconara Albanese, 04 febbraio 2026

Il C.T.U.
Ing. Sandro NUDO



Allegati relativi alla u.i. pignorata:

- **ALLEGATO A:**
 - Visura catastale storica;
 - Estratto foglio di mappa;
 - Planimetria catastale.
- **ALLEGATO B:**
 - Atto di compravendita terreno su cui insiste il fabbricato.
- **ALLEGATO C**
 - Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio.
- **ALLEGATO D**
 - Documentazione rilasciata dal comune di Luzzi (CS) (Titoli abilitativi).
- **ALLEGATO E**
 - Piante stato di progetto e attuale;
 - Comparazione piante stato di progetto e attuale.
- **ALLEGATO F**
 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Luzzi (CS).
- **ALLEGATO G**
 - Documentazione fotografica;
 - Estratto google maps.
- **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**
 - Comune di Luzzi (CS) in data [redacted] rot. [redacted]
 - Comune di Luzzi (CS) in data [redacted] prot. [redacted]
 - Comune di Falerna (CZ) in data [redacted] rot. [redacted]
- **VERBALE DI ACCESSO E SOPRALLUOGO negli immobili pignorati**
 - Sopralluogo eseguito in data 17/10/2025.
- **DESCRIZIONE LOTTO E FOGLIO RIASSUNTIVO**

Falconara Albanese (CS), li 04 febbraio 2026

Il C.T.U.
Ing. Sandro NUDO

