RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Incarico e generalità

- Il sottoscritto Ing. Francesco Lumare, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Crotone con n° 404 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Crotone.
- All'Ill.mo Sig. G.E. dr. Emanuele AGOSTINI del Tribunale di Crotone.

Procedimento esecutivo immobiliare n° 46/2026 R.G.E.I.

tra

……..

rappresentata dall'Avv. Emilio TOSI
Corso di Porta Vittoria, 47- 20122 MILANO (MI)

contro

……..

In data 07.07.2026 il sottoscritto, nominato esperto dal **G.E. dr. Emanuele AGOSTINI** con decreto del 04.07.2026 nel procedimento in epigrafe, prestava il giuramento di rito dopo l'assunzione dell'incarico.

Tale giorno, inoltre, veniva affidato allo scrivente il compito di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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, e comunque non oltre 20 gg., al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:
- nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compili il modulo predisposto e lo trasmetta tempestivamente al giudice (all. B).
- nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza:
provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.
Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare la bozza degli avvisi (all. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;
2) entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.
3) 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, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
4) predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie;
acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i
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 copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);
5) verifichi la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo di provenienza del bene;

6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
7) proceda, ove necessario, ad eseguire le indispensabili variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
9) 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del
d.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).
10) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
11) dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
14) 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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
15) indichi se la procedura abbia ad oggetto immobili che risultino realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e siano stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche comunicandolo tempestivamente al custode e indicando gli enti pubblici competenti;
16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);
17) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.)
18) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;
19) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria);
20) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede;
21) depositi, nel fascicolo telematico almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, redatto in conformità ai modelli predisposti dal G.E., (per come statuito dall'ultimo comma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., così come modificato dalla Riforma Cartabia) completo di tutti gli allegati, esclusivamente in forma elettronica: in nessun caso è autorizzato il deposito in forma cartacea della perizia e degli allegati, salvo esplicita richiesta del G.E.;
22) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
23) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il

sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
24) provveda a redigere, su apposito documento a parte, da depositarsi nel fascicolo come allegato alla perizia, e, altresì, da inviarsi in Word, con email (non pec) entro il giorno prima dell'udienza all'indirizzo istituzionale del G.E. (emmanuele.agostini@giustizia.it), adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.

Premessa

Dopo un primo esame dei documenti presenti nel fascicolo di parte il sottoscritto concordava con il custode giudiziario, Dr. Giovanni Greco, per le ore 10.00 del giorno 31.07.2026 la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati siti alla via Regina Margherita n. 4 del Comune di Cutro del che, a mezzo telegramma e lettera raccomandata A.R., veniva dato preavviso alle parti in causa ed ai loro rappresentanti legali.

All'ora fissata di tale giorno, presso gli immobili pignorati, identificati al NCEU al Fg.15 part. 366 sub 7 e sub 8 del Comune di Cutro, luogo fissato per procedere all'inizio delle operazioni peritali, era presente, oltre allo scrivente il Custode Giudiziario Dr. Giovanni Greco, il Sig. ……

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo metrico.

Si sospendevano, alle ore 13.00, le operazioni peritali annotando su separati fogli le caratteristiche degli immobili esaminati, scattando, altresì, alcune fotografie per meglio descriverli e redigendo concordemente al Custode Giudiziario il verbale di sopralluogo.

Inoltre, si è proceduto ad accertare l'esatta ubicazione dei beni, il contesto urbano in cui sono inseriti, la consistenza plano-volumetrica, gli elementi costituenti la viabilità.

I risultati degli accertamenti e delle indagini eseguite vengono di seguito riportati.

Risposte ai quesiti

1) "Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi 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, e comunque non oltre 20 gg. , al giudice quelli mancanti o inidonei; in particolare, l'esperto:

- ***nel caso di mancanza di documentazione prescritta a pena di decadenza: compila il modulo predisposto e lo trasmette tempestivamente al Giudice (All. B).***
- ***nel caso di necessaria integrazione di documenti non prescritti a pena di decadenza: provveda ad acquisire direttamente la documentazione mancante, presso gli uffici, ovvero a richiedere la stessa al creditore.***

Sempre entro 20 gg. il perito deve depositare bozza degli avvisi (All. A) già compilata nel n° di copie necessario, che la cancelleria provvederà ad inoltrare;

Documentazione prodotta – atto di pignoramento del 12.02.2025 rep. 119

Nell'atto di pignoramento del 01.06.2026, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Crotone – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30.06.2026 R.P. 3441 R.G. 4175, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili di proprietà del Sig. ……. nato a …. il ….. – cod. fisc. …… e più precisamente

la quota di 1/1 del diritto di proprietà di:

A. - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 Cat. A/3 classe 03 consistenza 8 vani rendita euro 363,59 – Via Regina Margherita Piano 2°
B. - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 Cat. A/3 classe

01 consistenza 2,5 vani rendita euro 82,63 – Via Regina Margherita Piano 3°

Dalla certificazione storico – ipotecaria ventennale allegata al fascicolo di parte risulta:

- Le unità immobiliari sono nella titolarità del signor …… nato a ….. il ….. – C.F. …., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, per essere allo stesso pervenute dai coniugi …. …. nato a … (….) il ….. – C.F. ….. e …. … nata a …. (…..) il ….. – C.F. ……., in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di Donazione Accettata a rogito Notaio Capocasale Mario Repertorio n. 24335 del 20/12/1991, trascritto in data 14/01/1992 ai nn. Registro Particolare 1364 e Registro Generale 1464.

Verifica

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo inerente il procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n° 46/2026 R.G.E.I. è stata riscontrata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale riportante trascrizioni, iscrizioni e privilegi, a favore e contro, riferiti ai venti anni precedenti alla trascrizione del pignoramento.

Non sono presenti nel fascicolo in esame le planimetrie catastali degli immobili pignorati e le visure storiche, che comunque saranno allegate alla relazione.

Inoltre, dopo aver eseguito le visure presso gli Uffici Provinciali di Crotone

– Servizio di Pubblicità Immobiliare, i beni pignorati sono cosi identificati e descritti:

Comune di Cutro, Catasto Fabbricati,

Foglio	*P.lla*	*Sub*	*Z.C.*	*Categoria*	*Cl.*	*Consistenza*	*Rendita*
15	366	7		A/3	3	8 vani	€ 363,59
15	366	8		A/3	1	2.5 vani	€ 82,63

2) Entro e non oltre 30 gg. dall'incarico, esegua il primo sopralluogo, depositando entro i successivi 5 gg. relazione sullo stato di occupazione e/o detenzione del bene.

Come sopra riportato la verifica sullo stato di occupazione e/o detenzione dei beni è stata eseguita in data 31.07.2026 alla presenza del Custode Giudiziario Dr. Giovanni Greco e del Sig. …. ….. esecutato.

Breve descrizione dei beni pignorati

I beni pignorati sono situati alla via Regina Margherita, 4 del Comune di Cutro.



Si tratta di due appartamenti situati rispettivamente al secondo ed al terzo di un fabbricato a quattro piani f.t. con struttura in c.a.

Accertamento sullo stato di occupazione e/o detenzione

Durante il sopralluogo eseguito in data 31/07/2026, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso, per quanto dichiarato dal sig. …. ….., che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 sito al piano 2° è occupato dallo stesso e dalla propria famiglia e che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 sito al piano 3° è occupato dal …. .. ….. che vi risiede insieme alla compagna ed alla figlia …. …..

3) 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, comprensivi di classe e rendita, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

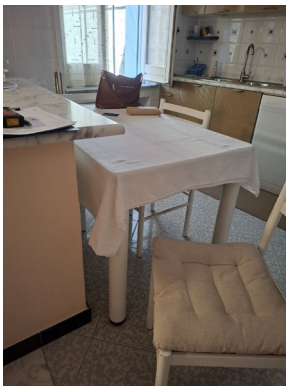
Unità immobiliare sita nel comune di Cutro, distinta al NCEU foglio 15, particella 366, sub 7.

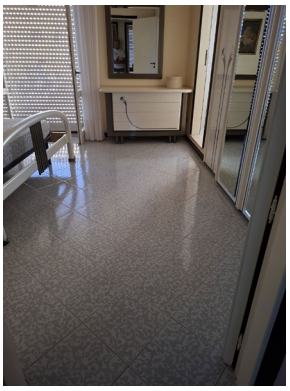
Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano secondo di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani f.t.. Vi si accede dal portone di ingresso del fabbricato sito al numero civico 4 di via Regina Margherita.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Crotone e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cutro, detta unità immobiliare presenta alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni; in particolare è stata realizzato un tramezzo che divide la zona tinello – cucina dal salotto (detta variazione non è riportata sulla planimetria catastale presente in atti). Le tamponature esterne sono in mattoni forati a cassa vuota intonacate. La pavimentazione interna è in gres porcellanato, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi sono rivestite in ceramica. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. All'esterno il fabbricato presenta segni di degrado sia in facciata che all'intradosso dei balconi, per cui sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria.

Unità immobiliare sita nel comune di Cutro, distinta al NCEU foglio 15, particella 366, sub 7



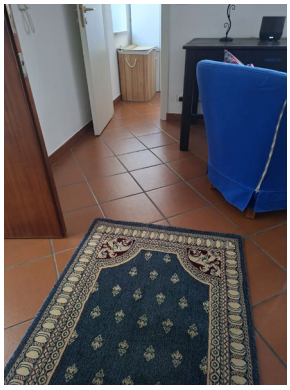
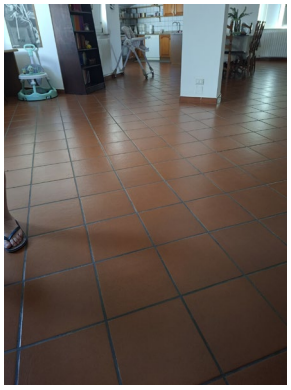


Unità immobiliare sita nel comune di Cutro, distinta al NCEU foglio 15, particella 366, sub 8.

Trattasi di n. 1 unità immobiliare posta al piano terzo di un fabbricato con struttura in cemento armato a quattro piani f.t.. Vi si accede dal portone di ingresso del fabbricato sito al numero civico 4 di via Regina Margherita.

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Crotone e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cutro, detta unità immobiliare presenta alcune difformità nella distribuzione degli spazi interni. Le tamponature esterne sono in mattoni forati a cassa vuota intonacate. La pavimentazione interna è realizzata in monocottura, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi son rivestite in gres. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Unità immobiliare sita nel comune di Cutro, distinta al NCEU foglio 15, particella 366, sub 8.


4) ***Predisponga, previa ispezione ipotecaria presso le conservatorie competenti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), depositando le relative visure ipotecarie; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i 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 copia del titolo di acquisto in favore del debitore oppure del sue dante causa, ove il debitore abbia acquisito il bene iure hereditatis (se non risultante dalla documentazione in atti, a tal fine si precisa che la denuncia di successione, sebbene trascritta, non costituisce titolo dell'acquisto dell'eredità);***

Dalla certificazione storico – ipotecaria ventennale del 30/06/2026 allegata al fascicolo di parte risulta che le unità immobiliari:

A. - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 Cat. A/3 classe 03 consistenza 8 vani rendita euro 363,59 – Via Regina Margherita Piano 2°
B. - Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 Cat. A/3 classe 01 consistenza 2,5 vani rendita euro 82,63 – Via Regina Margherita Piano 3°

sono nella titolarità del signor …. …. nato a …. (…) il …. – C.F. ….., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in regime di bene personale, per essere allo stesso pervenute dai coniugi …. …. nato a …. (….) il …. – C.F. …. e … …. nata a … (….) il … – C.F. ….., in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di Donazione Accettata a rogito Notaio Capocasale Mario Repertorio n. 24335 del 20/12/1991, trascritto in data 14/01/1992 ai nn. Registro Particolare 1364 e Registro Generale 1464 .

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Registro Particolare: 3441 Registro Generale: 4175 del 30/06/2026 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 204 Data 01/06/2026 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Pubblico Ufficiale - UFF. GIUD. UNEP C/O TRIBUNALE CROTONE (KR).

[redacted]

SOGGETTI CONTRO: …. … nato a …. (…) il …. - Codice fiscale ….., per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

5) verifichi, pertanto, la titolarità del bene in capo al debitore (nonché la tipologia di diritto reale e la quota di appartenenza), evidenziando puntualmente tutti i passaggi a ritroso relativi agli atti di acquisto a titolo derivativo del diritto di proprietà sul compendio pignorato sino all'individuazione del titolo originario di provenienza del bene;

Gli immobili sotto elencati, oggetto della presente procedura esecutiva, appartengono al signor …. …. nato a … (…) il …. – C.F. ….;

A. intera piena proprietà 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 Cat. A/3 classe 03 consistenza 8 vani rendita euro 363,59 – Via Regina Margherita Piano 2°
B. intera piena proprietà 1/1 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 Cat. A/3 classe 01 consistenza 2,5 vani rendita euro 82,63 – Via Regina Margherita Piano 3°

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

Lo scrivente può accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

7) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Sono state rilevate alcune difformità rispetto alla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone. Risulterebbe quindi necessaria una pratica di aggiornamento degli atti catastali, tuttavia si è preferito non procedere alle variazioni catastali necessarie, quantificandone comunque i costi, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita.

8) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Secondo lo Strumento Urbanistico in vigore, Piano Strutturale Comunale del comune di Cutro - REU, i beni pignorati ricadono in Zona "Nucleo di antica formazione" normata dall'art. 8.



Città di Cutro - Provincia di Crotone

CAPO III **Disciplina delle trasformazioni nei territori urbanizzati**

Articolo 8 Nucleo di antica formazione

1. Modalità di intervento
Negli ambiti del territorio urbano così classificati sono ammessi gli interventi edilizi come di seguito specificato:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

b. mediante permesso di costruire convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia.

2. Usi
Le funzioni sono liberamente insediabili salvo quelle espressamente vietate come segue:
- attività insalubri di 1° e 2° classe

3. Prescrizioni ulteriori
E' ammessa la monetizzazione, anche totale, delle aree per servizi in caso di dimostrata impossibilità del loro recupero all'interno dell'area di intervento.

9) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno

della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile; più specificamente, in caso di opere abusive, dalla relazione di stima dovranno risultare: il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 co. 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, co. 5 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (art. 173 bis co. 1, n. 7).

Dai sopralluoghi effettuati e dalle indagini svolte presso gli uffici comunali e quelli dell'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone è emerso che per i beni pignorati è stata presentata dal sig. … …. nato a … il ….. con codice fiscale ……. domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47 il 31 dicembre 1986 con protocollo n. 15957 e che per la definizione della stessa deve essere rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria; sono state inoltre rilevate alcune difformità rispetto alla documentazione reperita presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone. Di seguito verranno quantificati i costi, per la definizione della pratica edilizia e per l'aggiornamento degli atti catastali, decurtandoli successivamente dalla valutazione esperita. Chiaramente è stata riscontrata l'inesistenza della dichiarazione di agibilità.

Sono state riscontrate in entrambi gli appartamenti delle difformità che consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alle planimetrie reperite presso l'Agenzia del territorio della Provincia di Crotone.

10) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il complesso immobiliare pignorato è costituito da due unità immobiliari, per cui si potrà procedere alla vendita secondo l'elenco appresso riportato, corrispondente allo stato attuale dei beni:

Lotto a) appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 Cat. A/3 classe 03 consistenza 8 vani rendita euro 363,59 – Via Regina Margherita Piano 2°;

Lotto b) appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 Cat. A/3 classe 01 consistenza 2,5 vani rendita euro 82,63 – Via Regina Margherita Piano 3°.

11) Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; ovvero se sia possibile la separazione della quota in natura spettante al debitore; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 5 bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili in questione sono stati pignorati per intero.

12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Durante il sopralluogo eseguito in data 31/07/2026, presso gli immobili oggetto del procedimento esecutivo immobiliare è emerso, per quanto dichiarato dal sig. … …., che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 7 sito al piano 2° è occupato dallo stesso e dalla propria famiglia e che l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cutro al Foglio 15 part. 366 sub 8 sito al piano 3° è occupato dal figlio … …. che vi risiede insieme alla compagna ed alla figlia …. …..

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

Gli immobili in narrazione non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

14) 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), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione da tali pesi (art. 173 bis, co. 1 n. 8, disp. att. c.p.c.) o quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Nessun vincolo grava sui beni pignorati.

15) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, 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 ed 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 caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)". Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute (art. 568 co. 2 c.p.c.);

Indagini specifiche di mercato e metodi di stima.

Il sottoscritto perito ha esaminato anzitutto se la zona interessata è o meno in fase dinamica o statica perchè nella fase dinamica si hanno variazioni e si debbono esaminare effetti perturbatori del mercato.

I dati sono stati cercati con oculatezza e si sono considerate vendite di beni di ampiezza paragonabile a quello del bene in esame.

Quando si opera per analogia occorre che i beni appartengano ad un medesimo tipo tecnicamente definito.

E' necessario, ad esempio, nel caso di immobili fare una qualificazione di appartamenti e di terreni di prezzo noto per fissare l'attenzione su quelli che hanno le medesime caratteristiche di quello da valutare o meglio, considerando appartamenti che abbiano caratteristiche strutturali in senso lato e poi mediante aggiunte e detrazioni, si riesce a paragonarlo con quello in esame.

Non ultimo, sono stati tenuti in considerazione i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per i fabbricati.

Metodi di stima.

I metodi di stima che attualmente noi conosciamo sono cinque e cioè: il valore di mercato; il valore complementare; il valore di trasformazione; il valore di surrogazione; il costo.

Di questi cinque metodi di stima lo scrivente userà la prima e cioè: il più probabile valore di mercato. Incidentalmente si nota che il prezzo è il fondamento di ogni stima, in quanto l'unica realtà sulla quale si può fondare per comparare grandezze economiche, è rappresentata dai prezzi.

Ecco perché si può usare la locuzione: Il più probabile prezzo in comune commercio.

Valutazione

I beni innanzi descritti vengono valutati tenendo presente:

Le caratteristiche e condizioni tutte degli immobili in esame nonché la zona circostante;

L'andamento attuale dei prezzi in generale e delle attuali condizioni di mercato;

La consistenza globale degli immobili desunta in parte direttamente ed in parte dagli elaborati grafici;

Per quanto interessa la presente valutazione, si ritiene necessario che tenuto conto del tipo di immobili e delle relative consistenze, per fissare i parametri di valutazione si è dovuto fare un'indagine sui compendi realizzati nelle zone circostanti e zone equivalenti. Si è preferito estendere notevolmente il raggio di tali indagini in modo da includere in dette valutazioni più parametri possibili.

Si è tenuto conto delle varie incidenze, delle varie componenti del valore totale degli immobili presi a termini di paragone.

Si possono in fondo utilizzare due gruppi di metodi: stime analitiche a capitalizzazione di reddito e stime sintetiche.

Le stime analitiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito.

Le stime sintetiche consistono nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio, paragonando gli immobili in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni e le aggiunte del caso.

Dal paragone si ricavano indici unitari che permettono di risalire al prezzo cercato; useremo il prezzo di stima a metro quadro di superficie.

Per quanto innanzi esposto, lo scrivente perito ritiene opportuno stimare l'immobile con il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Stima sintetico-comparativa. Valutazione a mq di superficie.

In base alle destinazioni attuali degli immobili, oltre alle indagini di mercato personalmente condotte sul posto, ed eseguiti gli opportuni confronti e computi, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione di poter indicare, per gli immobili in trattazione il prezzo unitario di mercato, al metro quadro, di:

Lotto a	u.i. in Cutro censita al Foglio 15 p.lla 366 sub 7	€/mq	700,00
Lotto b	u.i. in Cutro censita al Foglio 15 p.lla 366 sub 8	€/mq	700,00

Con riferimento alle unità immobiliari indicate con i lotti a e b, è necessario definire la pratica edilizia iniziata il 31.12.1986 e aggiornare gli atti catastali; inoltre per ottenere il titolo in sanatoria ci sono da versare al Comune di Cutro oneri concessori pari ad € 2420,00.

Passando ai conteggi si ha:

lotto a)	u.i. censita al Foglio 15 p.lla 366 sub 7		mq 161,20 x €/mq 700,00	€	112.840,00
	terrazzi e balconi		mq 32,12 x €/mq 350,00	€	11.242,00
		TOT		**€**	**124.082,00**
lotto b)	u.i. censita al Foglio 15 p.lla 366 sub 8		mq 138,31 x €/mq 700,00	€	96.817,00
	terrazzi e balconi		mq 10,63 x €/mq 350,00	€	3.720,50
		TOT		**€**	**100.537,50**

Oneri concessori per definire la pratica di condono	mc 880,00 x €/mc 2,75	€	-2.420,00
Spese tecniche: (Definizione pratica edilizia, Segnalazione certificata di agibilità e aggiornamento atti catastali)		€	- 4.000,00
	SOMMANO	€	**218.199,50**

Dai dati riportati emerge che:
l'importo complessivo dei beni valutati ammonta ad **€ 218.199,50;**

Siccome però nessuna stima è certa, un valore equo può essere compreso tra il 5% in più o in meno dei valori prima riportati.

16) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato (art. 173 bis co. 1, n. 9, disp. att. c.p.c.);

Dalle informazioni raccolte è emerso che non vi sono spese di gestione o di manutenzione

17) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti;

I risultati dell'indagine svolta sono stati descritti singolarmente in apposita relazione, redatta nel rispetto dei quesiti richiesti.

18) invii, a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. avvertendo che le parti, entro un termine non inferiore a quindici giorni prima della predetta udienza potranno far pervenire, presso di lui, note di osservazione al proprio elaborato (sempre a mezzo posta elettronica certificata o, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o posta ordinaria);

L'elaborato peritale sarà depositato c/o il Tribunale di Crotone nei termini stabiliti dal G. E.

19) intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico anche alla luce delle eventuali note alla propria relazione che le parti gli abbiano trasmesso nel termine di cui al punto che precede

Il sottoscritto CTU sarà presente all'udienza fissata per il giorno 14 ottobre 2026 al fine di poter rendere eventuali chiarimenti sull'elaborato peritale stesso.

20) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

L'elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sarà depositato nel rispetto dei requisiti richiesti.

21) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

All'elaborato peritale è allegata una documentazione fotografica dei beni pignorati sia all'interno che all'esterno.

22) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia del permesso di costruire, della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

All'elaborato peritale sono state allegate le planimetrie dei beni immobili, le relative visure catastali attuali, nonchè la copia della Pratica di condono presentata il 31 dicembre 1986 con protocollo n. 15957.

23) provveda a redigere, su apposito foglio a parte, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 3, che dovrà confluire nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento.

E' stata redatta su foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenete gli elementi di cui al precedente punto 3 dei quesiti posti dal G.E.

Allegati:

1. Visure ipotecarie;
2. Visure catastali;
3. Inquadramento Territoriale;
4. Estratto di mappa e Planimetrie catastali;
5. Elaborati grafici;
6. Copia pratica di condono;
7. Descrizione dettagliata dei beni.

Crotone, lì 03 settembre 2026

Il C.T.U.

FRANESCO LUMARE INGEGNERE

ORDINE PROVINCIALE INGEGNERI CROTONE N. 404