

PERIZIA

R.G.E.I. 84/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

SEZIONE I CIVILE ESECUZIONI

IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE dott. GIUSEPPE

SICILIA

CTU ING. ILDE MARIA NOTARIANNE



CUSTODE avv. PAOLO FLORIO

INDICE	
INTRODUZIONE	
PARAGRAFO 1 SEZIONI QUESITO 1-5	5
PARAGRAFO 2 SEZIONI QUESITO 6-10	17
QUADRO DI SINTESI_ VALORE/COSTI	27
PARAGRAFO 3 SEZIONI QUESITO 11-15	30
CONCLUSIONI	32

**ELENCO DOCUMENTI PRELIMINARI ALLO SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI
RIPORTATE NEL QUESITO**

ALLEGATI DOCUMENTALI	DOCUMENTO	FONTE UFFICIALE
AD1	COMPRAVENDITA	ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA 417_ N° REPERTORIO 51695 NUMERO RACCOLTA 15527
AD2	ATTO D'OBBLIGO	ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI COSENZA 161_ N° REPERTORIO 53967

		NUMERO 17177_	RACCOLTA
AD3	PDC GEN ISE_ PERMESSO A COSTRUIRE GENISE	COMUNE DI PIANE CRATI_ permesso a costruire del 26.08.1968 Abitabilita' del 26.06.1970 Deposito genio civile Cosenza n°961 del 30.08.1968	
AD4	PDC PERMESSO A COSTRUIRE	COMUNE DI PIANE CRATI_ Permesso a Costruire prot. 1805 n°2 del 04.06.2024	
AD5	VISURA CATASTALE STORICA	SISTER_ AGENZIA DELLE ENTRATE_ BANCA DATI TELEMATICA	
AD6	MAPPALE PARTITA	SISTER_ AGENZIA DELLE ENTRATE_ BANCA DATI TELEMATICA	
AD7.1 AD7.2	PLANIMETRIE CATASTALI SUB 1 E SUB 2	SISTER_ AGENZIA DELLE ENTRATE_ BANCA DATI TELEMATICA	
AD8	VISURE IPOTECARIE	SISTER_ AGENZIA DELLE ENTRATE_ BANCA DATI TELEMATICA	
AD9	OPERAZIONI DI PERIZIA		

AD10	PROPOSTA VENDITA IMMOBILIARE	
AD11	PERIZIA DATI OSCURATI	
AD12	AGGIORNAMENTO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE COMUNE DI P CRATI	
ALLEGATI TECNICI	DOCUMENTO	FONTE UFFICIALE
AT1.1	PLANIMETRIA GENERALE	Redatti CTU
AT1.2	PIANTA P TERRA	SOPRALLUOGHI
AT1.3	PIANTA P PRIMO	CTU_VERBALE 1 E 2
AT2	REPORT FOTOGRAFICO	SOPRALLUOGHI
		CTU_VERBALE 1 E 2
AT3	STIMA DI LAVORI DI RIPRISTINO DEI DANNI E DELLO STALO DEI LUOGHI	COMPUTO
		1_REDATTO CTU
AT4.1	RELAZIONE DI STIMA	COMPUTO 4_
AT4.2	IMMOBILIARE	REDATTO CTU
		STIMA SUB 1 ED
		ANNESSI
		STIMA SUB 2 ED
		ANNESSI
AT5	STIMA DEI COSTI LAVORI ESTERNI_AT50	COMPUTO 3_
	PLANIMETRIE	REDATTO CTU
	RIACCATASTAMENTO ED ASSEGNAZIONE SUB	
	PLANIMETRIA GENERALE	
	CON NUOVI SUB_AT5.1	
	PLANIMETRIA NUOVO SUB	
	1_AT5.2	
	PLANIMETRI NUOVO SUB 2	
	_AT5.3	

PARAGRAFO 1

SEZIONI QUESITO 1-5

“ALL’IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI E PIÙ PRECISAMENTE ALL’ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO “

INDIVIDUAZIONE BENE: L’immobile oggetto di analisi, sito in CORSO GARIBALDI, già VIA DEI CAPPUCCINI N°20, nel Comune di plane Crati, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 103, sub 1,2,3.

Confina a NORD con la strada comuna e il confine del comune di Aprigliano, a sud con le particelle 557, 558, di aliena proprietà, ad est con la particella 559 medesimo foglio ed a ovest con la strada comunale.



Piane Crati è un comune italiano di 1 285 abitanti della provincia di Cosenza in Calabria. Sorge su un colle a 609 metri s.l.m. a sud est di Cosenza, nell'area geografica della Presila. La sua superficie è la meno estesa tra i 404 comuni della Calabria.

Centro situato sul versante occidentale della Sila Grande, nell'alta valle del fiume Crati. Le sue origini risalgono al sec. IX, quando vi giunsero profughi cosentini in cerca di riparo dalle invasioni saracene; fu poi sottoposto a Figline. Distrutto dal terremoto del 1905, fu poi ricostruito. La chiesa di Santa Barbara conserva un tabernacolo del sec. XVIII. Compongono il quadro economico l'agricoltura (olive, funghi), l'allevamento (suini) e qualche impresa attiva nei settori alimentare e informatico (software).

Oltre al nucleo originario manifesta una discreta presenza di villette residenziali di buona fattura.

AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 d.p.r. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad i.v.a., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il ctu se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione iva per l'imponibilità iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto di analisi, sito in via dei Cappuccini n°20, nel Comune di Piane Crati, individuato al Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 103, sub 1,2,3.

Lo stesso è ubicato nel centro storico del paese, affaccia su detta strada comunale ed è al limite con il comune di Aprigliano. Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70, con interventi successivi di ristrutturazione (Permesso a Costruire Comune di Piane Crati n°2 del 04/06/2024) che hanno restituito l'attuale stato dei luoghi e degli spazi.



Figura 1 Sovrapposizione ortofoto/mappa catastale.

I LAVORI PREVISTI E REALIZZATI_ PERMESSO A COSTRUIRE DI

Il fabbricato è stato realizzato oltre cinquant'anni fa, solo il primo livello, ed il secondo alla fine degli anni ottanta per rappresentare la consistenza attuale: 4 locali più cucina e bagno al piano terra, tre stanze da letto e bagno al piano superiore che comprende due locali di sgombero, sottotetto, internamente lasciati a rustico; piano terra e piano primo sono collegati da una scala interna a due rampe. La struttura portante è in muratura di mattoni pieni, al piano terra, e muratura di mattoni forati al piano primo; i primi solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati e laterizio, così come il solaio di copertura dell'ala adibita a zona notte, mentre la copertura dei locali di sgombero si presenta con elementi portanti in legno su cui sono posate ed assicurate le tegole.

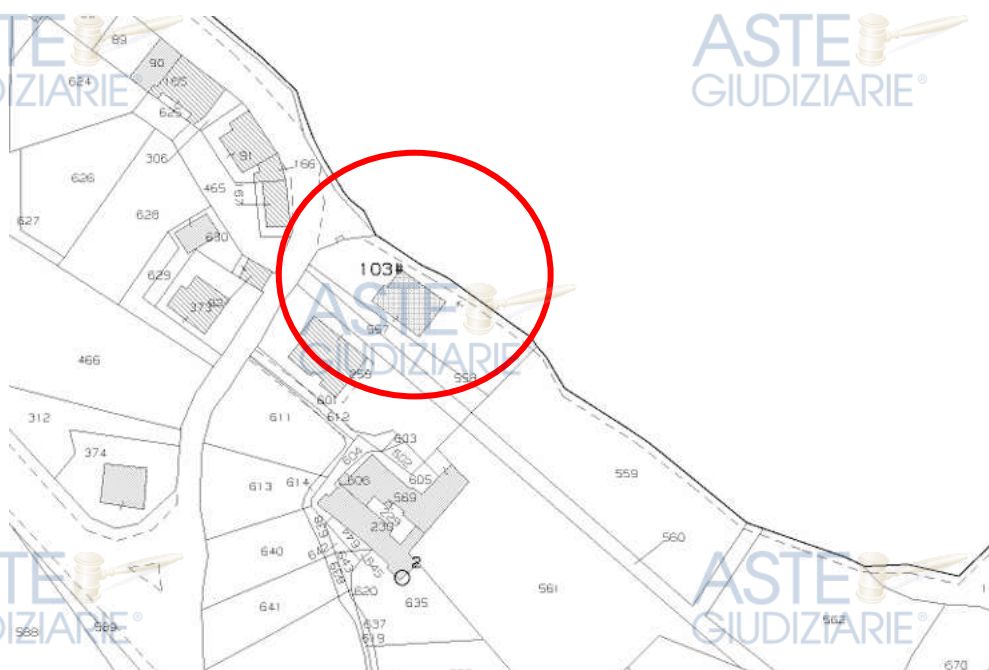


Figura 2. Stralcio catastale Foglio 5_ particella 103, sub 1,2,3

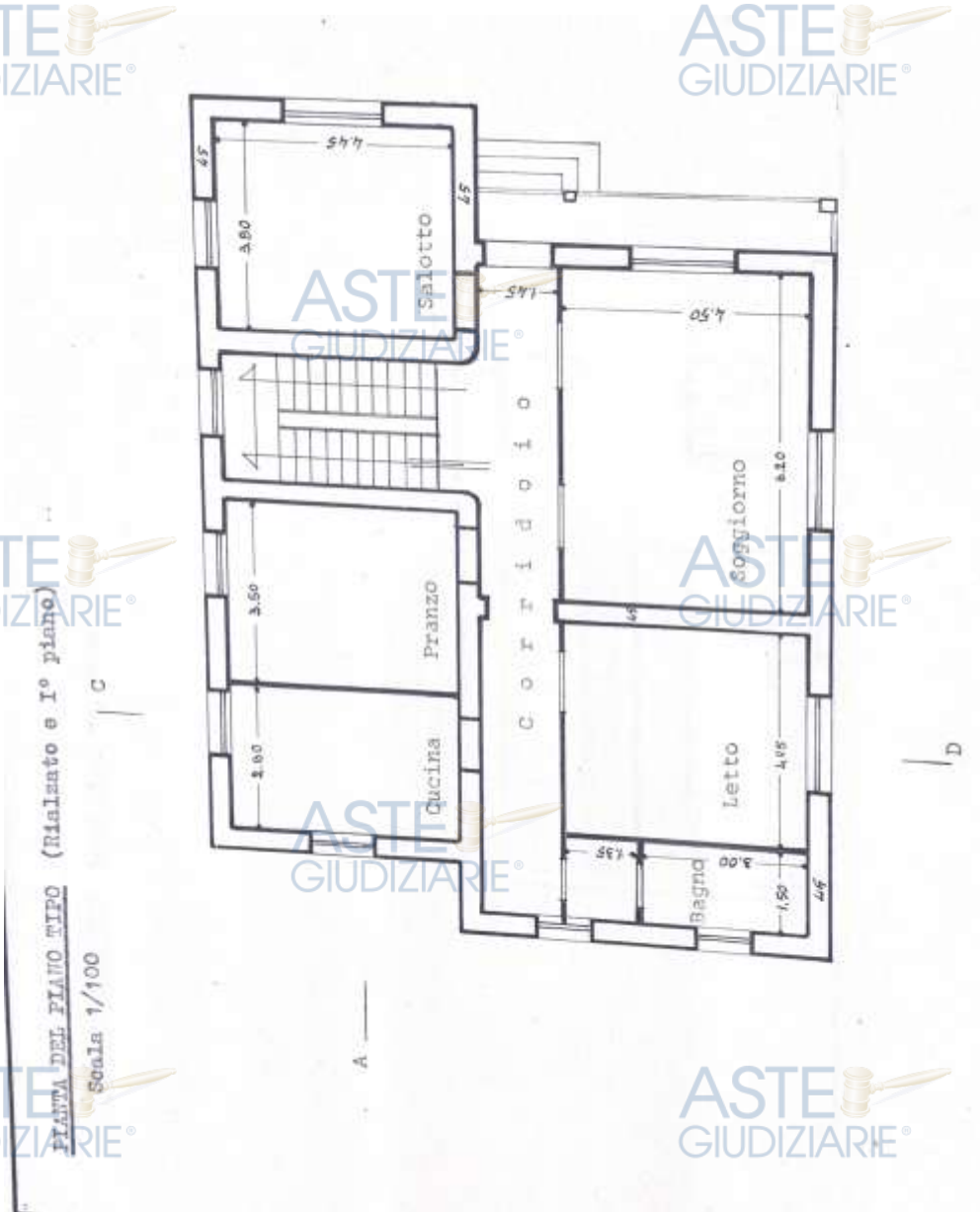


Figura 3 Nucleo originario pdc 1968

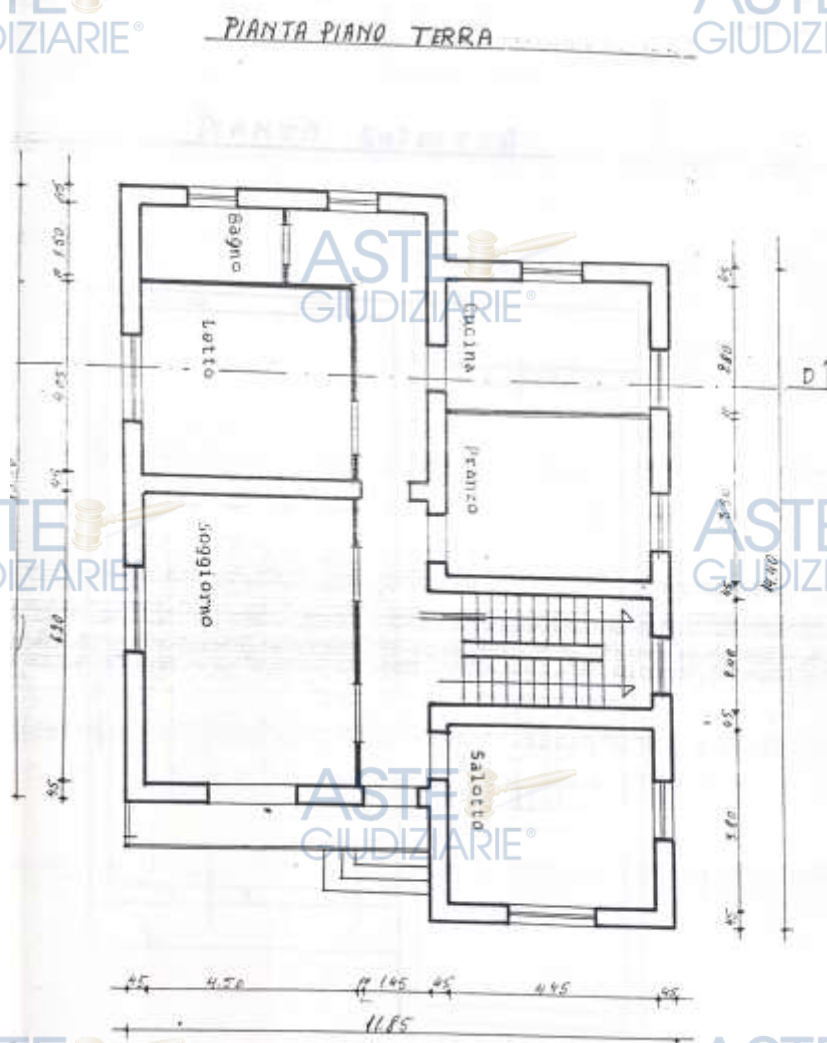


Figura 4. Lavori di sostituzione copertura

LAVORI EFFETTUATI_ PERMESSO A COSTRUIRE n°02/2024

L'intero fabbricato costituirà singola unità immobiliare è stato oggetto di lavori di ammodernamento nonché di sistemazione esterna compreso.

Si sono altresì svolti lavori interni demolizioni e taglio di muratura con creazione di cordoli, per la realizzazione a piano terra di ambiente unico che comprenderà salone e soggiorno, e l'eliminazione del bagno esistente; elevazione di un muro portante in muratura di mattoni pieni, fondato su trave in cemento armato.

Al piano terra è stato realizzato un nuovo solaio, sovrapposto a quello esistente, con strutture rigide in plastica e sovrastante soletta in calcestruzzo debolmente armata, l'insieme, dello spessore di cm 16, costituirà alloggio degli impianti e dei pannelli termici a pavimento.

Il piano superiore sarà interessato dal consolidamento della parete di spina, realizzazione di elementi in cls con rete elettrosaldata sulle due facce e per l'intera superficie e realizzazione di una quinta muraria nuova di controvento alla parete consolidata ed elevata in corrispondenza della parete elevata al piano inferiore, che separa anche in due uno dei locali di sgombero esistenti; demolizione delle strutture in legno della copertura esistente, adeguamento dello spessore della muratura e realizzazione di cordoli e solaio di copertura con elementi prefabbricati e laterizi; realizzazione del massetto e del pavimento. Sono stati sostituiti gli infissi in legno con infissi in legno-alluminio ed in numero superiore per consentire una maggiore dotazione di superficie di areazione e di illuminazione naturale. Le opere murarie interne proporranno il ripristino e la nuova realizzazione degli intonaci eseguiti a tre strati; il pavimento del piano terra è posto in opera a tappeto, compresi i locali bagno e cucina, con mattoni in cotto ceramificato.

Sono stati ammodernati gli impianti secondo le norme, e per quanto di competenza, collegati alle reti comunali, compresa la rete gas di nuova installazione. Le parti del fabbricato poste a Nord ed a Sud saranno state interessate da porticati realizzati in c.a.; tutta l'area è stata interessata da scavi di splanteamento e sistemazione di pietrame per assicurare il drenaggio delle acque di eventuali falde superficiali e l'allontanamento dalle pareti del fabbricato; proprio lungo tutte le pareti del fabbricato è stato messo in opera un piano, con opportune pendenze verso l'esterno, completamente pavimentato per diminuire gli effetti di infiltrazione delle acque meteoriche, mentre la restante porzione è stata sistemata a verde con la messa a dimora di piante ed arbusti. Nuova la realizzazione delle tettoie per l'utilizzo di spazi riparati per attrezzi e materiali da giardino, così pure la realizzazione di griglie e forno per attività esterne. Posti in opera impianto di messa a terra, impianto di illuminazione esterna, la rete di smaltimento delle acque meteoriche e la rete di smaltimento delle acque nere, l'impianto di irrigazione. La recinzione con pannelli del tipo orso grill, e rifacimento dell'accesso per consentire di ricavare un vano pedonale con cancelletto elettrico.

La vendita immobiliare non è soggetta ad iva poiché sono trascorsi più di cinque anni dal termine dei lavori sull'immobile.

ATTUALI CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'immobile investigato coincide con quello riportato nella procedura di pignoramento, come si desume dall'analisi documentale a corredo (ALLEGATI_ ELABORATI DOCUMENTALI).

La struttura in esame insiste su un lotto di 1 014, 00 mq, come riportato nella PARTITA CATASTALE acclusa (AD6).

L'ingombro della villetta è di 163, 30 mq. La stessa, articolata su due piani, vanta una superficie utile al piano terra di 121, 40 mq e al piano primo di 103, 80 mq con 11,10 mq di balconi.

Il piano terra (h 2.70 m) risulta così articolato: ingresso, living, studio, scala, disimpegno bagno e cucina. I pavimenti sono in cotto e gli infissi a doppio taglio termico.

Il piano primo (h media 2,80 m) è composto da corridoio, quattro camere da letto, due bagni, cabina armadio, con pavimenti in marmo e vasca idromassaggio.

Le finiture e gli impianti sono stati ammodernati così come i solai di copertura e di interpiano come si desume dal permesso a costruire del 02/2004 prot. 1805.

La corte esterna si articola sulla rimanente porzione di terreno ovvero su 845 mq circa. Presenza area d'entrata carrabile/pedonale, area pavimentata come passeggiata intorno all'immobile, tavernetta, locali tecnici e giardino meglio definiti nelle planimetrie dello stato di fatto (AT.1, AT.2, T.3) nonché nel paragrafo sulla conformità.

DANNI EVIDENZIATI

Il piano terra è interessato da riparazione delle pareti probabilmente per umidità di risalita. Dall'indagine visiva il problema appare oggetto di intervento e non si registrano condizioni di umido. Al fine di scongiurar il problema lamentato occorrerebbe portare avanti un'indagine termografica atta all'evidenza di articolari condizioni di eventuale acqua da risalita ancora insistente.



Figura 5. Porzione living_ Individuazione aree interessate da riparazione

Inoltre il fabbricato è chiuso da diversi anni e quindi mancano i normali cicli di aereazione necessari alla buona manutenzione dell'immobile.

Un motivo di vulnerabilità è da attribuire al cedimento, certamente in fondazione, evidenziato nell'angolo individuato in figura. Secondo il dichiarante a latere dell'immobile sono stati fatti lavori che hanno provocato lo scalzamento del terreno di sottosuolo con relativo cedimento fondale. L'analisi del quadro fessurativo lascia prevedere una dinamica compatibile con quanto proposto poiché è sinonimo di rotazione di un'intera porzione di muratura.

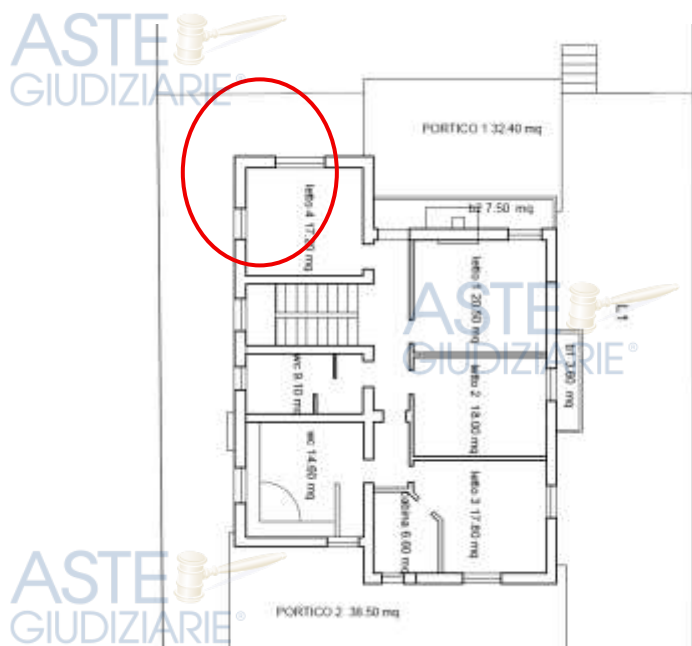


Figura 6, Rotazione porzione di muratura.

3) AD INDICARE PER LE COSTRUZIONI INIZIATE ANTERIORMENTE IL 2 SETTEMBRE 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della l. 47/1985.

L'immobile investigato è stato realizzato in base al progetto LICENZA EDILIZIA n° 9 del 28.08.1968, come si desume dal relativo allegato.

4) AD ACCERTARE, PER LE COSTRUZIONI INIZIATE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI CUI AL PUNTO 3, GLI ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o LE REALIZZAZIONI EFFETTUATE IN DIFFORMITÀ DELLA STESSA ED IN TALI CASI SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E /O DELLA SUA ULTIMAZIONE. IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTUAI IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

L'immobile oggetto di analisi si presenta come una villetta con pertinenza privata ed accesso carrabile e pedonale. Lo stesso, oggetto di lavori successivi al primo impianto, ha le caratteristiche di una residenza di qualità per spazi, finiture e servizi.

Dall'analisi dei luoghi si evince che:

1. **Il lotto sul quale insiste l'immobile**, identificabile al catasto fabbricati al Foglio 5, particella 103 sun 1 e 2, non ha subito negli anni alcuna alterazione in termini di estensione fondiaria, la quale rimane coincidente con quella indicata dal primo progetto (Superficie lotto 1 0 14 mq, come si desume dalla lettura della partita catastale).
2. **La cubatura totale ad oggi risulta di 945,4 mc rispetto ai 1 014,00 mc ammessi (indice di fabbricabilità' per l'area 1 mc/mq).**
3. **Le opere verificate riguardanti il corpo di fabbrica risultano aderenti stato di fatto del progetto dell'ultimo permesso a costruire, presentato con prot. 1805 n°2 del 04.06.2024.**

L'area esterna presenta inoltre dei volumi realizzati previsti dal medesimo titolo abilitativo come locali aperti per il deposito di attrezzi.

Dal calcolo delle superfici e dei volumi si desume quanto segue

Lotto foglio 5 part 103 mq	Indice di fabbricabilità'	Cubatura ammessa Mc	Cubatura realizzata sol abitazione mc B	Cubatura residua C	Cubatura corpi esterni mc D	Cubatura non realizzabile e sanabile D-C
1 014, 00	1 mc/mq	1 014, 00	945, 4	68, 60 mc	244, 33	175, 73

Per tali opere, analizzata la situazione dell'immobile, vista la possibilità di organizzare lo stesso secondo due lotti indipendenti si individua come soluzione quella di condurre la

procedura di sanatoria per la cubatura ammessa (C) e ripristinare lo stato dei luoghi per le rimanenti aliquote, con relativa demolizione delle facciate e rimodulazione dell'area tavernetta. Si propone a riguardo una soluzione progettuale (AT5.1, AT5.2, AT5.3).

La cubatura residua, considerando un'altezza media di 2,8 m, restituisce una superficie di 24,5 mq per la quale è possibile presentare richiesta di Domanda in Sanatoria.

E' infatti possibile applicare la sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, avendo il fabbricato la doppia conformità poiché conforme sia all'edilizia urbanistica vigente sia a quella in vigore al momento della costruzione.

Per il calcolo del costo di costruzione e delle opere di urbanizzazione si prende in considerazione il documento di Aggiornamento del contributo di costruzione per l'anno 2025 e precedenti (AD12).

ANNO	COSTO DI COSTRUZIONE	OPERE DI URBANIZZAZIONE TOTALI
2025	90, 34 €/mq	8, 78 €/mc

CALCOLO COSTI

$\text{COSTO DI COSTRUZIONE} = 290, 23\text{€/mq} \times 24, 50 \text{ mq} = 7 113, 30 \text{ €}$

$\text{OPERE DI URBANIZZAZIONE TOTALI} = 8,78 \text{ €/ mc} \times 68, 60 \text{ mc} = 604, 064\text{€}$

Per edifici residenziali il calcolo del contributo di costruzione è pari al 7% per il costo unitario di costruzione x superficie x costo unitario.

$\text{CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE} = 0,07\% \times 7 113, 30 \text{ €} = 497, 93 \text{ €}$

$\text{CONTRIBUTO PER SANATORIA} = (604, 064 \text{ €} + 497, 93 \text{ €}) \times 2 = 2 204, 00\text{€}$

A questo si aggiunge il costo del PERMESSO A COSTRUIRE con i diritti d'istruttoria, 150, 00€ e due marche da bollo da 16, 00€

$\text{TOTALE SANATORIA} = 2 386, 00\text{€}$

5) AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985;

Non è necessario poiché le particelle oggetto di disamina afferiscono al CATASTO FABBRICATI e non al CATASTO TERRENI.

PARAGRAFO 2

SEZIONI QUESITO 6-10

6) AD IDENTIFICARE CATASTALMENTE L'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed **ESEGUENDO LE VARIAZIONI CHE FOSSERO NECESSARIE PER L'AGGIORNAMENTO 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.

Gli immobili individuati risultano al CATASTO FABBRICATI, comune di PIANE CRATI, al foglio 5 particella 103, sub 1,2.



Figura 7. Stato dell'arte ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE SUB1



Figura 8. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE SUB2.

L'immobile, per come individuato, risulta indiviso ma costituito da due subalterni, azione che agevola una successiva divisione dello stesso. La corte esterna peraltro non risulta oggetto di frazionamento alcuno. Inoltre gli abusi descritti non consentono la regolarizzazione catastale poiché bisognosi di perfezionamento per come definito nel paragrafo dedicato.

Si è pertanto definita una possibile organizzazione di due lotti, strutturati sulla base dei sub già esistenti e comprensivi delle pertinenze esterne.

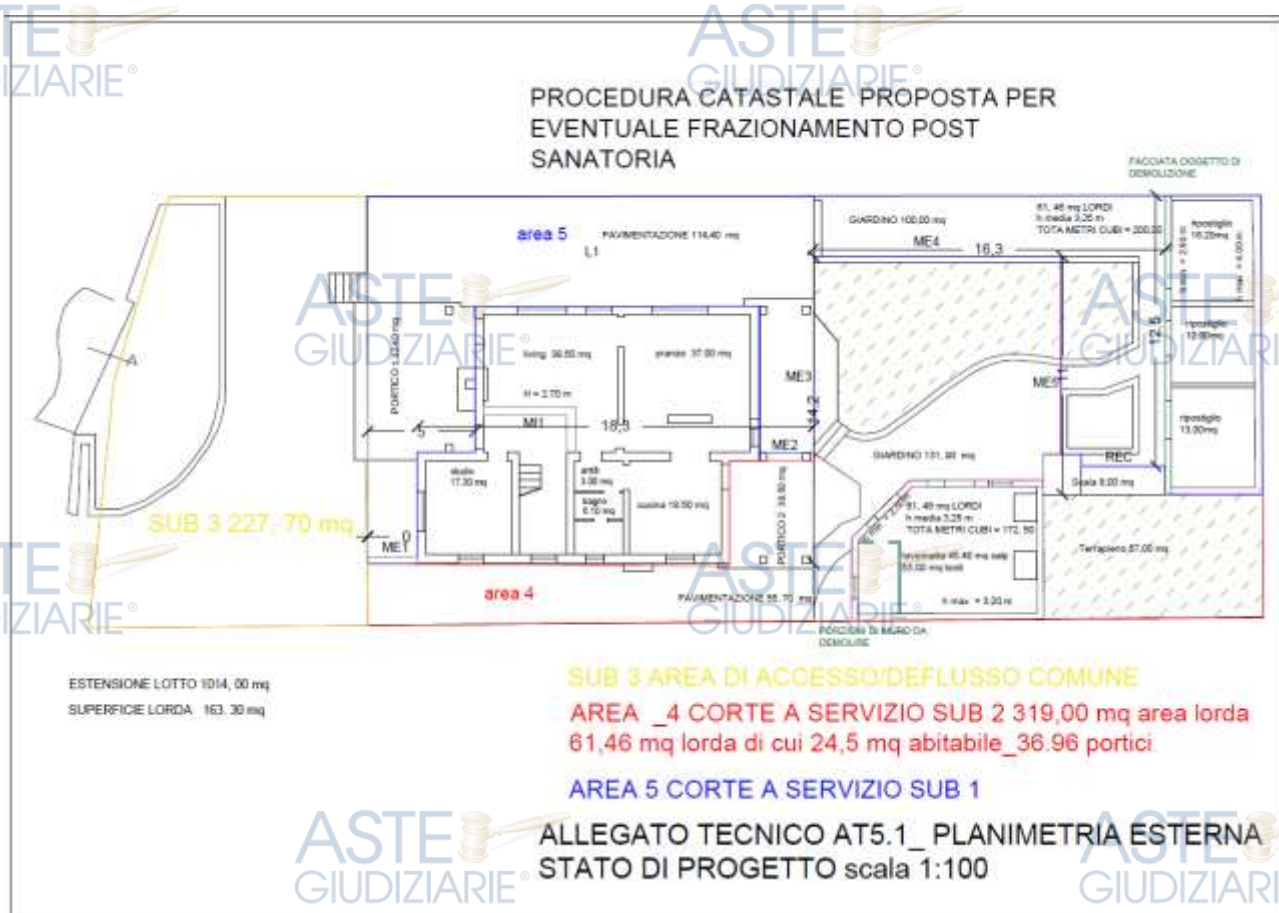


Figura 9.AT5.1_Organizzazione area e pertinenze.

Il calcolo, per come riportato nei documenti di dettaglio di stima, ha tenuto conto dell'accessibilità, della fruibilità degli spazi, delle aree comuni, delle porzioni di cubatura oggetto di sanatoria, delle aree verdi nonché dell'esistenza dei due sub, riportati in catasto ma non realmente e fisicamente separati al momento di stesura della presente relazione.

Inoltre lo stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo abilitativo edilizio ma non ai sub catastali, le cui planimetrie riportano la data del 04.11.2003, ovvero precedente all'ultimo permesso a costruire (prot. 1805 del 04/06/2004).

Di seguito è riportata la proposta di divisione, in ragione delle premesse effettuate. I costi calcolati per ripristinare lo stato dei luoghi, effettuare le operazioni di frazionamento e rendere i due lotti accessibili sono di seguito riportate e proporzionalmente suddivise poiché non è risultato agevole dividere la proprietà in due lotti esattamente coincidenti in termini di stima immobiliare.



Figura 10. Proposta catastale sub 1



Figura 11. Proposta catastale sub 2

7) AD APPURARE, SULLA SCORTA DELLA DOCUMENTAZIONE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SE ALL'ATTO DELLA NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO PARTE ESECUTATA ERA INTESTATARIA DEGLI IMMOBILI STESSI IN FORZA AD UN ATTO REGOLARMENTE TRASCRITTO, INDICANDO GLI EVENTUALI COMPROPRIETARI INDIVISI. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). l'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

In riferimento all'immobile investigato si precisa che lo stesso risulta accatastato secondo la definizione di due sub, come si desume dagli allegati acclusi.

Gli stessi, però, non risultano rispondenti allo stato dei luoghi e non comprensivi delle aliquote di corte e di immobili a servizio, per come si conviene.

Nell'atto di compravendita reperito (ALLEGATO AD1) gli intestatari risultano celibi e "comunque di intervenire nel presente atto a titolo strettamente personale".

Pertanto, alla luce di quanto definito nel paragrafo destinato al condono degli abusi individuati, la procedura catastale richiesta potrà essere svolta successivamente alla procedura di sanatoria secondo lo schema seguente;

1. MANTENIMENTO DEI SUB GIA' REGISTRATI E NUOVO ACCATASTAMENTO
2. FRAZIONAMENTO DELL'AREA ESTERNA SECONDO LE QUOTE

SUB3, SUB 4 E SUB 5

Tale schema NON TIENE CONTO DELLE PROCEDURE DERIVANTI DALLA PROPOSTA DI SANATORIA E RIPRISTINO DEI LOCALI ACCESSORI, che verranno quindi inseriti nella procedura in seguito alle azioni relative.

Le scelte della soluzione progettuale investigata tengono conto dell'attuale assetto dell'immobile che, anche in seguito a dichiarazioni dei proprietari, risulta funzionale ad una divisione per come riportato negli esistenti sub 1 e 2.

Di seguito il prospetto di stima per la procedure proposte

La procedura catastale, a valle della contemplata urbanistica, dovrà prevedere

AZIONE	ANNOTAZIONI	COSTO
Richiesta mappale		70,00€
Frazionamento		95,00 €
Costituzione sub 1		70,00€
Sub 2		70,00€
Sub 3	Area comune_entrata	70,00€
Area 4 da graffiare sub 1		70,00€
Area 5_ da graffiare sub 2		70,00€
Altra eventuale documentazione necessaria		100,00 €
	TOT costi stimati	615 €
	PROCEDURA CATASTALE	

8) A VERIFICARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI MEDIANTE LA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE VICENDE RELATIVE ALLE TRASCRIZIONI ED ALLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalla visura ipotecaria storica acclusa si desume che le vicende sono state regolarmente trascritte. In particolare sono stati richiesti ed ottenuti all'Archivio Notarile di Stato gli atti notarili riguardanti l'ATTO DI ACQUISTO DEL BENE e l'atto d'obbligo per il mutuo (ALLEGATI AD1-AD2).

Essendo un immobile di natura familiare lo stesso non ha mai costituito condominio e dalla disamina puntuale dei documenti non si evincono pesi, oneri e servitù tali da dimostrare motivo di diniego per azioni di vendita.

Si riporta stralcio della VISURA IPOTECARIA nella quale risulta correttamente trascritto l'atto di PIGNORAMENTO (ALLEGATO AD7).

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 25/02/2026 Ora 12:21:15
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente NTRLMR

Ispezione n. T63044 del 25/02/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIANE CRATI (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 103
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 24/02/2026

Elenco immobili

- | | | | |
|---|------------------|------------------------------|-----------------|
| Comune di PIANE CRATI (CS) Catasto Fabbricati | | | |
| 1. | Sezione urbana - | Foglio 0005 Particella 00103 | Subalterno - |
| Comune di PIANE CRATI (CS) Catasto Fabbricati | | | |
| 2. | Sezione urbana - | Foglio 0005 Particella 00103 | Subalterno 0001 |
| Comune di PIANE CRATI (CS) Catasto Fabbricati | | | |
| 3. | Sezione urbana - | Foglio 0005 Particella 00103 | Subalterno 0002 |

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 02/06/1998 - Registro Particolare 1290 Registro Generale 11102
Pubblico ufficiale MANCINI MARIA Repertorio 58852 del 01/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 3037 del 02/12/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 11/12/2003 - Registro Particolare 4682 Registro Generale 30517
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51273/15215 del 03/12/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 2411 del 01/12/2023
3. TRASCRIZIONE del 15/04/2004 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 10769
Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51695/15527 del 10/04/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica
 per immobile
 Richiedente NTRLMR

Ispezione n. T63044 del 25/02/2026

4. TRASCRIZIONE del 15/04/2004 - Registro Particolare 8201 Registro Generale 10770
 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51695/15527 del 10/04/2004
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 21/09/2005 - Registro Particolare 18724 Registro Generale 35480
 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1015/463 del 16/07/2002
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 5390 Registro Generale 7959
 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 53967 del 03/03/2006
 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO
 Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 09/11/2009 - Registro Particolare 25084 Registro Generale 35347
 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 57363/19963 del 06/11/2009
 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO
 Nota disponibile in formato elettronico
8. ISCRIZIONE del 01/10/2018 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 24965
 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3090/3418 del 27/09/2018
 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. ISCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 2411 Registro Generale 37772
 Pubblico ufficiale POSTERARO FABIO Repertorio 51273/15215 del 03/12/2003
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4682 del 2003
10. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 13044 Registro Generale 16136
 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1603 del 05/05/2025
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico

9) A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

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

IL VALORE DEI BENI PIGNORATI TIENE CONTO DELLA RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA, DEI COSTI DEI LAVORI NECESSARI PER SANARE LE PROBLEMATICHE INDIVIDUATE, DEI COSTI DI CONDONO, DEI COSTI NECESSARI PER RENDERE I DUE BENE DIVISIBILI E DEI RELATIVI COSTI DI RIACCATASTAMENTO.

LA valutazione del valore piu' probabile di mercato inteso con valore di stima e' stata effettuata considerando i valori riportati nel database dell'agenzia del territorio di seguito definita.

La relazione di stima integrale è riportata nell'allegato accluso AT6.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: PIANE CRATI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E AREE PIU' PROSSIME

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	460	690	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	550	L	1,5	2,2	L
Box	NORMALE	325	410	L	1,7	2,3	L
Ville e Villini	NORMALE	490	700	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
 - Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
- Ottimo
 - Normale
 - Scadente

QUADRO DI SINTESI VALORE COSTI

ELEMENTO STIMATO	SUB 1 + SUB 2	ALLEGATO	DATO
VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI	136 253, 60 € 120 793, 00 €		A
Costi stimati RIPARAZIONE DANNO_ RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	3 757, 71 €		B
Costi stimati PROCEDURE CATASTALI	650, 00 €		C
Costi stimati PROCEDURA URBANISTICA_SANATORIA	2 386 €		D
Costi stimati_ LAVORI ESTERNI	22 449, 24 €		E
Costi stimati ATTRIBUZIONE ALIQUEUTE AGLI INTERESSATI	4 000 €	Atto notarile	F
SPESE TECNICHE DI MASSIMA	6 000 €	Spese catastali, urbanistiche, gestione pratica	g

PROSPETTO DEI COSTI E DELLE SPESE IN PROPORZIONE ALLA QUOTA

ELEMENTO STIMATO	SUB 1	ALLEGATO	DATO
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	120 793, 00 €		A
Costi stimati RIPARAZIONE DANNO_ RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	1 653, 40 €		B
Costi stimati PROCEDURE CATASTALI	286, 00 €		C
Costi stimati PROCEDURA URBANISTICA_SANATORIA	1 049, 85 €		D
Costi stimati_ LAVORI ESTERNI	9 877, 66 €		E
Costi stimati ATTRIBUZIONE ALIQUOTE AGLI INTERESSATI	1 600	Atto notarile	F
SPESE TECNICHE DI MASSIMA	2 640 €		G

PROSPETTO DEI COSTI E DELLE SPESE IN PROPORZIONE ALLA QUOTA

ELEMENTO STIMATO	SUB 2	ALLEGATO	DATO
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE	136 253, 60 €		A
Costi stimati RIPARAZIONE DANNO_ RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	2 100, 32 €		B
Costi stimati PROCEDURE CATASTALI	364, 00 €		C
Costi stimati PROCEDURA URBANISTICA_SANATORIA	1 336, 16 €		D

Costi stimati_ LAVORI ESTERNI	12 571, 57 €		E
Costi stimati ATTRIBUZIONE ALIQUEUTE AGLI INTERESSATI	2 400	Atto notarile	F
SPESE TECNICHE DI MASSIMA	2 800 €		

VS = VALORE STIMATO IMMOBILE SUB 1 = 120 793, 00 €

**VN = VALORE DI STIMA SUB 1 AL NETTO DELLE
PROCEDURE NECESSARIE = A-B-C-D-E -F-G = 103 686, 09 €**

VS = VALORE STIMATO IMMOBILE SUB 2 = 136 253, 60 €

**VN = VALORE DI STIMA SUB 2 AL NETTO DELLE
PROCEDURE NECESSARIE = A-B-C-D-E -F-G = 114 681, 55€**

10) A FORMARE LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI SE LA NATURA DEGLI IMMOBILI LO CONSENTE, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Proposta di frazionamento catastale per come definita al punto 7.

La ratio dell'abitazione è incentrata sul concetto di casa unifamiliare, per come si desume dal nucleo originario fino alla costituzione dei due sub, tesi a favorire la divisione degli immobili per come dichiarato in seno al primo sopralluogo.

Tale mantenimento pertanto garantisce la giusta e funzionale fruizione degli spazi e degli ambienti senza limitazione alcuna. Tuttavia, analizzati i bisogni, visti i sub esistenti, considerate le opportunità di maggiorate per immobili di grandezza paragonata ai subalterni definiti, risulta più vantaggiosa la proposta di vendita di due case abbinate, per come proposte dalla scrivente, rispetto al mantenimento dell'unico corpo di fabbrica.

In ogni caso le azioni definite, per come motivato, non possono essere messe in atto senza la risoluzione della problematica urbanistica per la quale si è proposta una tra tutte le possibili soluzioni.

E' altresì doveroso precisare che l'assortimento dei due sub ha in se un problema di intrusione (affaccio del sub 2 sulla pertinenza del sub 1) facilmente superabile con eventuale chiusura o ridimensionamento di alcune bucatore, di numero ed estensione superiore a quelle richieste dalla norma.

11) AD ACCERTARE LO STATO DI POSSESSO DEL BENE, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE IL COMPENDIO È OCCUPATO, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento delle visite l'immobile mi presentava in uno stato di abbandono e di trascuratezza, senza abitanti e senza occupanti alcuni. Inoltre chi ha condotto la visita ha dichiarato che la proprietà non viene abitata da anni e che viene solo periodicamente controllata.

La dichiarazione è desumibile dall'analisi dello stato dei luoghi.

12) AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.

No, non lo sono.

13) AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;

ALLEGATO AT1.1, AT1.2, AT2.3, AT2

14) A DEPOSITARE UNA SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEL LOTTO, OVVERO DEI LOTTI FORMATI, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

ALLEGATO AD 10

15) AD ALLEGARE 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 25.2.2008), 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 ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

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.

AD11_ PERIZIA DATI OSCURATI

CONCLUSIONI

Al momento delle visite l'immobile si presentava in uno stato di abbandono e di trascuratezza, senza abitanti e senza occupanti alcuni. Inoltre chi ha condotto la visita ha dichiarato che la proprietà non viene abitata da anni e che viene solo periodicamente controllata.

A chiosa della presente relazione si precisa che le operazioni di reperimento materiale, indagine, analisi e stima sono state condotte secondo la massima cura ed in osservanza con quanto richiesto dal giudice.

Le soluzioni progettuali proposte, tuttavia, pur se generale da uno stato documentale già in essere per l'immobile in esame, potrebbero essere rimodulate alla luce di particolari dimostranze o di esigenze degli acquirenti di cui non si può tenere conto al momento.

A tal riguardo il rimando agli allegati tecnici risulta necessario sia per la chiarezza delle stime che per la gestione degli spazi.

Anche la valutazione dei due lotti, necessariamente diversa, ha contemplato un processo di ottimizzazione di proposte di spese ed interventi teso alla migliore, nonché meno onerosa, tra le soluzioni individuate, nell'ottica dell'obiettivo di fornire uno strumento funzionale ai successivi passaggi previsti.

MANGONE Li 12.03.2026

IN FEDE



[Handwritten signature]