

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti n.58 – 87013 Fagnano Castello (CS)
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195
Partita Iva: 02894170782

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K
e-mail: umifiotar@libero.it

TRIBUNALE DI COSENZA (SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

██████████ + 1

(PROC. N. 99/2025 RGEI)

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

Relazione Tecnica ed Allegati

Fagnano Castello (CS), 29/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore TARSITANO)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ / ██████████ + 1

(PROC. N. 99/2025 RGEI)

1) PREMESSE

In data 09/10/2025, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione (G. E.) Dott.ssa Assunta Gioia, comunicatomi tramite posta elettronica certificata (P.E.C.), venivo nominato esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 99/2025 tra ██████████ contro ██████████ + 1, invitandomi entro giorni sette dalla comunicazione del predetto provvedimento a far pervenire accettazione dell'incarico e giuramento mediante atto da depositarsi telematicamente su PCT. In pari data (09/10/2025), nell'accettare l'incarico conferitomi, trasmettevo telematicamente atto di accettazione incarico e giuramento.

I quesiti posti dal G. E. sono i seguenti:

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

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

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

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

6) 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 degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

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

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto

fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

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

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

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

15) riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell’ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

Disponendo che l’esperto stimatore:

1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l’elaborato;

2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza** fissata per l’emissione dell’ordinanza di vendita ai sensi dell’articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, **esclusivamente mediante deposito su PCT** (contenente relazione scritta, foglio “riassuntivo” in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, **nonché** relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato “pdf” (Adobe Acrobat) o equivalente. E’ indispensabile che **anche le fotografie** siano fornite in formato digitale. All’interno della cd “busta telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l’ulteriore documentazione acquisita nell’espletamento dell’incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell’incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

3) invii **nello stesso termine** l’elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi l’invio va effettuato per posta ordinaria all’indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

4) entro 5 giorni prima dell’udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all’elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;

5) nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all’udienza fissata *ex art. 569 cod. proc. civ.* per l’emissione dell’ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell’intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia “informatica”);

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d’accesso contenente il sommario

resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato 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 ai 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, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo di causa, io sottoscritto Tarsitano Umile Fiore, nato a Cetraro (CS) il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello (CS) alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato due sopralluoghi presso l'immobile oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza e l'Ufficio Tecnico del Comune di Malvito (CS) per visionare e acquisire la documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio - al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie*, *All. 4: Estratto di Mappa Catastale*, *All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*), oltre le ispezioni ipotecarie sull'immobile oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie*).

In data 10/10/2025, ho inoltrato tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Malvito (CS), istanza per accedere agli atti comunali, al fine di verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative all'immobile oggetto del compendio pignorato richiedendone copia (*All. 6: Istanza Ufficio Tecnico Comune di Malvito (CS)*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 8: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Inoltre, con la stessa istanza (*All. 6: Istanza Ufficio Tecnico Comune di Malvito (CS)*) richiedevo allo stesso Ufficio Tecnico il certificato di eventuali vincoli sul bene oggetto di causa (*All. 9: Attestazioni dei Vincoli sull'Immobile*).

In data 15/10/2025, ho inoltrato sempre tramite pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Malvito (CS), istanza per richiedere i certificati di residenza degli esecutati (*All. 7: Istanza Ufficio Anagrafe Comune di Malvito (CS) e Risposta*).

In pari data (15/10/2025), mi sono recato al Comune di Malvito (CS) per accedere agli atti comunali, mentre in data 23/10/2025 sono andato nuovamente al Comune per estrarre e ritirare le copie della documentazione richiesta (*All. 11: Concessione Edilizia N. 7 del 24/02/1989*, *All. 12: D.I.A. Prot. N. 1721 del 25/09/2006*, *All. 13: Certificato di Abitabilità*).

In data 13/10/2025 ho richiesto allo Studio Notarile [REDACTED] di Montalto Uffugo (CS) la copia dell'atto di compravendita repert. n. 14558 del 25/07/2008 (*All. 10: Atto di Compravendita*) ed ho richiesto all'Agenzia delle Entrate di Cosenza, tramite istanza, (*All. 14: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistono contratti di locazione sull'immobile oggetto di causa.

In data 17/11/2025 ho richiesto all'Avv. [REDACTED] (legale della Sig.ra [REDACTED]) nella causa di separazione con il Sig. [REDACTED] copia del provvedimento di assegnazione della casa coniugale (*All. 16: Istanza Avv. [REDACTED] e Risposta*).

Il sopralluogo l'ho eseguito in data 06/11/2025, alle ore 10:15, preventivamente comunicato alle parti dal custode delegato Avv. [REDACTED] (*All. 1: Comunicazioni Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza del custode Avv. [REDACTED], del suo collega Avv. [REDACTED] e del Sig. [REDACTED] (delegato dalla parte esecutata), ho visionato l'immobile del compendio pignorato, verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico e fotografico (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

Concludevo le operazioni peritali alle ore 11:04, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluoghi*).

3) RISPOSTE AI QUESITI

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

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio - la visura catastale, l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale e le visure ipotecarie (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa Catastale, All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente, ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

3.2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria,*

referendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

Sulla base dei documenti contenuti nel fascicolo di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie*), sull'immobile oggetto del compendio pignorato, dal 18/12/1990 al 16/10/2025, esistono in forma sintetica le trascrizioni ed iscrizioni riportate nell'allegato 3 della CTU.

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

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio Territorio ho prelevato lo stralcio di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), indispensabile per la corretta identificazione del bene pignorato.

Mentre, non è stato richiesto nessun certificato di destinazione urbanistica in quanto non esistono al Catasto Terreni immobili pignorati.

Infine, ho allegato alla presente perizia la visura catastale ed ipotecarie aggiornate (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie*).

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

L'immobile, di cui al compendio pignorato, è ubicato nel Comune di Malvito (CS) alla Contrada Pauciuri ed è costituito da un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con corte di pertinenza.

Sul foglio di mappa catastale (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*), colorato con velina in giallo, si evidenzia lo stabile dove ricade l'immobile pignorato.

Dall'esame della visura catastale, regolarmente rilasciate dall'Agenzia dell'Entrate di Cosenza (*All. 3: Visura Catastale ed Ipotecarie*), l'immobile facente parte del compendio pignorato si classifica catastalmente come segue:

Comune di Malvito (CS):

-Appartamento:

Foglio 4, particella 1063 sub 1, piano T, cat. A/3, classe 3, di vani 5,5, rendita Euro 272,69;

Detto immobile è posizionato nella zona periferica del Comune di Malvito (CS), ma in un centro abbastanza abitato ed è possibile raggiungere l'autostrada A2 del Mediterraneo in dieci minuti di auto e altri centri di rilevata importanza come Cosenza e Rende (CS) in pochi minuti di auto.

L'immobile oggetto di causa fa parte di un fabbricato realizzato in muratura portante a seguito di Concessione Edilizia n. 7 del 24/02/1989 (*All. 11: Concessione Edilizia N. 7 del 24/02/1989*).

Successivamente, fu presentata al Comune di Malvito (CS) una D.I.A. per il completamento della recinzione del fabbricato e per la modifica di un'apertura del fabbricato stesso (*All. 12: D.I.A. Prot. N. 1721 del 25/09/2006*).

Riepilogando e schematizzando si ha:

DATI AMMINISTRATIVI

DOCUMENTO	RILASCIATO DA	DATA RILASCIO	N.
Concessione Edilizia	Comune di Malvito (CS)	24/02/1989	7
D.I.A.	Comune di Malvito (CS)	25/09/2006	1721

L'unità immobiliare particella 1063 sub 1 è un appartamento per civile abitazione posto al piano terra ed ha una superficie di circa 133 mq ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, una cantina e tre porticati esterni che hanno una superficie rispettivamente di circa 19 mq, 13 mq e 13 mq.

L'accesso a detta unità immobiliare avviene dalla corte di pertinenza con ingresso dalla strada principale di C/da Pauciuri.

Per quanto riguarda i confini, la particella 1063 (appartamento e corte di pertinenza) confina da un lato con la strada principale di C/da Pauciuri, un altro lato confina con la particella 394, un altro lato con la particella 1062 e l'ultimo lato confina con la particella 649 (*All. 4: Estratto di Mappa Catastale*).

Gli infissi esterni sono di alluminio e legno, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono di monocottura ceramicata (*All. 15: Rilievo Fotografico*).

L'appartamento è dotato di impianto idrico, di riscaldamento ed elettrico del tipo sottotraccia.

In particolare, l'impianto di riscaldamento è con i termosifoni e nella cucina è presente un caminetto.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la planimetria catastale e la documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Malvito (CS), l'appartamento di che trattasi presenta delle difformità e abusi urbanistici.

Infine, detto appartamento è provvisto di certificato di abitabilità (*All. 13: Certificato di Abitabilità*).

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

Tra la descrizione attuale dell'immobile (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non esistono difformità.

Pertanto, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene oggetto di causa.

3.6) 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;

Dal sopralluogo eseguito ed in base alla documentazione presente attualmente in banca dati catastale l'immobile oggetto di causa non presenta nessuna difformità catastale, pertanto non c'è bisogno di nessuna correzione o redazione della planimetria o per l'accatastamento.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale di Malvito (CS), l'immobile di cui al compendio pignorato ricade in "Zona Agricola" con l'utilizzazione prevista nell'allegato n. 8 della CTU (*All. 8: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

3.8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;*

Come descritto al quesito 3.4 della CTU, l'immobile oggetto di causa è provvisto di certificato di abitabilità (*All. 13: Certificato di Abitabilità*).

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Malvito (CS), dalla planimetria catastale e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto verificare che esistono delle difformità urbanistiche rispetto al progetto originario.

In particolare, sono stati realizzati abusivamente tre porticati e un ampliamento denominato nella planimetria catastale "cantina" (*All. 5: Elaborato Planimetrico e Planimetria Catastale*).

Inoltre, il progetto originario prevedeva una parete divisoria nella cucina che all'atto del sopralluogo non era presente.

Per rendere legale l'immobile è necessario presentare al Comune un progetto in sanatoria subordinato al rilascio del permesso di costruire in sanatoria i cui costi, comprensivi di progettazione, calcoli, direzione lavori, relazione di ultimazione lavori, diritti al Comune, sanzione amministrativa minima, ecc. ammontano a circa:

TOTALE COSTI SANATORIA = € 5.000,00 (euro cinquemila/00)

3.9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e*

all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Per quanto concerne la formazione dei lotti, vista la zona, la tipologia e la categoria catastale dell'immobile di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e ubicato nel Comune di Malvito (CS), alla C/da Pauciuri ed ha una superficie di circa 133 mq ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, una cantina e tre porticati esterni che hanno una superficie rispettivamente di circa 19 mq, 13 mq e 13 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Malvito (CS): Foglio 4, particella 1063 sub 1 , piano T, cat. A/3, classe 3, di vani 5,5, rendita Euro 272,69;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [redacted] nata [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]; - [redacted] na [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted];
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 64.540,62 (euro sessantaquattromilacinquecentoquaranta/62);

3.10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro;

Non ricadiamo in questo caso.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

All'atto del primo ed unico sopralluogo, ho verificato che l'immobile oggetto di causa è a disposizione dell'esecutato Sig. [redacted].

Detto immobile è pervenuto agli ex coniugi esegutati tramite atto di compravendita repert.

n. 14558 del 25/07/2008 (*All. 10: Atto di Compravendita*).

Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza che dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, per l'immobile oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione (*All. 14: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*).

3.12) *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 di causa è di proprietà degli esecutati, ex coniugi Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED].

Nella sentenza di separazione (*All. 16: Istanza Avv. [REDACTED] e Risposta*) si legge "...Statuire che l'immobile sito in Malvito alla c.da Pauciuri si attribuito ed intestato in via esclusiva al sig. [REDACTED] ..."

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

Da come si evince dal certificato rilasciato dal Comune di Malvito (CS) (*All. 9: Attestazioni dei Vincoli sull'Immobile*) sul bene pignorato non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13.

3.13bis) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile oggetto del compendio pignorato fa parte di un fabbricato che non è gestito da nessun condominio, quindi, le spese di gestione e di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero

assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.

A tal proposito è stata svolta un'accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari simili a quella di causa situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quello di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per l'immobile di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è risultato un prezzo unitario medio (Vm) pari a:

Comune di Malvito (CS):

-Appartamento Vmapp. = 550,00 €/mq;

In definitiva, il valore a base d'asta per l'immobile oggetto si causa sarà pari a:

$$(Vmapp. \times Sapp.) + (Vmapp. \times Sport. \times 35\%) - 15\% = (550,00 \text{ €/mq} \times 133 \text{ mq}) + (550,00 \text{ €/mq} \times 45 \text{ mq} \times 35\%) - 15\% = \text{€ } 69.540,62$$

sottraendo i costi della sanatoria descritti al punto 3.8 si ha:

$$\text{€ } 69.540,62 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 64.540,62$$

3.15) riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

L'immobile di cui al compendio pignorato è stato raggruppato in un unico lotto.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	-Appartamento per civile abitazione posto al piano terra e ubicato nel Comune di Malvito (CS), alla C/da Pauciuri ed ha una superficie di circa 133 mq ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere da letto, una cantina e tre porticati esterni che hanno una superficie rispettivamente di circa 19 mq, 13 mq e 13 mq;
DESCRIZIONE CATASTALE	<u>Comune di Malvito (CS):</u> Foglio 4, particella 1063 sub 1 , piano T, cat. A/3, classe 3, di vani 5,5, rendita Euro 272,69;
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	- [REDACTED] nata in [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]; - [REDACTED] nato [REDACTED] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
PREZZO BASE DI VENDITA	€ 64.540,62 (euro sessantaquattromilacinquecentoquaranta/62);

Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione.

Fagnano Castello (CS), 29/12/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
(Ing. Umile Fiore Tarsitano)

