

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE I CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E.I. [REDACTED]
[REDACTED] C/ [REDACTED] +1

Rende, lì 08/05/2026

Esperto del Giudice

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. [REDACTED]
[REDACTED] C/ [REDACTED]

III. mo Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]
Tribunale Ordinario di Cosenza - Sezione I Civile - Esecuzioni
Immobiliari

1. Premessa

Con decreto del 30.01.2026, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. [REDACTED], residente in [REDACTED] iscritta all'Ordine degli ingegneri della provincia di [REDACTED] al n° [REDACTED] e iscritta all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Cosenza al numero [REDACTED] dal 30/04/2014, esperto stimatore nel procedimento di espropriazione immobiliare n° [REDACTED], invitandola a prestare giuramento per l'accettazione dell'incarico. In data 10.02.2026 la sottoscritta ha prestato giuramento (in modalità telematica) e su disposizione del Giudice dell'Esecuzione le venivano affidati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza

ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti

sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

La sottoscritta Esperta del Giudice ha eseguito una serie di accertamenti e verifiche recandosi presso diversi uffici pubblici e privati ed ha acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico affidatole.

In particolare:

- presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Cosenza ha acquisito le visure storiche per immobile (Cifr.All.3), le planimetrie delle unità immobiliari interessate (Cifr.All.5), l'elaborato planimetrico (Cifr.All.5), nonché un estratto di mappa della zona (Cifr. All.4);
- presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ha effettuato, per i beni pignorati, un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile dal 18/12/1990 al 18/02/2026 per il garage individuato al foglio ■■■ particella ■■■ sub ■■■ e dal 18/12/1990 al 19/02/2026 per l'appartamento individuato al foglio ■■■ particella ■■■ sub ■■■ (Cifr. All.6);
- ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Cosenza il rilascio di un attestato da cui risultino eventuali contratti di locazione riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento (Cifr. All.10);
- ha inoltrato all'Ufficio Anagrafe del Comune di ■■■■■■■■■■ (■■■■■ richiesta di certificato di stato civile e certificato di matrimonio degli esecutati (Cifr. All.9);
- ha inoltrato all'Ufficio Stato Civile del Comune di ■■■■■■■■■■ richiesta di certificato di matrimonio degli esecutati con annotazioni a margine (Cifr. All.9);
- ha inoltrato all'Amministratore del condominio "■■■■■", di cui gli immobili fanno parte, richiesta di rilascio di una certificazione da cui risultino eventuali spese condominiali non pagate (Cifr. All.11);
- ha inoltrato all'Ufficio tecnico, urbanistica, ambiente e manutenzione del Comune di ■■■■■■■■■■ richiesta per accesso agli atti, rilascio documentazione, nonché rilascio di un'attestazione da cui risultino (Cifr. All.7):
 - gli estremi della licenza o concessione edilizia e la presenza di eventuali pratiche di SCIA, o altri titoli edilizi, nonché di eventuali condoni edilizi riguardanti gli immobili pignorati;
 - se gli stessi sono dotati di agibilità;
 - se su di essi gravano vincoli di carattere storico-artistico o censi, livelli o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

- la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di vincoli e oneri o di altre formalità;
- se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- la zona in cui sono ubicati gli immobili secondo le indicazioni dello strumento urbanistico comunale, precisando gli estremi dello stesso strumento urbanistico in vigore;
- toponomastica attuale (via e numero civico), nonché confini attuali degli immobili.

Ha richiesto, inoltre, il rilascio di copia delle autorizzazioni o concessioni a costruire o di altri titoli edilizi con i relativi allegati grafici riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, nonché copia della dichiarazione di agibilità (se rilasciata).

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento, risultano così descritti:

"...beni immobili, attualmente così censiti al NCEU del Comune di [REDACTED] alla via [REDACTED]:

- 1) **Foglio [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED] (ex p.lla [REDACTED], sub [REDACTED]) graffato p.lla [REDACTED], sub. [REDACTED], cat. A/2, interno 3, vani 5,0, rendita di 451,90 Euro ex catasto terreni foglio [REDACTED] p.lle [REDACTED] di esclusiva proprietà della sig.ra [REDACTED];**
- 2) **Foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED], cat. C/6, interno 7, mq.21, rendita di 60,77 Euro catasto terreni ex fg [REDACTED] p.lle [REDACTED], di esclusiva proprietà di [REDACTED]."**

Per come formalmente comunicato alle parti mediante PEC del 26/02/2026, inviata all'Avvocato [REDACTED] (per il creditore procedente), all'Avv. [REDACTED] (creditore intervenuto per conto del "Condominio [REDACTED] e mediante raccomandate A/R n. [REDACTED], inviata alla sig. [REDACTED] (debitore), n. [REDACTED], inviata alla sig.ra [REDACTED] (debitrice) (Cifr. All.1) e come concordato con il Dott. [REDACTED] custode dei beni pignorati, le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 14/03/2026 alle ore 10:00 in via [REDACTED] del Comune di [REDACTED] presso i beni oggetto di esecuzione immobiliare (Cifr. All.2).

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto è convenuto esclusivamente il custode Dott. [REDACTED], mentre nessuno degli esecutati era presente, pertanto, dopo aver atteso inutilmente sui luoghi di causa, la sottoscritta ha rinviato le operazioni di sopralluogo a data da destinarsi.

Successivamente per come comunicato alle parti mediante PEC del 20/03/2026, inviata all'Avvocato [REDACTED] (per il creditore procedente), all'Avv. [REDACTED] (creditore intervenuto per conto del [REDACTED]) e agli esecutati sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] (debitori) (Cifr. All.1) e come concordato con il Dott. [REDACTED] custode dei beni pignorati, le operazioni di sopralluogo sono proseguite in data 26/03/2026 alle ore 09:00, sempre sui luoghi di causa (Cifr. All.2).

Nel giorno stabilito per il sopralluogo sul posto erano presenti:

- il custode Dott. [REDACTED]
- il sig. [REDACTED], esecutato;
- la sig.ra [REDACTED], esecutata.

Alla presenza degli intervenuti la sottoscritta ha effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici degli immobili pignorati che consistono in un appartamento posto al piano terra con corte esclusiva e un locale garage, ubicato al piano seminterrato.

I beni fanno parte di un condominio denominato "[REDACTED]"

Al momento del sopralluogo l'appartamento presentava una vistosa lesione alla pavimentazione del soggiorno.

La signora [REDACTED] ha dichiarato che di recente la parete lato ovest dell'appartamento è stata oggetto di lavori necessari per isolare e nascondere la presenza di umidità (Cifr.All.2).

La parte esterna risultava in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di urgenti lavori di ristrutturazione.

Gli immobili risultavano non occupati.

Il sopralluogo si chiuse senza la necessità di ulteriore rinvio (Cifr.All.2).

3. Controllo preliminare documentazione

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

.....

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

La sottoscritta ha verificato la documentazione in atti nella quale risulta allegata la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, del 06/05/2025 a firma del Dott.

██████████, Notaio in ██████████

Da tale documentazione, per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, il Notaio Dott. ██████████, certifica che:

“PROVENIENZA VENTENNALE:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. ██████████, Notaio in ██████████ del 06/07/2006 rep ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Cosenza il 15/07/2006 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED]
nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]
con sede in [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con il quale il sig. [REDACTED] acquistò
entrambi gli immobili in oggetto

- **Successivamente** con verbale Di Separazione Consensuale Con Assegnazione Beni del
Tribunale Di Cosenza del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 24/05/2013 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:**
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:**
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, venne
trasferita alla sig.ra [REDACTED] la piena proprietà del solo immobile Foglio [REDACTED] particella
[REDACTED] graffati (in nota non è indicato il sub. [REDACTED]).

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED]
del 15/09/2004 rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 27/09/2004 al n. [REDACTED] di formalità; **favore:** [REDACTED]
[REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà.”.

Si precisa che il creditore procedente non ha provveduto a depositare né l'estratto catastale
attuale, né quello storico. Alla certificazione risulta allegato solo l'estratto di mappa della
zona interessata.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella certificazione
notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, a firma del Dott. [REDACTED], Notaio in
[REDACTED]

Dalla documentazione esaminata risulta che il creditore procedente non ha depositato il
certificato di stato civile degli esecutati, pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere
all'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] sia tale certificato che quello di
matrimonio relativo agli esecutati, con indicazione delle annotazioni a margine (Cifr. All.9).
Dal registro degli atti di matrimonio del comune di [REDACTED] – servizi demografici,
risulta che:

- il 6 ottobre 2007 nel comune di [REDACTED] si sono uniti in matrimonio [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], nata a
[REDACTED] (Cifr. All.9).

Non sono presenti annotazioni a margine (Cifr. All.9).

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, a richiedere il certificato di matrimonio anche al comune di [REDACTED] luogo in cui è stato celebrato il matrimonio; da quest'ultima certificazione risultano le seguenti annotazioni a margine (Cifr. All.9):

- con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con provvedimento del Tribunale di Cosenza n. [REDACTED] in data 08/05/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

4. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Compiuto il preliminare controllo stabilito, provveda l'esperto:

4.1 Quesito n° 1

All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La sottoscritta Esperta del Giudice, per l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Cosenza:

- le visure storiche per immobile riguardanti i beni ubicati nel Comune di [REDACTED] (Cifr. All.3);
- le planimetrie catastali degli immobili (Cifr. All.5);
- un estratto di mappa della zona interessata (Cifr. All.4);
- l'elaborato planimetrico (Cifr. All.5).

I beni oggetto di esecuzione sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED] come di seguito riportato (Cifr. All.3):

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED] (graffata al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]), zona cens.2, Cat. A/2, Classe U, consistenza 5 vani;

Dati di superficie: totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq;

Rendita € 451,90;

Indirizzo: Via [REDACTED] snc interno 3 piano T;

Intestatari catastale:

- 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1.

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub [REDACTED], zona cens.2, Cat. C/6, Classe U, consistenza 21 mq;

Dati di superficie: totale 23 mq;

Rendita € 60,74;

Indirizzo: Via [REDACTED] interno 7 piano S1;

Intestatari catastale:

- 2) [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Diritto di: Proprietà per 1/1.

L'appartamento confina con il sub 2, il sub 4, il vano scala (sub 21) e spazio condominiale, mentre il garage confina con il sub 16, il sub 14, corridoio di accesso (sub 22) e spazio condominiale.

Viste le caratteristiche dimensionali e costruttive dei beni pignorati, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, essi debbano essere venduti in un unico lotto.

4.2 Quesito n° 2

Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di [REDACTED] località [REDACTED] in via [REDACTED] snc e sono costituiti da un appartamento posto al terra con annessa corte di pertinenza esclusiva e un garage, ubicato al piano seminterrato.

Il fabbricato a cui appartengono i beni in oggetto è costituito da 3 piani fuori terra destinati a civile abitazione, oltre ad un piano seminterrato destinato a garage.

Ad esso si arriva da via [REDACTED] (che si innesta direttamente alla strada provinciale [REDACTED]) attraverso un cancello pedonale in ferro ed un cancello carrabile, anch'esso in ferro, che conduce ai vari garage e ad un'area comune destinata a parcheggio scoperto.

La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato; i solai di piano sono realizzati con struttura mista in c.a. e laterizi, mentre quello di copertura presenta struttura in legno a falde inclinate.

I muri di tamponatura esterna, sono di tipo a cassa vuota, realizzati con elementi in laterizio; i tramezzi per le divisioni interne sono in laterizi forati.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di urgenti lavori di ristrutturazione.

Il collegamento tra i vari piani è assicurato da una scala interna realizzata con gradini rivestiti in granito, dotata di protezione laterale in ferro.

All'appartamento si accede attraverso un camminamento pavimentato comune che conduce al portone del fabbricato e da questo, mediante una scala interna di pochi gradini, al ballatoio del piano terra; da qui attraverso un portoncino del tipo blindato all'interno dell'abitazione.

Non è presente l'ascensore.

L'appartamento in oggetto, posto al piano terra, è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno ed un balcone (comunicante con il soggiorno).

L'appartamento è dotato di corte esclusiva a cui si accede, dal disimpegno, mediante una scaletta in ferro deteriorata e ossidata.

I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati e nel soggiorno è presente controsoffittatura con faretti (Cifr. All.13).

Il bagno e parte dell'angolo cottura sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

Il balcone presenta pavimentazione in mattonelle e parapetto di protezione in ferro.

Le porte interne sono realizzate in pannelli di fibre di legno, quella che conduce alla zona notte presenta anche parti centrali in vetro, mentre gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e vetro con tapparelle.

Nel soggiorno è presente una vistosa lesione sul pavimento.

Inoltre la signora [REDACTED], durante le operazioni di sopralluogo, ha dichiarato che di recente la parete lato ovest dell'appartamento è stata oggetto di lavori necessari per isolare e nascondere la presenza di umidità.

La corte esterna esclusiva risulta pavimentata e delimitata da muretti e ringhiere e al momento del sopralluogo si presentava in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con mattonelle sconnesse, divelte e con avvallamenti; i muretti presentano vistose lesioni e le pareti esterne risultano anch'esse in pessime condizioni.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico e igienico – sanitario e impianto di riscaldamento autonomo. Allo smaltimento dei liquami si provvede mediante allacciamento alla rete fognaria cittadina.

Al garage posto al piano seminterrato si accede sia dall'esterno (cortile comune) attraverso una saracinesca in lamiera, che dall'interno del fabbricato da un corridoio comune mediante una porta metallica; detto garage presenta pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate e risulta dotato di impianto elettrico (Cifr. All.13).

I beni sottoposti ad esecuzione forzata fanno parte di un condominio denominato "[REDACTED]".

Gli immobili distano circa 7 km dal municipio del Comune di [REDACTED] 6 km da quello della città di Cosenza; la zona presenta agevoli collegamenti sia con l'Autostrada del Mediterraneo A2, il cui svincolo più vicino [REDACTED] si trova a circa 6,5 Km, sia con le Ferrovie dello Stato e dista circa 70 Km dall'aeroporto internazionale di Lamezia Terme.

L'appartamento oggetto di pignoramento presenta una superficie interna calpestabile pari a 79 mq e una superficie netta del balcone pari a 5 mq.

Il locale garage, invece, ha superficie interna calpestabile pari a 22 mq.

In base all'articolo 10, primo comma, numero 8-bis del DPR 633 del 1972 e s.m.i., le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati diversi da quelli strumentali sono soggette al regime di esenzione IVA.

4.3 Quesito n° 3

Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta, è emerso che gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati successivamente alla data del 2 settembre 1967, a seguito di rilascio dei seguenti titoli edilizi (Cifr. All.8):

- concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED];
- permesso di costruire (variante) n. [REDACTED] del [REDACTED];
- permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED].

4.4 Quesito n° 4

Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Al fine di stabilire la conformità o meno dei beni pignorati alle autorizzazioni o concessioni amministrative sono stati effettuati accurati accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] da tali accertamenti è emerso che per il fabbricato contenente gli immobili oggetto della presente relazione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi (Cifr. All.8):

- concessione edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED];
- permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED]

Tali autorizzazioni sono state rilasciate alla [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Successivamente è stato rilasciato al sig. [REDACTED] il permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] per l'ampliamento di un appartamento ubicato in contrada [REDACTED] di [REDACTED] – Legge Regionale n.21 dell'11 agosto 2010 e che riguarda l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare.

L'ultimo titolo edilizio, permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] prevede l'ampliamento dell'appartamento con spostamento di una parete di tompagnatura sul balcone del soggiorno, senza intervenire sulle strutture portanti dell'edificio. L'ampliamento è stato effettuato in base al cosiddetto Piano Casa - Legge Regionale n.21 dell'11 agosto 2010. In fase di sopralluogo è stata riscontrata la conformità a quanto autorizzato nei titoli edilizi rilasciati.

Per come attestato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del Comune di [REDACTED] (Cifr. All.7), i beni pignorati risultano privi di certificato di agibilità.

Lo stesso potrà essere ottenuto presentando al comune di [REDACTED] una SCA, cioè una Segnalazione Certificata per l'Agibilità. Il costo per la presentazione della SCA è pari a 1.500,00 € (150,00 € per diritti di segreteria e 1.350,00 € per spese tecniche).

4.5 Quesito n° 5

Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non è stato necessario allegare certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni pignorati sono rappresentati da un appartamento e da un garage.

4.6 Quesito n° 6

Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

Per quanto riguarda la documentazione catastale, dalle risultanze dei vigenti registri catastali (Cifr. All.3), emerge per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare la situazione di seguito descritta.

L'appartamento è così identificato:

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] e foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] (corte esclusiva), zona cens.2, Cat. A/2, Classe U, consistenza 5 vani;

Dati di superficie: totale 100 mq, totale escluse aree scoperte 94 mq;

Rendita € 451,90;

Indirizzo: [REDACTED] snc, interno 3 Piatto T;

Intestatari catastale:

- 1) [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Il garage è così identificato:

- Comune di [REDACTED] Catasto Fabbricati: foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 1 [REDACTED] zona cens.2, Cat. C/6, Classe U, consistenza 21 mq;

Dati di superficie: totale 23 mq;

Rendita € 60,74;

Indirizzo: Via [REDACTED] a snc, interno 7 Piatto S1;

Intestatari catastale:

- 2) [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED];

Diritto di: Proprietà per 1/1.

Si precisa che i dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali. Dall'esame della documentazione catastale acquisita emerge la conformità tra la documentazione catastale e la situazione riscontrata al momento del sopralluogo.

4.7 Quesito n° 7

Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Per come riportato nelle visure storiche (Cifr. All.3) acquisite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio, l'appartamento risulta intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] con diritto di proprietà per 1/1, mentre il garage risulta intestato a [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED], con diritto di proprietà per 1/1.

I beni risultano quindi di piena ed esclusiva proprietà degli esecutati in forza dell' Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] del 06/07/2006 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità e del verbale Di Separazione Consensuale Con Assegnazione Beni del Tribunale Di Cosenza del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

Non esistono ulteriori comproprietari indivisi.

4.8 Quesito n° 8

A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

_____, Notaio in _____

Da tale documentazione, per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, risulta l'esistenza di un atto di acquisto, trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In particolare, il Notaio [REDACTED] Tiecco, dichiara che:

"Il sottoscritto Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED] esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza

DICHIARA

[illegible]

- Ipoteca volontaria n. _____ del _____ favore: _____
 _____ con sede in _____ (domicilio ipotecario eletto: _____) e contro:
 _____/l. con sede in _____ per Euro 900.000,00 di cui Euro 600.000,00 per
 capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 16 anni 6 mesi,
 come da atto notarile pubblico a rogito _____, Notaio in _____ in data _____
 rep. _____.

N.B. *Risulta a margine della presente:*

- Annotazione ad iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro: [REDACTED] l. con sede in [REDACTED] derivante da frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED], Notaio in [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED] con il quale all'immobile Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] e sub [REDACTED] (oggi sub [REDACTED] e sub [REDACTED] graffati), fu assegnata la quota n.3 di euro 55.000,00 con montante di euro 82.500,00, mentre all'immobile Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED], fu assegnata la quota n.11 di euro 7.000,00 con montante di euro 10.500,00

- Pignoramento Immobiliare n. _____ del _____ favore: _____ Sede
 _____ (domicilio ipotecario eletto non citato. Richiedente: _____)

██
████████████████████ e contro: ██████████ nata a ██████████ il ██████████ e
████████████████████ nato a ██████████ il ██████████ Pubblico Ufficiale: ██████████ C/o ██████████
████████████████████, in data ██████████ rep. ██████████

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)”.

La sottoscritta ha provveduto, inoltre, ad effettuare presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie per immobile dal 18/12/1990 al 18/02/2026 per il garage individuato al foglio █, particella █ sub █ e dal 18/12/1990 al 19/02/2026 per l'appartamento individuato al foglio █, particella █ sub █ (Cifr. All.6).

Da tali aggiornamenti risulta che, sull' immobile individuato al foglio █, particella █ sub █ gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ██████████ Repertorio ██████████ del 10/04/2013
ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI
2. TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico ufficiale ██████████ C/O ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Sull' immobile individuato al foglio █, particella █ sub █ gravano le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico ufficiale VIGG ██████████ Repertorio ██████████ del 09/05/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. ██████████ del ██████████
2. TRASCRIZIONE del ██████████ - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio ██████████ del ██████████
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED]. Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
IPOTECA LEGALE derivante da [REDACTED]
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n° [REDACTED] del 1 [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] C/O [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] del 25/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 09/09/2005
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Formalità di riferimento: Iscrizione n° [REDACTED] del [REDACTED]

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di [REDACTED] ha attestato (Cifr. All.7):

- “che sull’immobile non gravano vincoli di carattere Storico-Artistico, livelli e usi civici;
- che sull’immobile non vi è la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, e nessun altro vincolo e oneri”.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio denominato “[REDACTED]” pertanto la sottoscritta ha provveduto a richiedere all’amministratore del suddetto condominio una certificazione da cui risultino eventuali spese condominiali non pagate a carico degli esecutati.

Dalla dichiarazione effettuata dall’amministratore in data 22/04/2026 (Cifr. All.11) emerge che a carico della signora [REDACTED], proprietaria dell’appartamento (foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] graffato con particella [REDACTED] sub [REDACTED] corte esclusiva), alla data della dichiarazione, risultano spese insolute per un totale di euro € 18.864,97, così dettagliate:

“Rimanenza ANNO 2025: € 1.122,49

CONSUMO IDRICO ARRETRATO FINO AL 2021: € 3.402,00

CONSUMO IDRICO ARRETRATO DAL 2022 AL 2023: € DA DEFINIRE

LAVORI Già APPALTATI PER COPERTURA: € 6.025,00

LAVORO RIPARAZIONE PARETE CAUSA INCENDIO € 5.246,00

IMPORTO AVV. [REDACTED] (spese legali): € 2.919,48

Rimanenza quota ordinaria primo bimestre 2026: € 75,00

Rimanenza quota ordinaria secondo bimestre 2026: € 75,00”.

Per quanto riguarda, invece, il garage di proprietà del signor [REDACTED] (foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]), dalla dichiarazione effettuata dall'amministratore in data 22/04/2026 (Cifr. All.11) emerge che a carico del signor [REDACTED] alla data della dichiarazione, risultano spese insolute per un totale di euro € 690,30, così dettagliate:

“Rimanenza ANNO 2025: € 194,30

CONSUMO IDRICO ARRETRATO FINO AL 2021: € -

CONSUMO IDRICO ARRETRATO DAL 2022 AL 2023: € DA DEFINIRE

LAVORI Già APPALTATI PER COPERTURA: € 478,00

Rimanenza quota ordinaria primo bimestre 2026: € 9,00

Rimanenza quota ordinaria secondo bimestre 2026: € 9,00”.

4.9 Quesito n° 9

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

La stima del valore commerciale della piena proprietà del bene viene condotta con il metodo sintetico - comparativo, utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario a metro quadro di superficie commerciale.

Considerazioni generali per la stima

Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti.

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x Coefficienti correttivi.

La superficie commerciale equivale alla superficie convenzionale vendibile, data dalla somma di:

- superfici coperte;
- superfici ponderate d'uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- quote percentuali delle superfici delle pertinenze.

La quotazione al metro quadro di un immobile è un valore individuato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

I coefficienti correttivi sono relativi alle caratteristiche dell'immobile come:

- piano;
- stato locativo;
- riscaldamento;
- esposizione e vista;
- stato di conservazione;
- luminosità.

Si fa osservare che i fattori più importanti che incidono sul valore dei fabbricati civili e che sono stati esaminati preliminarmente sono i seguenti:

- fattori estrinseci:
 - caratteri del centro urbano in cui sono posizionati i fabbricati, quali la dimensione demografica, i collegamenti pubblici generali a centri vicini, il clima, la presenza di servizi, la possibilità di offerte di lavoro;
 - i caratteri generali della zona in cui i fabbricati sono ubicati, quali la posizione (zona centrale, semicentrale, periferica, suburbana, degradata, industriale, agricola, direzionale), l'interesse artistico-storico, turistico, la dotazione di

verde, la salubrità dell'aria, la vicinanza al centro principale degli affari, il livello socio-economico della popolazione, il livello di urbanizzazione, i collegamenti con mezzi di trasporto pubblici, la disponibilità di parcheggi, la qualità edilizia media, l'epoca di costruzione dei fabbricati;

- fattori intrinseci:
 - tipologia edilizia dei fabbricati (edilizia intensiva, estensiva, abitazione in condominio o in villa);
 - finiture edilizie dei fabbricati (popolari, economiche, civili, di lusso) e dotazione di impianti tecnologici;
 - vetustà;
 - stato di conservazione;
 - consistenza dei fabbricati;
 - affacci, panoramicità, esposizione, luminosità;
 - servitù attive e passive ed eventuali altri vincoli di natura pubblica o privata.

La superficie commerciale, viene calcolata secondo la norma UNI 10750 e il disposto del D.P.R. 138/98, partendo dalle superfici lorde degli immobili e introducendo i seguenti coefficienti di ponderazione delle superfici:

- balconi, terrazzi, portici:
 - nella misura del 30% fino a mq 25;
 - nella misura del 10% per la quota eccedente;
- pertinenze esclusive (corte): la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:
 - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - al 2% per superfici eccedenti detto limite.

CALCOLO SUPERFICI

- **Appartamento piano terra (H = 2,75 m):**
 - Superficie lorda: 94 mq;
 - Superficie balcone: 6 mq;
 - Corte esclusiva: 43 mq.

- **Garage piano seminterrato** (H = 2,50 m):
 - Superficie lorda: 24 mq.

La superficie commerciale calcolata con i criteri sopra esposti risulta:

- appartamento piano terra:

$Sc_A = 94 \text{ mq} + 6 \text{ mq} \times 30\% + 43 \times 10\% = 100,1 \text{ mq} \approx 100 \text{ mq};$
- garage piano seminterrato:

$Sc_G = 24 \text{ mq}.$

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stata effettuata conducendo un'approfondita indagine del mercato immobiliare locale, consultando agenzie immobiliari, riviste e testi specializzati in materia.

Sono state condotte indagini preliminari al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche, comparto urbanistico e destinazione d'uso, a quelli oggetto di stima.

APPARTAMENTO

E' stata effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che l'appartamento pignorato è ubicato in fascia/zona: "████████████████████"; codice di zona: E1; microzona catastale n.0, destinazione residenziale" (Cifr. All.12).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2025 per abitazioni di tipo civile e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 770 €/mq ed un valore massimo di 970 €/mq e quindi con un valore medio di 870,00 €/mq.

Nel caso in esame l'appartamento oggetto di stima:

- è stato costruito a seguito del rilascio dei titoli edilizi: concessione edilizia n.██ del ██████ permesso di costruire (variante) n. █ del ██████ permesso di costruire n. █ del ██████ e risulta conforme a quanto autorizzato;
- fa parte di un condominio denominato "██████" privo di ascensore;
- è dotato di corte esterna esclusiva pavimentata ma in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, con mattonelle sconnesse, divelte e con avvallamenti;
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici e presenta impianto di riscaldamento autonomo;

- non è dotato di certificato di agibilità;
- ricade in zona decentrata sia rispetto al centro abitato di [REDACTED] che alla più vicina frazione di [REDACTED] dotata di servizi (negozi al dettaglio, bar, supermercati, panifici, chiese) e infrastrutture primarie e secondarie adeguate.

Al momento del sopralluogo l'appartamento ed il garage versavano in normali condizioni di conservazione e manutenzione ma il fabbricato a cui gli stessi appartengono versava in pessimo stato di conservazione e manutenzione e pertanto necessita di urgenti lavori di ristrutturazione.

Tenuto conto del mercato immobiliare locale e di tutte le altre considerazioni esposte, il più probabile valore di stima per unità di superficie, per quanto riguarda l'appartamento, si ottiene partendo dal valore medio OMI di 870 €/mq, utilizzando opportuni coefficienti correttivi.

Nel caso in esame sono stati considerati idonei coefficienti per tener conto delle qualità del bene che ne aumentano il valore rispetto all'ordinarietà e che comportano, quindi, una maggiorazione percentuale (coeff. > 1) e coefficienti che deprezzano il bene (coeff. < 1).

Tra i fattori che deprezzano il bene in esame vanno evidenziati:

- lo stato di conservazione esterno del fabbricato a cui appartiene l'appartamento, nonché la corte esclusiva ad esso annessa, che necessitano di urgenti lavori di ristrutturazione: coeff. 0,95;
- la posizione decentrata rispetto al centro abitato: coeff. 0,97.

Tra i fattori che aumentano il valore del bene vanno considerati i seguenti:

- riscaldamento autonomo: coeff. 1,03;
- vista panoramica e salubrità dell'aria della zona: coeff. 1,02.

In definitiva, per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare, utilizzando i coefficienti correttivi sopra specificati, risulta così ottenuto:

$$\underline{870,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 0,97 \times 1,03 \times 1,02 = 842,27 \text{ €/mq} \approx 842,00 \text{ €/mq.}}$$

Da tale valore unitario si ottiene quello dell'appartamento oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$\underline{V_A = 100 \text{ mq} \times 842,00 \text{ €/mq} = 84.200,00 \text{ €.}}$$

GARAGE

Anche per il garage sono state condotte indagini al fine di individuare prezzi di compravendita di immobili simili per ubicazione, caratteristiche e destinazione d'uso a quello oggetto di stima, nonché accurate indagini del mercato immobiliare locale.

E' stata, infine, effettuata la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dalla quale risulta che il garage è ubicato in fascia/zona:

_____ ; codice di zona: E1; microzona
catastale n.0" (Cifr. All.12).

Per tale zona il valore di mercato relativo al secondo semestre dell'anno 2025 per box e stato di conservazione normale, oscilla tra un valore minimo di 395 €/mq ed un valore massimo di 530 €/mq e quindi con un valore medio di 462,50 €/mq.

Nel caso in esame il garage oggetto di stima:

- risulta conforme a quanto autorizzato nei titoli edilizi rilasciati ma è anch'esso privo di certificato di agibilità;
- presenta due accessi, uno dall'interno del fabbricato, l'altro dall'esterno mediante un'apertura, munita di saracinesca;
- risulta pavimentato e dotato di impianto elettrico;
- fa parte di un condominio denominato "██████████" privo di ascensore;
- ricade in zona decentrata sia rispetto al centro abitato di ██████████ che alla più vicina frazione di ██████████

Per le motivazioni su esposte, il più probabile prezzo di mercato per unità di superficie per il garage oggetto di esecuzione immobiliare, si ottiene considerando il valore medio delle quotazioni OMI, pari a **462,50 €/mq**.

Da tale valore unitario si ottiene quello del garage oggetto di esecuzione, che risulta essere pari a:

$$V_G = 24 \text{ mg} \times 462,50 \text{ €/mg} = 11.100,00 \text{ €}.$$

Pertanto il valore complessivo dei beni oggetto di esecuzione immobiliare (appartamento + garage) risulta pari a:

$$V = V_A + V_G = 84.200,00 \text{ €} + 11.100,00 \text{ €} = 95.300,00 \text{ €}.$$

Da detto importo vanno detratti i costi stimati per:

- la presentazione della SCA, pari a 1.500,00 € (Vedi par. 3.8 – Quesito n°8);

- oneri condominiali insoluti (alla data del 22/04/2026) pari a € 19.555,27 (€ 18.864,97 per l'appartamento e € 690,30 per il garage - Vedi par. 4.8 – Quesito n°8).

Pertanto il **valore commerciale** dei beni pignorati (**appartamento + garage**) è il seguente:

$$V_c = € (95.300,00 - 1.500,00 - 19.555,27) = \mathbf{€ 74.244,73}.$$

Applicando, inoltre, al valore di stima l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, si ottiene il valore finale dei beni **al netto delle suddette decurtazioni**:

$$V_f = \mathbf{€ 63.108,02 \approx € 63.108,00}.$$

4.10 Quesito n° 10

A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

Come esposto precedentemente, a parere della scrivente, viste le caratteristiche dimensionali e costruttive dei beni pignorati, si ritiene che, per una più vantaggiosa occasione di vendita, essi debbano essere venduti in un unico lotto.

4.11 Quesito n° 11

Ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine

edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano non occupati.

Dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cosenza (Cifr. All.10), emerge che, sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria, non risultano in essere contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili pignorati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di [REDACTED] ha attestato (Cifr. All.7):

- “che sull’immobile non gravano vincoli di carattere Storico-Artistico, livelli e usi civici;
- che sull’immobile non vi è la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, e nessun altro vincolo e oneri”.

Infine, gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un condominio denominato “[REDACTED] e dalla dichiarazione effettuata dall'amministratore in data 22/04/2026 (Cifr. All.11) emerge che a carico della signora [REDACTED], proprietaria dell'appartamento (foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] graffato con particella [REDACTED] sub [REDACTED] corte esclusiva), alla data della dichiarazione, risultano spese insolute per un totale di euro € 18.864,97, così dettagliate:

“Rimanenza ANNO 2025: € 1.122,49

CONSUMO IDRICO ARRETRATO FINO AL 2021: € 3.402,00

CONSUMO IDRICO ARRETRATO DAL 2022 AL 2023: € DA DEFINIRE

LAVORI Già APPALTATI PER COPERTURA: € 6.025,00

LAVORO RIPARAZIONE PARETE CAUSA INCENDIO € 5.246,00

IMPORTO AVV. [REDACTED] (spese legali): € 2.919,48

Rimanenza quota ordinaria primo bimestre 2026: € 75,00

Rimanenza quota ordinaria secondo bimestre 2026: € 75,00”.

Per quanto riguarda, invece, il garage di proprietà del signor [REDACTED] (foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED]), dalla dichiarazione effettuata dall'amministratore in data 22/04/2026 (Cifr. All.11) emerge che a carico del signor [REDACTED] alla data della dichiarazione, risultano spese insolute per un totale di euro € 690,30, così dettagliate:

“Rimanenza ANNO 2025: € 194,30

CONSUMO IDRICO ARRETRATO FINO AL 2021: € -

CONSUMO IDRICO ARRETRATO DAL 2022 AL 2023: € DA DEFINIRE

LAVORI Già APPALTATI PER COPERTURA: € 478,00

Rimanenza quota ordinaria primo bimestre 2026: € 9,00

Rimanenza quota ordinaria secondo bimestre 2026: € 9,00”.

L'importo bimestrale delle spese fisse di gestione o di manutenzione ammonta a € 75,00 per l'appartamento e € 9,00 per il garage, e quindi per un totale di € 84,00.

4.12 Quesito n° 12

Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Dalla documentazione rilasciata in data 27/04/2026 dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Vigilanza e Ambiente del comune di [REDACTED] (Cifr. All.7), risulta che gli immobili pignorati non sono interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.

4.13 Quesito n° 13

Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata la conformità sia rispetto alle planimetrie catastali riportate nell'allegato 5, che a quelle allegate al permesso di costruire n. [REDACTED] del [REDACTED] riportate nell'allegato 8.

La documentazione Fotografica, invece, è riportata nell'allegato n°13.

4.14 Quesito n° 14

A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°14 - Foglio riassuntivo.

4.15 Quesito n° 15

Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

La risposta a questo quesito è riportata nell'allegato n°15 – Relazione tecnica d'ufficio oscurata.

La sottoscritta, dopo aver inviato la presente relazione di consulenza tecnica a tutte le parti in causa (Cifr. All.16), rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento e ringraziandoLa per la fiducia accordatale.

Rende, lì 08/05/2026

In fede

L'esperto del Giudice



Sommario:

<u>1 . PREMESSA</u>	<u>1</u>
<u>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA</u>	<u>6</u>
<u>3. CONTROLLO PRELIMINARE</u>	<u>8</u>
<u>4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</u>	<u>11</u>
4.1 QUESITO N° 1	11
4.2 QUESITO N° 2	12
4.3 QUESITO N° 3	14
4.4 QUESITO N° 4	15
4.5 QUESITO N° 5	16
4.6 QUESITO N° 6	16
4.7 QUESITO N° 7	18
4.8 QUESITO N°8	18
4.9 QUESITO N°9	22
4.10 QUESITO N°10	28
4.11 QUESITO N°11	28
4.12 QUESITO N°12	30
4.13 QUESITO N°13	30
4.14 QUESITO N°14	31
4.15 QUESITO N°15	31

ALLEGATI:

Allegato 1: Avvisi per operazioni di sopralluogo e attestazioni di ricevimento

Allegato 2: Verbali di sopralluogo

Allegato 3: Visure storiche per immobile

Allegato 4: Estratto di mappa

Allegato 5: Elaborato planimetrico e planimetrie catastali

Allegato 6: Ispezioni ipotecarie

Allegato 7: Richiesta documentazione e rilascio attestazione da parte del Comune di

██████████

Allegato 8: Titoli edilizi rilasciati con relazioni tecniche e allegati grafici (concessione edilizia

n. █ del ████ permesso di costruire (variante) n. █ del ████
permesso di costruire n. █ del ████

Allegato 9: Richiesta e rilascio certificato di stato civile e certificato di matrimonio

Allegato 10: Richiesta e attestato rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (contratti
stipulati)

Allegato 11: Richiesta e rilascio attestazione relativa agli oneri condominiali

Allegato 12: Quotazioni OMI

Allegato 13: Documentazione fotografica

Allegato 14: Foglio riassuntivo

Allegato 15: Relazione tecnica d'ufficio oscurata

Allegato 16: Attestazioni di invio e ricevimento della relazione di consulenza tecnica
d'ufficio alle parti