TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Assunta Gioia

PROCEDIMENTO ESECUTIVO n° 123/2025 R.G.E.

FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1. Premessa ……... pag.2

2. Risposta ai quesiti formulati ……..... pag.9

- *Allegati*…….. Pag 30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Cardamone, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza, n° B178, ricevuto a mezzo PEC decreto di nomina del 01.11.2025, ha accettato (e prestato giuramento mediante atto depositato telematicamente su PCT, secondo il modello diffuso dall'ufficio esecuzioni immobiliari del tribunale di Cosenza nella circolare dell'11 maggio 2020) l'incarico di CTU per la Causa Esecutiva N°123/2025 R.G.E.I., vertente tra FINO 1 Securitisation, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv.

Il sottoscritto CTU ha proceduto dunque alla redazione del presente elaborato peritale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesiti posti al CTU

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, all'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 nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTA AL QUESITO n°1

Il sottoscritto CTU ha proceduto a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2°comma cod. proc. civ., dalla quale è risultata la corrispondenza della certificazione notarile sostitutiva, e dell'estratto del catasto in atti, con quella rilevata nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Si è ritenuto dunque, di poter procedere alla redazione della perizia, rispondendo ai successivi quesiti in quanto la documentazione è da ritenere valida e completa per gli immobili oggetto di pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n°2

Esaminati gli atti relativamente ad un periodo ventennale, presso i registri dell'Agenzia del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza è emerso che sugli immobili oggetto di pignoramento, esistono trascrizioni ed iscrizioni come di seguito elencate:

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO n°3

Sono stati reperiti presso l'Agenzia del Territorio gli elaborati planimetrici catastali, che hanno consentito di individuare gli immobili oggetto di pignoramento. E' stato reperito inoltre certificato di destinazione urbanistica e relative norme tecniche di attuazione del PSC per la zona ove insistono gli immobili pignorati.

RISPOSTA AL QUESITO n°4

Giorno 15 Gennaio 2026 ore 16.00, si è proceduto alle operazioni di rilevazione e accertamento sugli immobili, alla presenza del Custode Giudiziario .

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale deposito (annesso).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- N°4 appezzamenti di terreno

Il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari (appartamento e locale deposito) è ubicato nel Comune di Casali del Manco (Cs) – Frazione Feruci - Trenta, in Via Vincenzo Padula n.23, distante dal nucleo urbano circa 1 km, dal centro della Città di Cosenza 7 km e dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana-Crotonese) 5 km. Sono presenti nelle vicinanze, scuole primarie, farmacia e attività commerciali.

L'accesso alle unità immobiliari (appartamento e locale deposito), avviene direttamente con innesto da strada comunale su strada privata (lato Nord-Ovest fabbricato);

L'edifico, costruito nei primi anni 2000, si sviluppa su complessivi 3 piani, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai del tipo latero cementizi.

L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 2 piani e ha una superficie lorda di circa 304 mq; è composto da: ingresso, bagno, cucina con caminetto, soggiorno, due camere, al piano primo; allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto il piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ha esposizione con affacci sui quattro lati (Nord-Sud-Est-Ovest).

Al piano primo, sono presenti gli impianti essenziali: elettrico, idrico, di riscaldamento e fognante, con pareti divisorie interne in laterizi ed intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura, i pavimenti sono in gres porcellanato, le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio con vetro camera, le sole finestre inoltre sono dotate di tapparelle; il portoncino di ingresso e gli infissi interni sono in legno.

Il piano secondo (sottotetto) risulta essere un unico ambiente, allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 152 mq e vi si accede direttamente dalla corte del fabbricato (lati sud e ovest).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le due porte di ingresso e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico e fognario.

Internamente le unità immobiliari presentano un discreto stato manutentivo, eccetto il locale posto al piano secondo/sottotetto che risulta allo stato rustico è privo di pavimenti intonaci e impianti; esternamente non è presente l'intonaco e il balcone risulta privo di pavimentazione.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno anch'essi in pignoramento, trattasi di:

- una porzione di terreno di mq 340 classificata in categoria F/1 (aree urbane) prospiciente la corte del fabbricato;
- una porzione di terreno di mq 1220, Uliveto;
- una porzione di terreno di mq 1450, Ficheto;
- una porzione di terreno di mq 1400, Uliveto.

L'accesso ai terreni su menzionati avviene dalla corte del fabbricato, gli stessi hanno caratteristiche plano-altimetriche che permettono una buona gestione delle colture, la regimentazione delle acque e l'uso di macchinari.

Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

RISPOSTA AL QUESITO n°5

Dalle indagini effettuate è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO n°6

Il sottoscritto CTU, ha riscontrato delle difformità che rendono necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto. Tali difformità sono relative a:

- Piano Primo - Nella planimetria catastale sono presenti 2 porte finestre (sui lati sud ed est) d'accesso al balcone non presenti nello stato di fatto. Nell'elaborato planimetrico catastale non è presente inoltre una finestra sulla parete ad ovest presente nello stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Piano secondo (sottotetto) – Difformità relativa alla configurazione planimetrica (diversa sagoma perimetrale).

Il costo relativo a spese e competenze tecniche per l'aggiornamento catastale è sommariamente stimato in € 1200,00.

RISPOSTA AL QUESITO n°7

L'area su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento è classificata dal Piano Strutturale Comunale di Casali del Manco come segue:

Foglio 2 p.lla 4 (superficie censuaria complessiva 1.400 mq)
28 mq AUC 1:Ambito Urbano Prevalentemente Saturo
di cui:
28 mq - Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale
1.372 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti
di cui:
1.372 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 p.lla 6 (superficie censuaria complessiva 1220 mq)
1.220 mq - E5 Aree non suscettibili di insediamenti
di cui:
1.220 – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 P.lla 966 (superficie censuaria 1.240 mq)
624 mq – AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo
di cui:
624 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

616 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

616 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

Foglio 2 P.lla 967 (Superficie censuaria complessiva 1.450 mq)

21 mq – AUC 1: Ambito Urbano Prevalentemente Saturo

di cui:

21 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

1.429 mq – E5: Aree non suscettibili di insediamenti

di cui:

1.429 mq – Zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale

RISPOSTA AL QUESITO n°8

E' stato accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Casali del Manco che il fabbricato oggetto di pignoramento risale ai primi anni 2000, realizzato a seguito di concessione edilizia N.357 del 31/07/2001 e che non sono stati eseguiti nel corso degli anni lavori di modifica o ampliamento dello stesso.

Si segnala la presenza di un abusi non sanabili (per assenza del requisito della doppia conformità), tali abusi consistono in:

- Aumento di volume fabbricato, con relativo incremento della superficie abitabile, e modifiche ai prospetti;

- presenza di solaio a travetti in ferro doppio T, per la realizzazione di scannafosso al piano terra e accesso al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Diversa configurazione delle pareti perimetrali esterne piano secondo (sottotetto).

- Chiusura porte finestre piano primo lati (sud-est e sud-ovest).

Glia abusi risultano essere non sanabili.

Non si potrà comunque agire con un intervento di demolizione senza arrecare pregiudizio anche alla parte eseguita in conformità.

RISPOSTA AL QUESITO n°9

Per le unità immobiliari suddette, considerata la peculiare configurazione planimetrica, gli accessi e la distribuzione degli impianti (elettrico, idrico e sanitario) non è possibile la formazione di più lotti.

La formazione dei lotti per il compendio pignorato dunque è:

Lotto Unico - Unità immobiliare adibita a civile abitazione su 2 livelli, più locale deposito; quattro appezzamenti di terreni.

Immobili censiti in catasto - Comune di Casali del Manco, sezione Trenta, come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

RISPOSTA AL QUESITO n°10

I beni oggetto di pignoramento risultano pignorati per intero.

RISPOSTA AL QUESITO n°11

Il sottoscritto CTU, ha appreso a seguito di accesso alle unità immobiliari, che le stesse risultano essere occupate dall'esecutato. Inoltre da indagine esperita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Cosenza, ha verificato che non risulta in essere alcun contratto di locazione. Al presente elaborato peritale, si allega relativa attestazione rilasciata dall'Ufficio competente.

RISPOSTA AL QUESITO n°12

Le unità immobiliari risultano essere occupate dall'esecutato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO n°13

Dalle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Casali del Manco, si è potuto verificare che sulle unità immobiliari pignorate non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non sono presenti inoltre, vincoli di natura condominiale, oneri e spese insolute.

RISPOSTA AL QUESITO n°13(bis)

Per gli immobili appartenenti al compendio pignorato non sono previste spese di gestione e manutenzione fisse.

RISPOSTA AL QUESITO n°14

Le unità immobiliari per le quali si vuol conoscere il più probabile valore di mercato, sono un fabbricato costituito da appartamento più locale deposito e N°4 appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Casali del Manco (Cs), in Frazione Feruci-Trenta, Via Vincenzo Padula n.23. Le unità immobiliari suddette, distano dal nucleo urbano circa 1 km, dal centro della Città di Cosenza circa 7 km e dalla principale arteria di comunicazione (S.S.107 Silana Crotonese) 2 km. Sono presenti nelle vicinanze: scuole primarie, farmacia, esercizi commerciali.

L'accesso alle unità immobiliari, avviene direttamente con innesto da strada comunale su strada privata (lato Nord-Ovest fabbricato);

L'edifico, costruito nei primi anni 2000, si sviluppa su complessivi 3 piani, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai del tipo latero cementizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'appartamento che ha ingresso indipendente, si sviluppa su 2 piani e ha una superficie lorda di circa 152 mq; è composto da: ingresso, bagno, cucina con caminetto, soggiorno, due camere, al piano primo; allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto il piano secondo/sottotetto. Il fabbricato ha esposizione con affacci sui quattro lati (Nord, est, ovest, sud).

Al piano primo, sono presenti gli impianti essenziali: elettrico, idrico, di riscaldamento e fognante, con pareti divisorie interne in laterizi ed intonaci del tipo civile liscio con sovrastante pittura, i pavimenti sono in gres porcellanato, le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio con vetro camera (le finestre dotate inoltre di tapparelle); il portoncino di ingresso e gli infissi interni sono in legno.

Il piano secondo (sottotetto) risulta essere un unico ambiente, allo stato rustico e privo di qualsivoglia impianto.

Il locale deposito posto al piano terra, ha una superficie lorda di circa 152 mq e vi si accede direttamente dalla corte del fabbricato attraverso due porte, lato sud e lato ovest. Le porta di ingresso e le finestre sono in alluminio con vetrocamera, la pavimentazione è in gres porcellanato, gli intonaci sono del tipo civile liscio con sovrastante pittura. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico e fognario.

Internamente le unità immobiliari presentano un discreto stato manutentivo, eccetto il locale posto al piano secondo/sottotetto che risulta allo stato rustico è privo di pavimenti intonaci e impianti;

esternamente non è presente l'intonaco e il balcone risulta privo di pavimentazione.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno prospicienti la corte del fabbricato anch'essi in pignoramento, trattasi di:

- una porzione di terreno di mq 340 classificata in categoria F/1 (aree urbane);
- una porzione di terreno di mq 1220, Uliveto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- una porzione di terreno di mq 1450, Ficheto;
- una porzione di terreno di mq 1400, Uliveto.

L'accesso ai terreni su menzionati avviene dalla corte del fabbricato (lato Sud - ovest), gli stessi hanno caratteristiche plano-altimetriche che permettono una buona gestione delle colture, la regimentazione delle acque e l'uso di macchinari.

Le unità immobiliari sopra menzionate, risultano censite presso il Catasto come segue:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)
- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento attraverso il metodo di stima sintetico comparativo.

Per l'applicazione del criterio di stima sopra menzionato, relativamente al fabbricato in pignoramento è stato necessario calcolare la Superficie Lorda Vendibile, ovvero la Superficie Commerciale, sulla base della configurazione, delle misure rilevate in loco e delle planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, dove secondo la consuetudine del mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri confinanti con altre proprietà (D.P.R. 138/98 all. C – "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria").

La stima "sintetico comparativa" consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona, ovvero zone limitrofe, in condizioni ordinarie di mercato.

Lo scrivente, quindi, si è documentato sui valori al mq., applicati da esperti del settore immobiliare della zona, su quelli riportati nelle pubblicazioni specializzate, ed inoltre ha considerato le caratteristiche residenziali della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari. E' stata inoltre eseguita una verifica con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Analizzato il mercato immobiliare della zona, a seguito di comparazione di beni compravenduti nell'ultimo anno è emerso per Abitazioni di tipo economico il valore di 530 €/mq di superficie lorda vendibile. Il suddetto valore è stato inoltre verificato dal sottoscritto CTU attraverso consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio, che indica per le abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo relativamente alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

zona Centrale/CENTRI STORICI E AREE LIMITROFE TRENTA, CASOLE, SERRA PEDACE, PEDACE, SPEZZANO PICCOLO, quanto segue in tabella 1:

TABELLA 1 QUOTAZIONI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE
Quotazioni immobiliari semestre 1 anno 2025

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di Locazione (Euro/mq)		Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,2	2,8	L

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Sulla base di quanto sopra riportato, lo scrivente CTU, considerati i coefficienti di differenziazione connessi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, ed effettuando un abbattimento del valore del 20% (per la vetustà del Fabbricato) ha ricavato il valore unitario di **390,00 €/mq**.

Il prezzo base di stima sarà dunque calcolato moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario ricavato.

TABELLA 2 - PARAMETRI DI STIMA

Foglio	Particella	Sub	Descrizione	Consistenza(m²)
2	966	2	Appartamento	212.73
2	966	1	Locale Deposito	76.22
Pertinenze		**Consistenza**	**Incidenza**	**Superficie omogeneizzata**
Sottotetto (Soffitta)		152.43	35%	53.35
Balconi		25.00	25%	6.25
Balconi		7.00	10%	0.70
Locale Deposito		152.43	50%	76.22
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				**288.95**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il valore complessivo degli immobili *(identificati in catasto terreni al Foglio 2, p.lla 966, sub 2 e sub 1)* si determina come segue:

288,95 mq × 390,00 €/mq = € 112.690,50

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo per vizi occulti è pari a **€ 16.903,57**

Il Valore delle suddette unità immobiliari al netto delle decurtazioni è: **€ 95.786,93**.

Relativamente agli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento siti nel Comune di Casali del Manco (Provincia di Cosenza), trattasi di: terreni agricoli coltivati a uliveto e ficheto e da un'area censita al Catasto Fabbricati.

TABELLA 3 - PARAMETRI DI STIMA

LOTTO UNICO				
Foglio	**Particella**	**Sub**	**Descrizione**	**Consistenza(m²)**
2	6		Uliveto	1220,00
2	967		Ficheto	1450.00
2	4		Uliveto	1400.00
2	966	4	Area urbana (Catasto Fabbricati)	340.00
SUPERFICIE COMMERCIALE (m²) :				**4410.00**

La valutazione viene è stata effettuata mediante metodo sintetico-comparativo, basato sui valori di mercato rilevati per terreni con analoghe caratteristiche agronomiche e territoriali nella zona presilana della provincia di Cosenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I terreni sono ubicati in area collinare della fascia presilana, caratterizzata da prevalente destinazione agricola e presenza di colture arboree tradizionali.

Le coltivazioni presenti risultano costituite da:

- uliveto tradizionale;
- ficheto.

È inoltre presente una particella costituita da un'area priva di edificazione ma classificata catastalmente come area urbana (F/1).

La zona presenta caratteristiche tipiche dei territori dei Casali di Cosenza, con appezzamenti di dimensioni medio-piccole e coltivazioni a carattere familiare.

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel determinare il valore del bene in base ai prezzi medi di compravendita di beni simili presenti nel mercato locale.

A supporto dell'analisi sono stati considerati:

- valori di mercato rilevati da compravendite e annunci immobiliari locali;
- caratteristiche agronomiche delle colture presenti;
- ubicazione del fondo;
- accessibilità;
- produttività delle colture;
- destinazione catastale dell'area urbana.

Dall'analisi del mercato fondiario locale nella zona presilana della provincia di Cosenza risultano i seguenti valori medi indicativi per terreni agricoli con caratteristiche analoghe:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia di coltura	Valore minimo €/m²	Valore medio €/m²	Valore massimo €/m²
Bosco	0,50	0,80	1,20
Pascolo	0,60	1,00	1,50
Seminativo	1,00	1,80	2,50
Ficheto	1,50	2,50	4,00
Uliveto	2,00	3,50	5,00

Per la stima sono stati adottati i seguenti valori medi:

Uliveto: 3,50 €/m²

Ficheto: 2,50 €/m²

Per le aree urbane censite in categoria catastale F/1 il valore dipende principalmente dalla posizione, dall'accessibilità e dalle potenzialità edificatorie o urbanistiche. In via indicativa, nelle zone periferiche o rurali del territorio comunale di Casali del Manco tali aree possono assumere valori indicativi compresi tra:

Area urbana (F/1): 10 – 30 €/m²

Nel caso in esame è stato assunto come valore unitario 10 €/m²

Il valore unitario può essere corretto mediante coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche del fondo.

Caratteristica	Coefficiente indicativo
Accesso diretto da strada	1,00 – 1,10
Accesso difficoltoso	0,80 – 0,90
Terreno pianeggiante	1,00 – 1,10
Terreno collinare	0,90 – 1,00
Forte pendenza	0,70 – 0,85
Presenza irrigazione	1,10 – 1,20
Assenza irrigazione	0,90 – 1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il valore unitario corretto si ottiene applicando il coefficiente alle quotazioni medie rilevate.

Formula:

Vu corretto = Vu × K

Dove:

Vu = valore unitario medio

K = coefficiente correttivo

Il valore dei beni viene dunque determinato applicando la seguente formula estimativa:

V = S × Vu

Dove:

V = valore del bene

S = superficie

Vu = valore unitario

Uliveto *(Foglio 2 P.lla 6)*

Superficie: 1220,00 m²

Valore unitario: 3,50 €/m²

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario corretto: 3,50 €/m² x 0,80 = 2,80

Valore stimato: 1220,00 m² x 2,80 €/m² = **€ 3.416,00**

Uliveto *(Foglio 2 P.lla 4)*

Superficie: 1400,00 m²

Valore unitario: 3,50 €/m²

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario corretto: 3,50 €/m² x 0,80 = 2,80 €/m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore stimato: 1400,00 m² x 2,80 €/m² = **€ 3.920,00**

Ficheto *(Foglio 2 P.lla 967)*

Superficie: 1450,00 m²

Coefficiente di correzione: 0,80

Valore unitario: 2,50 €/m²

Valore unitario corretto: 2,50 €/m² x 0,80 = 2,00 €/m²

Valore stimato:1450,00 m² x 2,00 €/m² = **€ 2900,00**

Area urbana *(Foglio 2 P.lla 966 - Cat. F/1)*

Superficie: 340,00 m²

Valore unitario stimato: 10,00 €/m²

Valore stimato:340,00 m² x 10,00 €/m² = **€ 3400,00**

Valore complessivo terreni:

€ 3.416,00 + € 3920,00 + € 2900,00 + € 3.400,00 = € 13.636,00

L'abbattimento forfettario del 15% del valore complessivo per vizi occulti è pari a € 2.045,40

Il valore complessivo dei terreni al netto delle decurtazioni è:

€ 11.590,60

Il valore di mercato del compedio pignorato determinato sulla base delle indagini svolte e dei criteri estimativi adottati, è pari a:

€ 95.786,93 (Fabbricati) + **€ 11.590,60 (terreni) = € 107.377,53** che si arrotonda a: **€ 107.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO n°15

I beni oggetto di pignoramento sono:

- un fabbricato ad uso civile abitazione e un locale deposito (annesso).
- N°4 appezzamenti di terreno.
-

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Casali del Manco (Cs) – Frazione Feruci - Trenta, in Via Vincenzo Padula n.23.

Possono essere vendute in un unico Lotto.

Gli identificativi catastali sono i seguenti:

- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 1 - P.T. - Categoria C/2 – Consistenza: 143 mq – Classe 2 – Rendita 347,06 Euro (Locale deposito)
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 2 – P.1-2, Categoria A/3, Vani 6,0, Classe 2, Rendita 347,06 Euro (Abitazione di tipo economico).
- Catasto Fabbricati - Foglio 2 - Particella 966 – sub 4, P.T. Cat F/1, mq 340, (porzione di terreno/corte)
- Catasto Terreni - Foglio 2 - Particella 6 – mq 1220 – Uliveto – Classe 2 – Reddito dominicale 3,78 Euro, Reddito agrario 2,84 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 967 – Ficheto – mq. 1450, Classe 2 - Reddito dominicale 5,99 Euro – Reddito agrario 5,24 Euro
- Catasto Terreni - Foglio 2 – Particella 4 – Uliveto – mq 1400 – Classe 2 – Reddito dominicale 4,34 Euro – Reddito agrario 3,25 Euro

Gli immobili risultano essere occupati dal Debitore.

Sono state riscontrate inoltre delle difformità urbanistiche e catastali.

Il valore complessivo dei beni pignorati è il seguente: **€ 107.400,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

- VISURE IPOTECARIE
- VISURE CATASTALI
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- PLANIMETRIE CATASTALI
- TITOLI AUTORIZZATIVI
- ATTESTAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TITOLI DI PROPRIETA'
- ELABORATI PLANIMETRICI STATO DI FATTO

In relazione al presente elaborato peritale, il sottoscritto CTU ritenendo di non poter aggiungere altro, al fine di adempiere pienamente all'incarico affidatogli, e restando comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento, trasmette la presente relazione finale.

Celico (Cs) lì 17.03.2026

Il CTU

Ing. Francesco Cardamone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009