

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare N. 71/2025 R.G.E.I.

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Promosso da: **INTESA SANPAOLO S.p.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA**
(Creditore procedente)
(Avv. VALERIO IORIO)

Contro:

(Debitori eseguiti)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Perito estimatore
Ing. Catia Fusaro

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Procedimento di esecuzione immobiliare N.71/2025 R.G.E.I.

Promosso da: **INTESA SANPAOLO S.p.A. RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA**
(Creditore procedente)
(Avv. VALERIO IORIO)

Contro:

(Debitori esecutati)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSA

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e del custode con contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita (art. 569 C.P.C.)” del 10/07/2025 l’Ill.mo G.E. Dott.ssa Assunta Gioia nominava la scrivente Catia Fusaro, regolarmente iscritta all’Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4722, nonché all’Albo CTU del Tribunale di Cosenza con il n° 4557, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato ed invitata a provvedere all’accettazione dell’incarico entro sette giorni dalla comunicazione del decreto e al giuramento.

Alla sottoscritta venivano formulati i seguenti quesiti:

1. *Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato riscontrando - in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
6. Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.
7. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
8. Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 dell'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 c.p.c., 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.

L'Ill.mo G.E. autorizzava la sottoscritta:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte eseguita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Catia Fusaro, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

Indagini presso Enti ed Uffici preposti.

La scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio del Registro, l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio

Anagrafe e Stato Civile del Comune di Marano Principato (CS), l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Acri e presso lo studio del Notaio Francesco Giglio di Cosenza al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

Visite sopralluogo

La scrivente ha proceduto a trasmettere alle parti la comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali in data 22/07/2025 (***Allegato n°1***) tramite posta elettronica certificata all'Avv. Valerio Iorio (***Allegato n°2***) e alla Custode Giudiziaria dott.ssa Raffaella Chiappetta (***Allegato n°3***) e a mezzo di raccomandata postale ai debitori esegutati (***Allegato n°4***).

Il 31/07/2025 alle ore 11.30, la sottoscritta si è recata presso le unità immobiliari pignorate per le necessarie operazioni di rilievo ed accertamento. In tale data erano presenti la debitrice esegutata [REDACTED] e la custode nominata dott.ssa Raffaella Chiappetta. Non era presente, invece, il debitore esegutato Sig. [REDACTED].

La debitrice, sig.ra [REDACTED], ha permesso l'accesso alle unità immobiliari pignorate, collaborando al corretto svolgimento delle operazioni peritali, nonostante non fosse al corrente del sopralluogo per mancata ricezione e mancato ritiro, dall'ufficio postale, della comunicazione inviata dalla scrivente.

La scrivente ha proceduto nell'occasione ad esaminare attentamente le unità immobiliari e a effettuare rilievi metrici e fotografici.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (***Allegato n°5***).

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

QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato

riscontrando - in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). 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).

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile prodotta dal creditore procedente, relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In particolare, si è constatato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del dott. [REDACTED], Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente, è risultata completa ed idonea.

QUESITO n° 2

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

Dalla documentazione presente in atti si evince che le unità immobiliari oggetto del pignoramento figurano in proprietà dei signori:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] (CS) [REDACTED] c.f.: [REDACTED], residente in [REDACTED] alla [REDACTED], per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].
- [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED], residente in [REDACTED] (CS) alla via [REDACTED], per la quota di ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Sulle unità immobiliari pignorate per quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, risultano le seguenti formalità:

Provenienza debitori:

1. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. [redacted] in data 12 agosto 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Cosenza (CS) del 05 agosto 2008, numero di repertorio [redacted], a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [redacted] e contro [redacted] [redacted] sede [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.

2. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. [redacted] in data 13 luglio 2006, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Cosenza (CS) del 06 luglio 2006, numero di repertorio [redacted], a favore di [redacted] [redacted] sede Marano Principato (CS), codice fiscale [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, [redacted] nato a [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di bene personale, [redacted] nato [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà in regime di bene personale, avente ad oggetto l'originaria consistenza del suolo su cui insistono gli immobili di relazione e precisamente: terreno foglio 7 particella 1048 ca 04, particella 1050 are 10 ca 50 e particella 1053 ca 71.

3. **COMPRAVENDITA**, trascritta ai nn. [redacted] in data 27 febbraio 1987, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio [redacted] di Rende (CS) del 18

febbraio 1987, numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED] nato [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni,
[REDACTED] nato a [REDACTED] codice
fiscale [REDACTED], celibe, [REDACTED] na [REDACTED]
[REDACTED] 6, codice fiscale [REDACTED], celibe,
contro [REDACTED] nato [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED], nata [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED]
nata [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] nata [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], avente ad oggetto, tra
l'altro, la maggiore estensione del suolo su cui insistono gli immobili di relazione
e precisamente: terreno foglio 7 particella 313 are 10 ca 80, particella 295 are 40
ca 60 e particella 294 are 29 ca 05.

Formalità gravanti sugli immobili oggetto della presente relazione:

4. **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn. [REDACTED]
in data 08 maggio 2025, a seguito di atto giudiziario per UNEP Tribunale di
Cosenza (CS) del 28 marzo 2025, numero di repertorio 1123, a favore di INTESA
SANPAOLO S.P.A. sede Torino(TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di
1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del
diritto di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di
proprietà, avente ad oggetto gli immobili di relazione.
5. **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**, iscritta
ai nn. [REDACTED] in data 12 agosto 2008, a seguito di atto notarile pubblico per
Notaio [REDACTED] di Cosenza (CS) del 05 agosto 2008, numero di
repertorio [REDACTED] - Importo totale € 157.500,00- Importo Capitale €

105.000,00- durata 20 anni, a favore di B@NCA 24-7 S.P.A. sede Bergamo (BG), codice fiscale 02805490162, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nata in [REDACTED] i [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED], avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Altresì, la scrivente ha eseguito ulteriori indagini presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza, allo scopo di evidenziare eventuali trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati intervenute successivamente alla data riguardante l'ultima certificazione riportata agli atti.

Dalla verifica, esperita dalla scrivente in data 24/07/2025 (*Allegati n°6 e n°7*), non sono emerse ulteriori formalità pregiudizievoli gravanti sui beni rispetto a quelle riportate nella certificazione notarile.

QUESITO n° 3

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.

La scrivente, al fine della corretta identificazione dei beni pignorati, ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione:

- Estratto di mappa catastale (*Allegato n°8*).
- Visure catastali storiche delle unità immobiliari (*Allegati n°9 e n°10*).
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari.
- Elaborato planimetrico catastale con dimostrazione grafica dei subalterni.

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di immobili non censiti al catasto terreni. Riguardo alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, la scrivente ha riferito al precedente **QUESITO n°2**, segnalando le risultanze emerse all'esito del controllo.

QUESITO n° 4

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

Alla luce di quanto rilevato nel corso della visita sopralluogo effettuata in data 31/07/2025, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.

Per maggiori dettagli circa l'ubicazione, si riporta di seguito un'immagine satellitare della località in cui è evidenziato il fabbricato comprendente le unità immobiliari pignorate, visionabile su google maps:



Si precisa che i beni pignorati sono un appartamento per civile abitazione e un locale garage pertinenziale (censito in catasto come magazzino con la categoria catastale C/2)

ubicati rispettivamente al piano terra ed al piano seminterrato di un fabbricato di maggior consistenza sito in Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22. Le due unità immobiliari sono collegate tra di loro mediante una scala interna. Il fabbricato (denominato Blocco n.02) si sviluppa su più livelli e comprende altre abitazioni di diversa proprietà ed estranei alla presente procedura di espropriazione. Nello specifico, il fabbricato è composto da due piani abitabili fuori terra (piano terra e piano primo), da un piano seminterrato con antistante piccolo portico e da un sottotetto a padiglione. I vari piani sono accessibili mediante una scala e un ascensore condominiali. Il piano seminterrato è accessibile a piedi dalla stessa scala condominiale e dall'ascensore, nonché dalla parte adibita a portico. L'accesso alle automobili al piano seminterrato è garantito dalla apposita strada esterna. Il fabbricato possiede tutte le facciate libere.

La struttura portante dell'intero fabbricato è in cemento armato. I solai sono del tipo misto latero-cemento con soletta in calcestruzzo e armatura di ripartizione.

Presenta esternamente i prospetti intonacati e tinteggiati. Le facciate relative al piano seminterrato presentano un rivestimento in pietra.

Buono è lo stato di conservazione delle finiture esterne.

Di seguito viene descritto lo stato dei luoghi di ciascuna delle unità immobiliari pignorate.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

1. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1054 sub 3: - APPARTAMENTO AL PIANO TERRA -

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'unità immobiliare è posizionato sul corridoio condominiale al quale si accede dalla rampa di ingresso all'intero fabbricato.

L'accesso all'abitazione è caratterizzato da un portoncino d'ingresso, superato in quale si entra direttamente nella zona giorno formata da un unico ambiente adibito a soggiorno/camera da pranzo. Nella zona giorno è posizionata anche la scala che conduce al garage pignorato al piano seminterrato. Attraverso una porta a battente, posizionata nella zona giorno, si accede

nella zona notte, dove attorno al disimpegno si snodano due camere da letto ed un bagno. Per facilità di comprensione le due camere da letto vengono distinte con la dicitura “camera 1” e “camera 2”. Una delle due camere da letto (Camera 2) è dotata di doppio ingresso di cui uno posizionato nella zona giorno.

L'appartamento comprende anche un balcone accessibile dalla zona giorno.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 76,70 (oltre mq 4,40 di balcone) così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Soggiorno/Sala pranzo	39,30
Corridoio	3,80
Camera 1	10,50
Camera 2	17,70
WC	5,40

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono tutti in gres porcellanato. Il bagno, dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia, si presenta in discreto stato. I rivestimenti del bagno sono in ceramica smaltata.

Le porte interne sono in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in alluminio-legno. Le finestre sono dotate esternamente di tapparelle avvolgibili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, è autonomo, alimentato a gas metano. L'acqua calda viene prodotta da uno scaldabagno elettrico.

L'unità immobiliare risulta aerata ed illuminata dalla presenza di finestre e una porta-finestra. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono e non necessita di interventi di manutenzione.

L'unico balcone dell'abitazione, accessibile dal soggiorno/sala pranzo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e delimitato da una ringhiera in ferro traforata.

Il vano della scala interna posizionata nel soggiorno/sala pranzo, che permette l'accesso diretto all'unità immobiliare pignorata del piano seminterrato (garage), è delimitato da una ringhiera e un cancello in ferro di protezione. La scala è rivestita in marmo travertino.

L'appartamento pignorato confina con il corridoio condominiale, con il vano ascensore e con corte condominiale per i restanti lati.

Dalla visura catastale (*Allegato n°9*) risulta che tale unità immobiliare sita in Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22, censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato(CS) particella 1054 sub 3, piano terra, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale mq 101, Totale escluse aree scoperte mq 99 - Rendita: Euro 374,43 è di proprietà dei debitori esecutati signori [redacted] nata in [redacted] ([redacted]) [redacted] codice fiscale [redacted], e [redacted] nato in [redacted] (CS [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (*Allegato n°11*).
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato (*Allegato n°12*).

2. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1054 sub 18: – GARAGE PERTINENZIALE AL PIANO SEMINTERRATO –

L'altra unità immobiliare pignorata è un garage pertinenziale censito in catasto come magazzino (con categoria catastale C/2) ubicata al piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. Tale unità immobiliare è direttamente accessibile dalla scala interna che la collega all'abitazione posta al piano terra sovrastante precedentemente descritta. L'unità immobiliare è dotata anche di un accesso indipendente al piano seminterrato, caratterizzato da un portoncino posizionato sul corridoio condominiale di accesso ai vari garage pertinenziali.

Allo stato attuale l'unità immobiliare non viene utilizzata né come garage né come magazzino ma risulta divisa in due locali, uno dei quali adibito a cucina/pranzo a servizio dell'abitazione sovrastante e l'altro a bagno. Nello spazio sotto la scala è stato ricavato un

piccolo ripostiglio. Il sopralluogo ha, quindi, permesso di accertare un uso diverso dell'unità immobiliare.

La superficie utile calpestabile dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 40,20 così suddivisa:

Descrizione locali	Mq
Cucina/sala pranzo	32,80
WC	5,60
Ripostiglio sottoscala	1,80

Il locale adibito a cucina/pranzo è rifinito completamente, tinteggiato e pavimentato con piastrelle in gres porcellanato. E' presente anche un camino a legna. La luce naturale e l'aerazione del locale vengono garantite dalla presenza di due finestre in alluminio.

Il bagno, dotato di vaschetta di lavaggio, vaso igienico, bidet e piccola vasca da bagno, si presenta in discreto stato. Il pavimento è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata. Le pareti del bagno sono in parte rivestite con piastrelle in ceramica smaltata e in parte tinteggiate. La porta di accesso al bagno è in legno tamburata. Anche la luce naturale e l'aerazione del bagno vengono garantite dalla presenza di una finestra in alluminio.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono.

Il magazzino pignorato confina con corridoio condominiale, con proprietà Orlando e con spazio condominiale.

Dalla visura catastale (**Allegato n°10**) risulta che tale unità immobiliare sita in Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22, censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 18, piano S1 (seminterrato), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 44, - Dati di superficie: Totale mq 51 - Rendita: Euro 113,62 è di proprietà dei debitori esegutati signori [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato in [REDACTED] (CS) il [REDACTED]

██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (*Allegato n°13*).
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato (*Allegato n°14*).

In riferimento ai millesimi di parti comuni, si precisa che le funzioni di “capo condomino” sono esercitate proprio dal debitore esecutato Sig. ██████████. Per il fabbricato in oggetto sono state redatte le tabelle con le quote millesimali dei beni comuni spettanti a ciascun proprietario, di cui una copia è stata fornita alla sottoscritta dagli stessi debitori.

Le quote millesimali di proprietà dei debitori sono le seguenti:

Tabella generale per unità abitative:

Tabelle Millesimali – Fabbricato Residenziale “BdP_B02 – Bilotto Costruzioni S.r.l. – Via Rivotesi, Marano Principato (Cs)					18	
TABELLA GENERALE					Tabella Generale per proprietari	
Tabella Generale per unità abitative					Condomini	Millesimi
Piano	N. Interno	Condomini	Superfici di calcolo condominiale	Millesimi		
Seminterrato		██████████	14,1111	22,0740	██████████	145,4399
Seminterrato			11,4927	17,9781		
Seminterrato			15,7809	24,6861		
Seminterrato			18,4467	28,8562		100,3930
Seminterrato			10,8363	16,9513		115,0143
Seminterrato			9,3274	14,5909		163,1171
Seminterrato			0,9356	1,4635		
Seminterrato			3,3364	5,2191		102,3805
Seminterrato			3,3185	5,1911		
Piano rialzato	1		78,8632	123,3659		107,6622
Piano rialzato	2		52,6848	82,4149		
Piano rialzato	3		57,7435	90,3282		111,1666
Piano primo	4		85,8280	134,2609		74,5619
Piano primo	5		54,6117	85,4292		80,2644
Piano primo	6		59,4970	93,0713		
Piano secondo	7		70,1291	109,7031		
Piano secondo	8		44,3283	69,3428		
Piano secondo	9		47,9916	75,0733		
Totale			639,2628	1000,0000		1000,0000

Tabella scala e ascensore:

Tabelle Millesimali – Fabbicato Residenziale “BdP_B02 – Bilotto Costruzioni S.r.l. – Via Rivotesi, Marano Principato (Cs)

TABELLA SCALA E ASCENSORE

Tabella scala e ascensore per piani

	Millesimi Generali	v	V	H	h	VH	VH+h	2VH	VH+h/2VH	Millesimi Scala e Ascensore
Piano seminterrato	22,0740	0,02207	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	11,03700
	17,9781	0,01798	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	8,98905
	24,6861	0,02469	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	12,34305
	28,8562	0,02886	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	14,42810
	16,9513	0,01695	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	8,47565
	14,5909	0,01459	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	7,29545
	1,4635	0,00146	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	0,73175
	5,2191	0,00522	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	2,60955
	5,1911	0,00519	0,13701	17,40	0,00	2,38397	2,38397	4,76795	0,50000	2,59555
Piano Terra	123,3659	0,12337	0,29611	17,40	2,80	5,15231	7,95231	10,30463	0,77172	95,20425
	82,4149	0,08241	0,29611	17,40	2,80	5,15231	7,95231	10,30463	0,77172	63,60144
Piano Primo	90,3282	0,09033	0,29611	17,40	2,80	5,15231	7,95231	10,30463	0,77172	69,70831
	134,2609	0,13426	0,31276	17,40	5,80	5,44202	11,24202	10,88405	1,03289	138,67674
	85,4292	0,08543	0,31276	17,40	5,80	5,44202	11,24202	10,88405	1,03289	88,23896
	93,0713	0,09307	0,31276	17,40	5,80	5,44202	11,24202	10,88405	1,03289	96,13241
Piano Secondo	109,7031	0,10970	0,25412	17,40	8,80	4,42169	13,22169	8,84338	1,49510	164,01657
	69,3428	0,06934	0,25412	17,40	8,80	4,42169	13,22169	8,84338	1,49510	103,67408
	75,0733	0,07507	0,25412	17,40	8,80	4,42169	13,22169	8,84338	1,49510	112,24172
	1000,00	1,00								1000,00

Tabella scala e ascensore per proprietari

Condomini	Millesimi
	106,2412
	72,5905
	82,0514
	153,1048
	96,7146
	103,4279
	164,7483
	106,2836
	114,8373
	1000,00

Marano Principato (CS) / / ing. Fran

A maggior chiarimento di quanto sopra esposto la scrivente allega l'elaborato planimetrico catastale (*Allegato n°15*), reperito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, redatto per l'intero fabbricato che permette di individuare in modo immediato, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni.

Il fabbricato, comprendente le due unità immobiliari pignorate, è ubicato in zona residenziale del comune di Marano Principato (CS). La zona comprende altri edifici e attività commerciali. La farmacia più vicina è ubicata nelle immediate vicinanze del fabbricato (a circa 130.0 metri). La zona si trova a 7.0 km dal Comune di Cosenza, a circa 9.0 km dalla stazione ferroviaria (Vaglio Lise) di Cosenza e a circa 11.0 Km dallo svincolo "Cosenza Sud" dell'Autostrada A2 del Mediterraneo (ex Autostrada A3 "Salerno - Reggio Calabria").

L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto Internazionale di Lamezia Terme "Sant'Eufemia", dal quale dista circa 71.0 km.

La zona è servita da servizi pubblici.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione;
- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico.

Per completezza si allega:

- dossier fotografico completo.

QUESITO n° 5

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

Le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22 e sono così identificate in catasto:

Appartamento: Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 3, piano terra, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale mq 101, Totale escluse aree scoperte mq 99 - Rendita: Euro 374,43;

Locale garage (censito in catasto come magazzino): Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 18, piano S1 (seminterrato), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 44, - Dati di superficie: Totale mq 51 - Rendita: Euro 113,62

La sottoscritta, sulla scorta della documentazione acquisita, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento e, quindi, afferma che l'appartamento e il locale garage oggetto del pignoramento sono stati correttamente individuati. L'unica precisazione da fare riguarda la via e il numero civico del fabbricato in cui sono poste le due unità immobiliari. Catastalmente le due unità immobiliari sono censite alla "via Silica Molinari senza numero civico" mentre l'attuale indirizzo, per variazione toponomastica comunale, è "via Serafino Molinaro n.22". Tale situazione è irrilevante ai fini della identificazione catastale nonché fiscale del bene in quanto l'aspetto fondamentale è la corretta trascrizione di foglio, particella e subalterno. La sottoscritta, sulla scorta della documentazione acquisita, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento e, quindi, afferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state correttamente individuate.

QUESITO n° 6

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

La scrivente, durante le due visite sopralluogo, ha proceduto ad effettuare il rilievo delle due unità immobiliari pignorate e ha proceduto alla restituzione grafica degli stessi.

I rilievi effettuati hanno permesso di accertare alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Nello specifico:

1. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 3, Categoria A/2 - Appartamento al PIANO TERRA:

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*Allegato n°11*) e lo stato di fatto (*Allegato n°12*), si evidenzia un'unica difformità. Tale difformità si riferisce al fatto che sulla planimetria catastale non è riportato il vano della scala interna che collega direttamente l'appartamento al garage pignorato al piano seminterrato. Il vano della scala interna, invece, risulta correttamente riportato nella planimetria catastale del piano seminterrato depositata presso l' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza.

La disposizione attuale dei locali dell'appartamento risulta coerente con quella riportata nella planimetria catastale.

Per allineare lo stato attuale è necessario presentare una pratica di aggiornamento catastale attraverso il sistema DOCFA all'Agenzia delle con allegata nuova planimetria in cui viene riportato il vano scala ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

2. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 18, Categoria C/2 – Garage al PIANO SEMINTERRATO:

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l' Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*Allegato n°13*) e lo stato di fatto (*Allegato n°14*) non si evidenziano difformità planimetriche in quanto la disposizione attuale dei locali del garage risulta coerente con quella riportata nella planimetria catastale depositata. La difformità riscontrata si riferisce all'errata identificazione dei locali nella planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi. L'errata identificazione dei locali si riferisce al fatto che in planimetria catastale è stato identificato come ripostiglio il locale attualmente adibito a bagno a servizio del piano e come cantina il locale adibito, invece, a cucina/sala pranzo.

Le suddette differenze riscontrate nella destinazione di alcuni ambienti sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	Stato attuale
CANTINA	CUCINA/SALAPRANZO
RIPOSTIGLIO	BAGNO

Anche in questo caso, è necessario presentare una pratica di aggiornamento catastale attraverso il sistema DOCFA all'Agenzia delle Entrate con allegata nuova planimetria indicante la corretta destinazione d'uso dei locali (per come verrà specificato meglio al successivo **Quesito 8**) ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

Si precisa che l'aggiornamento catastale relativo alle difformità riscontrate nelle due unità immobiliari sopra specificate è subordinato alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. L'aggiornamento catastale, infatti, non sancisce la regolarità urbanistica degli abusi, la quale deve essere necessariamente conseguita presso il comune ove le unità immobiliari sono collocate.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La scrivente, con istanza trasmessa in data 22/07/2025 a mezzo di mail certificata, ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marano Principato, tra l'altro, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'area in cui ricadono le unità immobiliari interessate dalla procedura di espropriazione immobiliare (*Allegato n°16*).

Il Responsabile del "Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Marano Principato con Attestazione n. Prot. 7168 del 12/09/2025 (*Allegato n°17*) ha attestato che:

- *l'immobile sito in Marano Principato censito in catasto sul foglio di mappa n.07 particella 1054 subalterni 3 e 18, ricade in zona **AURC** (Ambito Urbano Residenziale Consolidato – Zona B2) del **Piano Strutturale Comunale**.*

Dalle verifiche esperite dalla scrivente sul "**Geoportale del Comune di Marano Principato**" in base alle previsioni del vigente **Piano Strutturale Comunale (PSC)** nella zona **AURC**

(Ambito Urbano Residenziale Consolidato - Zona B2) in cui ricade il fabbricato nel quale sono ubicate le due unità immobiliari pignorate, è previsto, in base all'Art. 130, quanto di seguito riportato (Allegato n°18):

- Art. 130 - Ambito Urbano Residenziale Consolidato (A.U.R.C.) (zona B2)

Vi ricadono le parti di territorio già edificate o comunque interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68, e nelle quali sono almeno in parte presenti le opere di urbanizzazione secondaria e/o primaria. Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 10. Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

- Altezza massima 10,00 metri;
- Plafond di edificabilità 0,25 mq/mq;
- Indice di fabbricabilità differenziato 0,40 mq/mq.

Interventi ammissibili

In tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione. È consentita l'edificazione mediante intervento diretto.

Gli interventi di nuova edificazione e quelli di ristrutturazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superfetazioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza e rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di permeabilità all'interno dei lotti $\geq 20\%$;
- Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC;
- Altezza max = mt 10,00;
- Distanza dalla sede stradale = quanto stabilito dal D.M. 1444/1968 e/o allineamento ai fabbricati esistenti;
- Distanza minima tra i fabbricati = mt 10 o costruzioni in aderenza o sul confine con esplicito assenso del confinante.;
- Distanza minima dai confini = mt 5.

Funzioni ammesse

Oltre alla destinazione residenziale sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, servizi, attività produttive e artigianali non moleste, attività ricettive, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

Dotazione territoriale minima

In caso di interventi che prevedano l'incremento della SUL (sino ad un massimo del 20%) e in quelli di nuova edificazione dovranno essere calcolati gli standards urbanistici nella misura di 26 mq ad abitante teorico insediabile. Gli stessi dovranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

QUESITO n° 8

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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 dell'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 riguarda 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.

La scrivente, con istanza trasmessa in data 22/07/2025 a mezzo di mail certificata ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marano Principato, tra l'altro, il rilascio in copia della seguente documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento (**Allegato n°16**):

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

La scrivente si è recata presso il comune di Marano Principato in data 07/08/2025 per visionare la documentazione inerente la costruzione del fabbricato.

Dalla documentazione trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata dai Responsabili del "Settore Urbanistica ed Edilizia" del Comune di Marano Principato, a seguito di versamento dei diritti di segreteria, è emerso che per la costruzione del fabbricato in oggetto è stato rilasciato il "**Permesso di Costruire n.619 del 31.01.2005**" – **Pratica Edilizia n.635a/03** al Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (CS) il [REDACTED] in qualità di comproprietario per l'intervento di "nuova costruzione", consistente nell'esecuzione delle opere di "Progetto Fabbricato residenziale in località Boschi – Corpo 02" (**Allegato n°19**).

Dalla verifica esperita presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Marano Principato, non sono emerse ulteriori pratiche edilizie relative al suddetto fabbricato o alle singole unità immobiliari pignorate.

Per come specificato nella nota prot. n. 6772 del 02.09.2025, a firma dei Responsabili del "Settore Urbanistica ed Edilizia" del Comune di Marano Principato, "*negli atti dell'Ente non è presente il Certificato di Agibilità relativo al fabbricato*" (**Allegato n°20**).

In fase di sopralluogo, i rilievi metrici effettuati nelle unità immobiliari hanno permesso di constatare alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto, di cui al sopra indicato permesso di costruire, depositate presso il Comune di Montalto Uffugo.

Per meglio specificare gli abusi rilevati possiamo distinguerli in due modi: quelli che riguardano congiuntamente le due unità immobiliari e quelli riscontrati in ciascuna di essa.

L'abuso che riguarda congiuntamente le due unità immobiliari è relativo al collegamento delle stesse mediante la realizzazione di una scala interna. Dalle planimetrie di progetto è possibile constatare, infatti, che le due unità immobiliari poste rispettivamente al piano terra (appartamento) (*Allegato n°21*) e al piano seminterrato (garage) (*Allegato n°22*) non erano collegate tra di loro ma completamente distinte.

Di seguito vengono elencati, invece, gli abusi edilizi rilevati in ciascuna delle unità pignorate:

1. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato particella 1054 sub 3, Categoria A/2 – Appartamento al PIANO TERRA:

La suddetta unità immobiliare presenta difformità rispetto alla planimetria di progetto approvata (*Allegato n°21*) riguardanti una diversa disposizione planimetrica di tutti gli ambienti interni, oltre alla scala di collegamento con il sottostante piano seminterrato come sopra specificato. Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare (*Allegato n°12*). Dal raffronto tra la planimetria di rilievo e quella di progetto è facilmente constatabile quanto sopra detto. Si precisa che allo stato attuale l'appartamento non è dotato della cucina, ma la stessa è stata ricavata nel garage del piano seminterrato a cui il piano terra è stato collegato mediante la scala interna realizzata abusivamente.

2. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato particella 1054 sub 18, Categoria C/2 – GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO:

Anche tale unità immobiliare presenta difformità rispetto alla planimetria di progetto approvata. Le difformità rilevate riguardano, oltre alla scala di collegamento con il sovrastante piano terra come sopra specificato, la diversa distribuzione degli spazi interni e il cambio della destinazione d'uso. Nel progetto approvato, il piano seminterrato del fabbricato era adibito a locali box/garage di pertinenza delle abitazioni poste ai piani sovrastanti. Infatti, nella planimetria di progetto (*Allegato n°22*) si evince chiaramente che tale unità immobiliare

pignorata era un box auto pertinenziale ma censita in catasto con la categoria C/2 che si riferisce a locali come magazzini, depositi, cantine, ecc... e non destinata all'uso abitativo (si precisa che i box auto, i garage, le autorimesse, ecc... vengono censite in catasto con la categoria catastale C/6). Bisogna precisare che nell'atto di compravendita delle due unità immobiliari pignorate (di cui si tratterà al successivo Quesito 11) è specificato (Art.2 punto b) che tale unità immobiliare configura come *"locale garage..... di categoria catastale C/2"*, mentre avrebbe dovuto essere *"locale garage di categoria catastale C/6"*.

L'unità immobiliare è stata adibita a cucina/sala pranzo e dotata anche di un servizio igienico per cui è stato fatto un cambio abusivo della originaria destinazione d'uso (box/garage). La creazione del servizio igienico ha determinato, di conseguenza, una diversa di disposizione planimetrica dell'ambiente interno. Anche l'originaria porta-garage che avrebbe permesso, dal corridoio condominiale, l'ingresso delle auto all'interno dell'unità immobiliare è stata sostituita con un portoncino d'ingresso.

Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare, da cui si evince quanto sopra specificato (***Allegato n°14***).

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa quanto segue:

- La realizzazione abusiva della scala interna che ha permesso il collegamento diretto delle due unità immobiliari pignorate poste rispettivamente al piano seminterrato e al piano terra del fabbricato può essere sanata dal punto di vista urbanistico;
- gli abusi riscontrati nell'appartamento posto al piano terra (sub 3) consistenti in una diversa disposizione planimetrica di tutti gli ambienti interni possono essere sanati;
- gli abusi riscontrati nell'unità immobiliare posta al piano seminterrato (sub 18) consistenti in una diversa disposizione planimetrica degli ambienti interni e nella sostituzione della porta garage possono essere sanati mentre il cambio della diversa destinazione d'uso da locale garage ad abitazione non è sanabile dal punto di vista urbanistico in quanto il piano seminterrato è stato adibito, da progetto, a locali garage pertinenziali a servizio degli appartamenti e non all'uso abitativo. Invece, può essere sanato il cambio della destinazione d'uso da locale garage a locale magazzino (come

risulta attualmente censito in catasto) destinando i locali esistenti a locali di servizio (come cantina, lavanderia, ecc...).

La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Marano Principato.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 7.000,00, per spese tecniche relative alla pratica urbanistica/edilizia e genio civile, oneri concessori da versare al comune competente per il cambio della destinazione d'uso, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.500,00 comprendente anche l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da un tecnico professionista.

All'esito positivo dell'istanza di regolarizzazione edilizia si potrà procedere anche alla regolarizzazione catastale per come definito al precedente quesito 6.

QUESITO n° 9

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

Dall'analisi dello stato di fatto delle unità immobiliari acquisite nella procedura esecutiva, considerato che trattasi di un'unica unità abitativa e di un locale a servizio diretto della predetta abitazione, si ritiene che non sia possibile effettuare la suddivisione in più lotti.

Si ritiene, inoltre, più proficua la vendita come unico lotto.

QUESITO n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un

eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., 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.

La quota oggetto del pignoramento corrisponde al 100% dell'appartamento e del locale garage.

Dal certificato notarile presente in atti, dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, nonché dai dati della compravendita, i beni oggetto di pignoramento risultano essere di piena proprietà dei debitori esegutati e non si evincono altre quote attribuibili a diversi proprietari.

QUESITO n° 11

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

Le unità immobiliari attualmente risultano fruite ed utilizzate dai sigg.:

- [REDACTED] (debitore esegutato).
- [REDACTED] (debitrice esegutata).
- [REDACTED] (figlio dei debitori) nato a [REDACTED].

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 22/07/2025 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Principato (CS) il rilascio del certificato di residenza e stato civile dell'esecutata [REDACTED] e, nella stessa data, con nota trasmessa a mezzo di mail certificata al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe

del Comune di Acri (CS)), il rilascio del certificato di residenza e stato civile dell'esecutata [REDACTED] (Allegati n°23 e n°24). Inoltre, in data 29/08/2025 si è proceduto a richiedere con nota trasmessa a mezzo di mail certificata al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Principato (CS) il certificato storico di residenza dell'esecutata [REDACTED] (Allegato n°25). Con nota prot. n.6674 del 29/08/2025, l'Uff. d'Anagrafe/Stato Civile del Comune di Marano Principato, in concomitanza al rilascio del certificato storico di residenza della debitrice, comunicava la residenza del sig. [REDACTED] nel Comune di Acri (CS) (Allegato n°26).

Pertanto, la scrivente ha proceduto a richiedere il certificato di residenza storico di residenza del Sig. [REDACTED] e del figlio, [REDACTED], allo sportello dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri (CS).

- Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Principato in data 29/08/2025 si evince che:

[REDACTED] (debitrice) è residente in [REDACTED] (CS) alla via [REDACTED] dal 05/04/2023 per immigrazione da Acri (CS) (Allegato n°27).

- Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri (CS) in data 28/08/2025 si evince che:

[REDACTED] (debitore) è residente in [REDACTED] (CS) alla [REDACTED] dal 02/12/2013 per immigrazione da Marano Principato (CS) (Allegato n°28).

- Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri (CS) in data 03/09/2025 si evince che:

[REDACTED] (figlio dei debitori) è residente in [REDACTED] (CS) alla [REDACTED] dal 24/04/2014 per immigrazione da Castrolibero (CS) (Allegato n°29).

Le unità immobiliari sono state acquistate dai debitori con atto di "Vendita soggetta ad I.V.A." stipulato, dal Notaio dott. [REDACTED], in data 05 agosto 2008 N. di Repertorio 26.213 e N. di Raccolta 9.207, registrato a Cosenza l'11/08/2008 al N° 11381 Serie 1T (Allegato n°30).

Il suddetto atto di compravendita ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro non risultano registrati contratti di locazione o simili (*Allegato n°31*).

QUESITO n° 12

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 22/07/2025 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Principato (CS) e con nota trasmessa a mezzo di mail certificata al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acri (CS)) tra l'altro, il rilascio dei certificati di Stato Civile degli esecutati (*Allegati n°23 e n°24*).

Dal certificato contestuale di Residenza e di Stato Civile rilasciato dal Comune di Marano Principato (CS) in data 23/07/2025 risulta che:

- [REDACTED] (debitrice) è coniugata con [REDACTED] (debitore) dal 03/04/1982 (*Allegato n°32*).

Allo stesso modo, dal Certificato di Stato Civile rilasciato dal Comune di Acri (CS) in data 24/07/2025 risulta che:

- [REDACTED] (debitore) è coniugato con [REDACTED] (debitrice) dal 03/04/1982 (*Allegato n°33*).

QUESITO n° 13

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

La scrivente, con istanza trasmessa in data 22/07/2025 a mezzo di mail certificata ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Marano Principato,

tra l'altro, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici ecc. (**Allegato n°16**).

Il Responsabile del "Settore Urbanistica ed Edilizia" del Comune di Marano Principato con Attestazione n. Prot. 7168 del 12/09/2025 (**Allegato n°17**) ha attestato che *"l'immobile sito in Marano Principato censito in catasto sul foglio di mappa n.07 particella 1054 subalterni 3 e 18 ricade in zona AURC (Ambito Urbano Residenziale Consolidato – Zona B2) del Piano Strutturale Comunale e sullo stesso non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di superficie o servitù pubbliche"*.

In riferimento ai vincoli di natura condominiale, per il fabbricato comprendente le due unità immobiliari pignorate sono state redatte le tabelle millesimali per la gestione dei beni comuni e per determinare la ripartizione delle spese comuni (per come specificato al punto 4.).

QUESITO n°13. bis)

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

In sede di sopralluogo la debitrice dichiarava che l'importo mensile delle spese fisse condominiali è pari a € 45,00 e che non vi sono spese condominiali insolute (**Verbale di sopralluogo Allegato n°5**). L'importo annuo delle spese fisse condominiali è quindi pari a € 540,00 (€ 45,00 x12).

QUESITO n° 14

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

Le unità immobiliari pignorate, meglio descritte ai punti precedenti, sono ubicate in Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22, rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato condominiale per civile abitazione denominato "Blocco n.02".

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

Per la determinazione dei valori di mercato si è fatto riferimento ai valori di mercato forniti dalle agenzie immobiliari e ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

La consistenza delle unità immobiliari, espresse in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici delle planimetrie catastali e di quelle redatte dalla scrivente quale restituzione grafica dei rilievi, risulta essere:

- | | | |
|-----------------|----|-------|
| • Appartamento | mq | 99,00 |
| • Balcone | mq | 4,40 |
| • Locale garage | mq | 49,00 |

INDAGINI DI MERCATO

a) Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per abitazioni di tipo civile, aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nei seguenti intervalli:

- 700,00 - 900,00 €/mq per abitazioni di tipo civile
- 400,00 – 500,00 €/mq per magazzini, box auto

b) Fonte osservatorio dei valori immobiliari

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferite al secondo semestre del 2024, in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia sono di seguito indicate:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	Valore di mercato (€/mq)
		Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	€/mq 560,00	€/mq 710,00
Box	NORMALE	€/mq 330,00	€/mq 470,00

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica il valore unitario pari a 800,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 800,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,98
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

$$\text{Coeff. Complessivo} = 0,98 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,99 \times 0,99 = 0,94$$

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

- Appartamento 1,00
- Balcone 0,30
- Locale garage 0,50

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% in quanto le dimensioni non superano i mq 25,00 mentre il locale garage viene considerato come pertinenza accessoria dell'appartamento e la superficie viene computata nella misura del 50% (Fonte Agenzia del Territorio) .

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = \underline{\underline{752,00 \text{ €/mq}}}$$

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che $(4,40 \text{ mq} \times 0,30) = \text{mq } 1,32$ superficie omogeneizzata del balcone):

$$\text{Valore di mercato} = [(\text{mq } 99,00 \times 1,00) + \text{mq } 1,32] \times \text{€ } 752,00$$

vale a dire

$$\text{Valore di mercato appartamento} = \text{mq } 99,00 + \text{mq } 1,32 = \text{mq } 100,32 \times \text{€ } 752,00 =$$

$$\underline{\underline{\text{€ } 75.440,64}} \approx \underline{\underline{\text{€ } 75.440,70}} \text{ (valore arrotondato)}$$

Mentre per il locale garage si ha:

(Superficie computata nella misura del 50%, quindi $49,00 \text{ mq} \times 0,50 = \text{mq } 24,50$)

Locale garage

$$\text{Valore di mercato} = \text{mq } 24,50 \times \text{€ } 752,00 = \underline{\underline{\text{€ } 18.424,00}}$$

Quindi il valore complessivo di mercato dell'appartamento e del locale garage è:

$$\text{Valore di mercato complessivo} = (\text{€ } 75.440,70 + \text{€ } 18.424,00) = \text{€ } 93.864,70$$

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale, urbanistica e pratica per l'agibilità pari ad € 9.500,00.

Si ottiene così:

$$V_{mercato} = € 93.864,70 - € 9.500,00 = € 84.364,70$$

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$V_f = € 84.364,70 - (15\% \text{ di } € 84.364,70) \approx € 71.710,00$$

QUESITO n° 15

Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,; - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà 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.

– LOTTO UNICO

LOTTO UNICO:

Descrizione sintetica dei beni pignorati:

Unità immobiliari situate nel Comune di Marano Principato (CS) alla via Serafino Molinaro n.22, costituite da un appartamento e da un locale garage pertinenziale posti rispettivamente al piano terra e al piano seminterrato di un fabbricato per civile abitazione.

L'**appartamento** è composto da soggiorno/sala pranzo, corridoio, due camere da letto, bagno, vano scala di accesso al piano seminterrato e un balcone.

Il **locale garage**, censito in catasto come magazzino, è direttamente accessibile dall'appartamento posto al piano terra mediante una scala interna di collegamento ma dotato anche di un accesso al piano seminterrato. Allo stato attuale l'unità immobiliare non viene utilizzata né come garage né come magazzino ma risulta divisa in due locali, uno dei quali adibito a cucina/pranzo a servizio dell'abitazione soprastante e l'altro a bagno. E' presente anche un piccolo ripostiglio ricavato nello spazio sotto la scala.

Entrambe le unità immobiliari presentano abusi edilizi con possibilità di sanatoria.

Dati catastali:

L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 3, piano terra, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 5

vani, - Dati di superficie: Totale mq 101, Totale escluse aree scoperte mq 99 - Rendita: Euro 374,43.

Il garage (censito in catasto come magazzino) è univocamente identificato in catasto fabbricati al Foglio 7 di Marano Principato (CS) particella 1054 sub 18, , piano S1 (seminterrato), Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 44, - Dati di superficie: Totale mq 51 - Rendita: Euro 113,62

Superfici: la superficie calpestabile dell'appartamento è pari a mq 76,70 (oltre mq 4,40 di balcone) mentre quella del garage è pari a mq 40,20.

Titolarità giuridica: entrambe le unità immobiliari sono di proprietà dei signori [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nato in [REDACTED] (CS) [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale tra loro. Le unità immobiliari sono state acquistate dai debitori con atto di "Vendita soggetta ad I.V.A." stipulato, dal Notaio dott. [REDACTED] in Cosenza, in data 05 agosto 2008 N. di Repertorio 26.213 e N. di Raccolta 9.207, registrato a Cosenza l'11/08/2008 al N° 11381 Serie 1T.

PREZZO BASE UNICO LOTTO: Il valore totale stimato dei beni immobili è pari a

€ 71.710,00 (eurosettantunomilasettecentodieci/00).

(Il foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita è riportato a parte).

La scrivente C.T.U., grata per la fiducia che le è stata accordata, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Acri 13/10/2025

Il perito estimatore

Ing. Catia Fusaro

