

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 97/2025 R.ES.

XXX/XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione

Casali del Manco, 20 febbraio 2026

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo*

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N° 97/2025 R.Es.

XXX/XXX

PERIZIA ESTIMATIVA

In data 6.10.2025, il Sig. Giudice Dott.ssa Assunta Gioia provvedeva a nominare quale C.T.U., nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.97/2025, la sottoscritta Ing. Ornella Beatrice Longo, residente in Via Fiano n°29, località Casole Bruzio, Casali del Manco (CS), con Studio Tecnico al medesimo indirizzo, tel. 0984/432513.

Nella stessa giornata, la sottoscritta trasmetteva l'accettazione dell'incarico e prestava il relativo giuramento mediante deposito telematico dell'atto sul P.C.T.

Come da Decreto, il Sig. Giudice:

1. liquida, sin d'ora, in favore dell'esperto, acconto di euro 500,00, oltre accessori, ponendone il pagamento a carico del creditore procedente o surrogante;
2. dispone che il nominato esperto provveda alla redazione di relazione di stima in conformità a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c., rispondendo ai quesiti contenuti nel verbale di giuramento dinanzi al cancelliere;
3. fissa, per l'audizione del/i debitore/i, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, al fine di determinare le modalità di vendita del/i bene/i pignorato/i, **l'udienza del 22 ottobre 2025 ore 9:00;**
4. dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 45 giorni prima dell'udienza e ne invii copia alle parti al momento del deposito;
5. concede termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;
6. autorizza le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
7. avvisa il/i debitore/i che prima che sia fissata la vendita dell'immobile è sua/loro facoltà proporre, a pena di decadenza, istanza di conversione del pignoramento, ex art. 495 c.p.c., al fine di evitare la vendita stessa, con possibilità di pagamento dilazionato sino ad un massimo di 48 mesi; l'istanza, a pena di inammissibilità dovrà essere accompagnata dal versamento di una somma non inferiore ad un sesto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti dei creditori intervenuti;
8. avvisa, altresì, il/i debitore/i che, con l'ordinanza di vendita, potrà altresì essere nominato, ex art. 559 c.p.c., un custode giudiziario dell'immobile; che, anche prima dell'emanazione dell'ordinanza di vendita, si disporrà la nomina di un custode ove si ostacoli, in qualunque modo, il regolare espletamento della procedura esecutiva;

9. avvisa i comproprietari che, se il bene pignorato non è divisibile in natura, è loro facoltà proporre l'acquisto della quota indivisa dell'immobile di proprietà del debitore esecutato; che, nel caso in cui non intendessero esercitare tale facoltà, potrà procedersi alla vendita del medesimo nella sua interezza, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., fatto salvo il loro diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito dell'espletamento della vendita stessa;
10. onera il creditore procedente di provvedere alla notificazione del presente provvedimento ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e al/debitore/i nelle forme ordinarie entro dieci giorni prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, con espresso avvertimento che in mancanza non potrà procedersi alla vendita.
11. **essendo stato notificato il pignoramento successivamente al 15.12.2018, rammenta al procedente (e ai creditori eventualmente già intervenuti) che salvo quanto disposto dagli articoli 565 e 566, non oltre trenta giorni prima dell'udienza, devono depositare un atto, sottoscritto personalmente dal creditore e previamente notificato al debitore esecutato, nel quale è indicato l'ammontare del residuo credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza. In difetto, agli effetti della liquidazione della somma di cui al primo comma dell'articolo 495 c.p.c., il credito resterà definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive.**
12. Formula all'esperto i seguenti

QUESITI:

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

(dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

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

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

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

5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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;

6) rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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

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

indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

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

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

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

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

14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso, l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari

calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

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

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

Si dispone, inoltre, che l'esperto:

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

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

3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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; la relazione va inviata al debitore, anche **se non costituito (in tale ultima ipotesi va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti)**, ed al custode

eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della suddetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");

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

Si rammenta che l'esperto è autorizzato:

- al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati. Ove necessario l'esperto farà presente agli uffici pubblici che non sono a lui opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza agendo lo stesso per motivi di giustizia e su ordine del Giudice;
- a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione, della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento. In casi del genere, l'esperto dovrà previamente compulsare la forza pubblica competente per territorio e, ottenuta da questa l'indicazione della data di disponibilità, preannunciare l'accesso al debitore o a qualunque occupante dei beni da stimare con idonea comunicazione scritta e preavviso di almeno dieci giorni, in analogia con quanto disposto dall'art. 608 c.p.c., ma accedendo poi sui luoghi senza bisogno del ministero dell'ufficiale giudiziario.

Il consulente **non è, invece, autorizzato ad avvalersi di collaboratori** a spese della procedura: a tal fine deve farne specifica e motivata richiesta al giudice, che autorizzerà ove ne ravvisi la necessità concreta. Solo qualora il consulente sia autorizzato ad avvalersi di collaboratori il compenso di questi ultimi sarà riconosciuto quale spesa al momento della liquidazione del compenso.

All'esperto, in forza del provvedimento di nomina, è attribuito un acconto di euro 500,00 posto a carico del creditore procedente, in mancanza di diversa specificazione contenuta nel decreto di nomina.

Il provvedimento di liquidazione costituisce di per sé titolo esecutivo e consente all'esperto di porlo in esecuzione direttamente contro il creditore. Ove, comunque, il procedente non dovesse provvedere al pagamento, il consulente farà immediata istanza al giudice, che assegnerà alla parte onerata termine perentorio per il pagamento dovuto, decorso inutilmente il quale sarà fissata udienza per l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 630 c.p.c.;

Si rammenta, altresì, all'esperto che il sopralluogo dell'immobile è indispensabile e che l'omissione di tale adempimento renderà inutilizzabile la relazione e sarà valutata dal Tribunale ai fini dell'affidamento di ulteriori incarichi. La mancata risposta ad uno solo dei quesiti, senza giustificato motivo, non consentirà la liquidazione, poiché si riterrà non espletato l'incarico con conseguente invito formale al completamento o con revoca dell'incarico.

Giusto il novellato disposto dell'art. 161 ter disp att cpc, all'esito del deposito della relazione il ctu presenterà la richiesta di liquidazione dell'acconto sull'onorario pari al 50% del valore di stima nonché (per intero) la richiesta di rimborso delle spese avvalendosi a tal fine del modello excel pubblicato sul sito del tribunale di Cosenza (www.tribunaledicosenza.it) nel box dedicato alle procedure esecutive – moduli per i professionisti (file denominato "istanza liquidazione ctu estimo – Goggiamani"). La liquidazione della restante parte dell'onorario avverrà a seguito della vendita.

- In punto di liquidazione del compenso si precisa, su disposizione del giudice:
 - a) che i compensi saranno liquidati secondo i criteri di cui agli artt. 12 e 13 della Tabella allegata al D.M. GIUST. 30 maggio 2002: i predetti criteri, per espressa previsione dell'art. 29 del medesimo testo normativo, “sono comprensivi della relazione sui risultati dell'incarico espletato, della partecipazione alle udienze e di ogni altra attività concernente i quesiti”;
 - b) il consulente, pertanto, potrà richiedere la liquidazione a vacazione (e cioè sulla base del tempo impiegato) solo per le attività NON ricomprese nel campo di applicazione degli artt. 12 e 13 DM 30 maggio 2002, che dovranno essere specificatamente indicate nell'istanza di liquidazione con indicazione obiettiva del tempo occorso per l'espletamento (una vacazione equivale a due ore di tempo e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno (art. 4 l. 319/1980);

- c) rispetto all'attività di stima in senso stretto in favore del consulente, ai sensi dell'art. 161 disp att c.p.c. potrà essere riconosciuto prima della vendita degli immobili pignorati solo un acconto sull'onorario spettante ex art. 13 DM 30 maggio 2002, quantificato sulla base del valore di stima: poiché, tuttavia, il saldo dovrà essere liquidato sulla base del prezzo di vendita, fisiologicamente, di regola, di molto inferiore al prezzo di stima, esso sarà liquidato sulla base del prezzo di vendita quantificato dal CTU (al netto, cioè, di abbattimenti forfettari e detrazione dei costi per regolarizzazioni urbanistiche e catastali), onde evitare che al CTU sia riconosciuto un acconto maggiore del compenso che gli spetterà all'esito della vendita;
- d) il saldo spettante per l'attività di stima sarà, in ogni caso, liquidato al momento della vendita dell'immobile stimato e sarà posto a carico del creditore procedente, che la indicherà come spesa privilegiata ex art. 2770 c.c. ai fini della predisposizione del piano di riparto da parte del delegato: in caso di estinzione prima della vendita, il saldo sarà quantificato sul prezzo dell'ultima vendita infruttuosa o, in mancanza, sul prezzo di stima, come sopra indicato;
- e) nel caso di stima di più immobili, coerentemente agli insegnamenti della Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass.Civ.5608/2001; 7632/2006), l'onorario di cui all'art. 13 DM 30 maggio 2002 verrà calcolato nel modo che segue:
- Nel caso di pignoramento di più immobili aventi caratteristiche uguali o analoghe, per definire le quali il consulente debba effettuare operazioni meramente ripetitive, l'importo stimato cui commisurare l'onorario coinciderà con quello derivante dalla valutazione cumulativa dell'intero compendio;
 - In presenza di una pluralità di immobili tra loro differenti l'importo da assumere quale riferimento sarà quello corrispondente ad ogni singola valutazione di un bene o di un insieme di beni aventi autonome connotazioni, purché contenuto nel limite del massimo scaglione di euro 516.456,00.
- f) le spese di cui il consulente domanda la rifusione dovranno essere adeguatamente documentate ai fini del rimborso;
- g) quanto al rimborso chilometrico, esso sarà riconosciuto in presenza di spostamenti avvenuti in Comuni distanti almeno dieci chilometri da quello in cui si trova lo studio del professionista, per il numero di accessi congruo in relazione all'entità del bene (che dovranno, in ogni caso, essere documentati da appositi verbali di sopralluogo) ed alla complessità delle operazioni. Le spese chilometriche, in particolare, dovranno essere comprovate mediante la produzione di certificato attestante la distanza chilometrica tra il luogo di ubicazione dello studio e quello (o quelli) ove sono ubicati gli immobili da periziare e di autocertificazione che dia conto delle date in cui per espletare l'incarico peritale è stato impiegato l'autoveicolo stesso. In presenza di tali presupposti, il rimborso chilometrico sarà quantificato secondo la formula $0,4 \times$ numero di chilometri percorsi, come da modello di istanza di liquidazione disponibile sul sito internet del Tribunale.

RELAZIONE di PERIZIA

Premessa

Precisazione in ordine alla corretta individuazione toponomastica dell'immobile.

Nel corso delle operazioni peritali, la scrivente rilevava che nell'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento non risultava presente alcuna segnaletica toponomastica, né mediante targhe apposte sui fabbricati né tramite idonea cartellonistica stradale. Tale circostanza ha determinato un'oggettiva incertezza in ordine alla corretta individuazione delle vie ivi esistenti. In ragione di ciò, la scrivente riteneva che l'immobile non fosse ubicato in Via Bernardino Bernaudo, come riportato negli atti di causa, bensì nella Traversa Via Francesco Cilea. In conformità a tale convincimento, nei verbali redatti in occasione dei sopralluoghi e in alcune richieste di documentazione inoltrate a pubblici uffici veniva indicato il suddetto indirizzo. Si precisa, tuttavia, che l'immobile risultava in ogni caso correttamente individuato mediante i relativi identificativi catastali, puntualmente riportati nelle medesime istanze. Al fine di dissipare ogni incertezza in ordine all'esatta ubicazione del bene, la scrivente provvedeva a presentare formale istanza al competente Ufficio Toponomastica (All. n. 12).

Successivamente, l'Ufficio richiedeva l'integrazione della pratica mediante il versamento dei diritti di segreteria e la produzione della dichiarazione attestante l'annullamento di n. 2 marche da bollo (All. n. 13). La sottoscritta provvedeva tempestivamente a trasmettere quanto richiesto (All. n. 14) e si recava personalmente presso i competenti uffici per il ritiro della documentazione (All. n. 15). Dalla documentazione rilasciata risulta che l'indirizzo corretto dell'immobile pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 6, particella 320, subalterno 3, è il seguente: Via Bernardino Bernaudo,1.

Sopralluoghi

Sopralluogo N.1

In data 30.10.2025, insieme alla custode Dott.ssa Stefania Fiertler, la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato, censito in Catasto al foglio 6, particella 320, sub 3, sito in Via Bernardino Bernaudo,1 al fine di dare avvio alle operazioni peritali; tuttavia, non era possibile accedere all'immobile per l'assenza degli esecutati (Allegato n.1).

Sopralluogo N.2

In data 29.01.2026, la sottoscritta CTU, unitamente alla custode Dott.ssa Stefania Fiertler, si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento, dando avvio alle operazioni peritali. Si precisa che, sebbene per l'accesso all'appartamento fosse stato preventivamente richiesto l'intervento della forza pubblica (Allegato n.2), inizialmente presente all'incontro con gli esecutati, il loro concreto intervento non si rendeva necessario in quanto i debitori si dimostravano collaborativi. Si procedeva quindi all'esecuzione del rilievo metrico e fotografico dell'appartamento; veniva altresì effettuata documentazione fotografica dell'esterno del

fabbricato e delle parti comuni interne, quali l'ingresso e le scale. I debitori riferivano che il fabbricato risulta privo di condominio e che non sussistono spese condominiali, precisando che anche le scale comuni sono prive di illuminazione a seguito del distacco della corrente elettrica. Di quanto sopra veniva redatto apposito verbale (Allegato n. 3).

QUESITO 1

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

È stata verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. Risulta agli atti la "Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale" redatta dal Dott. Mario Sculco, Notaio in Soverato, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili di Catanzaro, Crotone, Vibo Valentia e Lamezia Terme nella quale si legge, tra l'altro:

*"Il sottoscritto dr. Mario Sculco, Notaio in Soverato ... ATTESTA che l'unità immobiliare in oggetto è distinta al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cosenza, con le seguenti indicazioni – ditta catastale:*

*--- **XXX**, nato a Cosenza (CS) il XXX, codice fiscale XXX – **Proprietà** ½;*

*--- **XXX**, nata a Cosenza (CS) il XXX, codice fiscale XXX – **Proprietà** ½.*

--- unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 6, particella 320 subalterno3, Zona Censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, superficie catastale Totale 86 m² escluse aree scoperte 86 m², rendita Euro 255,65, VIA BERNARDINO BERNAUDO n.1, Scala U, Interno 1, Piano 1.

----- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA -----

--- i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno (regime patrimoniale non dichiarato) ai signori XXX e XXX, sopra meglio generalizzati, sono pervenuti per acquisto dal signor XXX, nato a XXX, il XXX, codice fiscale XXX, con atto notarile pubblico di compravendita ricevuto dal notaio SCORNAJENGHI Riccardo, sede RENDE (CS), in data 12 dicembre 2005, repertorio n.79461/25372, trascritto a COSENZA il 13 dicembre 2005, formalità 48991 R.G. e 26260 R.P. ---

--- i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà al signor XXX, sopra meglio generalizzato e il diritto di usufrutto alla signora XXX, nata a XXX, l'XXX (consolidati in morte della stessa), sono pervenuti dal signor XXX, nato a XXX, il XXX (deceduto il _____, certificato di denunciata successione ricevuto dall'Ufficio del Registro, sede COSENZA, in data 14 aprile 1994, repertorio n.57/433, trascritto a COSENZA il 21 settembre 1996, formalità 19950 R.G. e 16409 R.P. – eredità devoluta in virtù di testamento pubblico, notaio DE BELLIS, repertorio 407 – trascritta accettazione tacita di eredità in data 24 luglio 2025 formalità 23239 R.G. e 18890 R.P. in virtù dell'atto ricevuto dal notaio SCORNAJENGHI Riccardo, in data 12 dicembre 2005 repertorio 79461/25372 ---

--- i diritti pari a 1/1 di proprietà al signor XXX, sopra meglio generalizzato, sono pervenuti per acquisto dalla GESTIONE CASE PER LAVORATORI, sede di ROMA, con atto notarile pubblico di compravendita ricevuto dal notaio Vittorio FIORE, in data 10 giugno 1970, repertorio 856, registrato a COSENZA, in data 20 giugno 1970, al n. 2699 mod. I vol. 270, trascritto a COSENZA l'8 luglio 1970, formalità 9903 R.G. e 154862 R.P. ----

È stata altresì controllata, dalla scrivente CTU, la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutata:

TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2016 RP 2950 RG 3432, reperita da chi scrive in data 21/10/2025 (Allegato n. 4).

QUESITO 2

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

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a COSENZA il 13 dicembre 2005 ai numeri 48992 R.G. e 17862 R.P., per la somma complessiva di € 200.000,00 a garanzia della somma di € 100.000,00, durata 30 anni, a favore della BANCA PER LA CASA S.P.A., sede in MILANO, codice fiscale 13263030150 e contro i signori XXX nato a XXX, il XXX, codice fiscale XXX e XXX, nata a XXX, il XXX, codice fiscale XXX, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con atto ricevuto da Notaio SCORNAJENGHI Riccardo, sede RENDE (CS), il 12 dicembre 2005, repertorio n.79462/25373.
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a COSENZA l'8 luglio 2025 ai numeri 21136 R.G. e 17131 R.P. a favore di TICINO SPV SRL, sede in ROMA, codice fiscale 16030641001 e contro i signori XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale XXX e XXX, nata a

XXX, il XXX, codice fiscale XXX, notificato dall'UNEP Tribunale, sede COSENZA, il 24 maggio 2025, repertorio 1681.

QUESITO 3

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

Sono state acquisite:

- la mappa censuaria (Allegato n.5);
- la visura catastale per immobile (Allegato n.6);
- le visure catastali per soggetto (Allegato n.7);

degli immobili pignorati.

Sono state acquisite, altresì:

- la visura ipotecaria per immobile (Allegato n.8);
- le visure ipotecarie per soggetto (Allegato n.9);

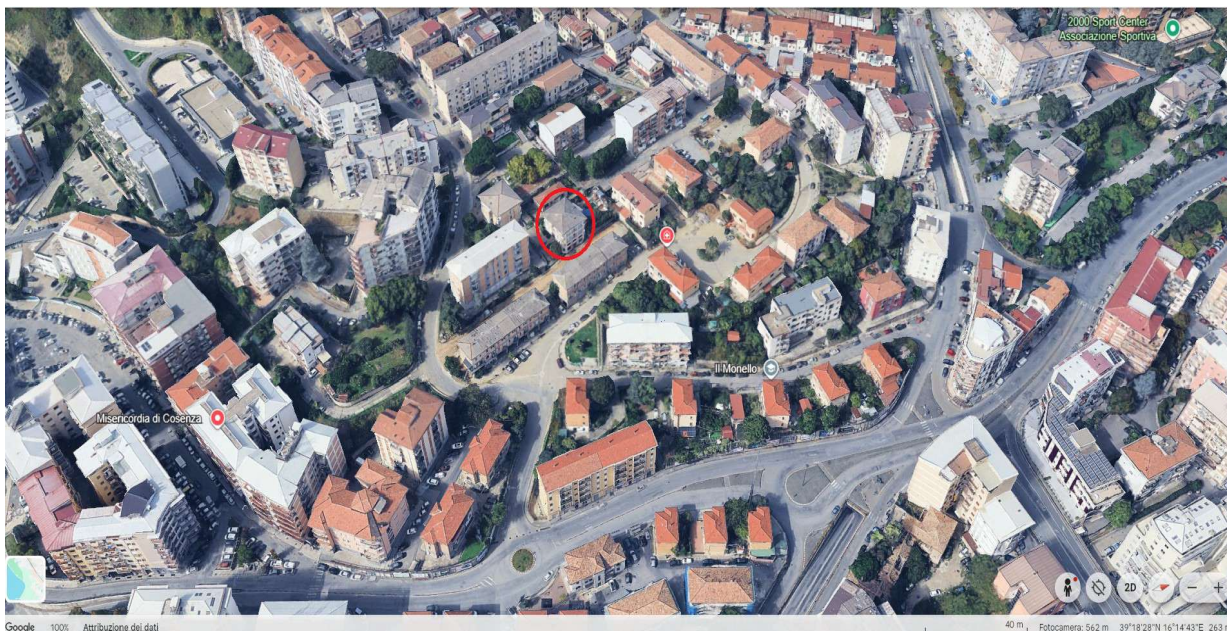
in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico.

Da accurato controllo incrociato non è emersa alcuna discrasia.

QUESITO 4

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

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento ad uso abitativo ubicato al primo piano di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, situato nel Comune di Cosenza (CS), in Via Bernardino Bernaudo, 1. Il fabbricato è stato realizzato da "INA Casa". Di seguito si riporta un'immagine estratta da "Google Earth", nella quale il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è evidenziato con apposita cerchiatura in colore rosso.



L'abitazione di tipo popolare è così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza: foglio 6 particella 320 subalterno 3, Rendita Euro 255,65, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza Vani 5,5 Indirizzo Via Bernardino Bernaudo, 1, Scala U, Interno 1 Piano 1, Dati di superficie Totale 86 m² Totale escluse aree scoperte 86 m².

Intestati catastali: XXX nato a XXX, il XXX, codice fiscale XXX, Diritto di proprietà per ½ XXX, nata a XXX, il XXX, codice fiscale XXX, Diritto di proprietà per ½.

Caratteristiche della zona:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nella zona periferica occidentale della città di Cosenza, capoluogo di provincia con una popolazione di circa 69.000 abitanti. Il contesto urbanistico è in maggioranza caratterizzato da edilizia residenziale, con fabbricati in prevalenza di tipo civile.

L'area su cui insiste l'edificio è dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, presenti lungo la viabilità di accesso e regolarmente allacciate al fabbricato, quali rete fognaria, acquedotto, rete di distribuzione del gas metano, linee telefoniche ed elettriche.

Nelle immediate vicinanze sono presenti anche le principali urbanizzazioni secondarie, tra cui scuole di ogni ordine e grado, supermercati, farmacie, strutture sanitarie, ufficio postale, istituti bancari, studi medici, esercizi commerciali al dettaglio ed edifici di culto. La zona risulta inoltre servita dal trasporto pubblico locale.

Alla luce di quanto sopra, l'immobile può considerarsi adeguatamente inserito in un contesto dotato di urbanizzazioni primarie e secondarie e ben servito dai principali servizi pubblici urbani.

Si evidenzia infine che l'area di interesse dista circa 1 km dallo svincolo "Cosenza Sud" dell'Autostrada A2 – Autostrada del Mediterraneo, circa 2,5 km dalla Stazione Ferroviaria di Cosenza e circa 70 km dall'Aeroporto di Lamezia Terme (CZ).

Descrizione del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Cosenza, Via Bernardino Bernaudo,1, ed è identificato catastalmente al foglio 6, particella 320. Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio ed è composto da tre piani fuori terra. L'accesso allo stabile avviene attraverso portone d'ingresso condominiale in metallo e vetro, al quale si perviene mediante scala esterna; il collegamento verticale tra i livelli è garantito da scala condominiale. I pavimenti del vano scala sono realizzati in graniglia di marmo, mentre le rampe delle scale sono rivestite in marmo. Le facciate risultano intonacate e tinteggiate, ma si presentano in condizioni tali da richiedere interventi di manutenzione sia sull'intonaco sia sulla pittura. La copertura dell'edificio è di tipo a padiglione (Allegato n.11 – Foto da n.1 a n.6).

La costruzione dell'edificio va collocata nell'arco temporale compreso tra la fine degli anni 60 e l'anno 1970 (data, quest'ultima, riportata nella planimetria catastale: Allegato n.16)

Descrizione Appartamento.

L'appartamento, ad uso abitazione di tipo popolare, è sito alla Via Bernardino Bernaudo,1 della Città di Cosenza, censito al N.C.E.U. al foglio 6 particella 320 subalterno 3. È posto al Piano Primo, Interno 1.

Confina con: vano scala, appartamento Interno 2, cortile condominiale.

L'appartamento è costituito da un ingresso che conduce direttamente alla zona giorno open space (soggiorno/pranzo/cucina), un corridoio di disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e due balconi di dimensioni contenute. (Allegato n.11 – Foto da n.7 a n.16).

L'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione è in ceramica, così come i rivestimenti della cucina e del bagno. Alcune pareti di vari ambienti sono rivestite con pannelli decorativi isolanti e impermeabili in materiale sintetico.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi di finestre e balconi sono in PVC con vetrocamera, dotati di tapparelle avvolgibili in PVC e inferriate. Il portone d'ingresso è in legno ed è di tipo blindato.

La superficie calpestabile complessiva dei locali è pari a 71,99 m², mentre i balconi hanno una superficie totale di 2,00 m².

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e termico autonomo, quest'ultimo costituito da radiatori in alluminio alimentati da caldaia a gas metano, nonché di impianto citofonico attualmente non funzionante.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo alla distribuzione interna si rinvia al disegno della pianta eseguita dalla scrivente sulla scorta del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo (Allegato n.10).

QUESITO 5

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 6

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

La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Servizi Catastali, la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato n. 16). Dal confronto tra la planimetria e lo stato di fatto si rilevano difformità consistenti nella demolizione di alcune tramezzature e nella realizzazione di ulteriori divisori interni.

Per l'aggiornamento catastale, tramite DOCFA, si stima un costo di € 400,00.

QUESITO 7

{indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale}.

In data 29.11.2025 la scrivente faceva richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza di ricevere copia della documentazione inerente gli immobili in oggetto (Allegato n.17).

In data 06.02.2026 l'Ente inviava parte della documentazione richiesta (Allegato n.18), da cui si evince la seguente **utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico del Comune di Cosenza:**

“La particella 320 del foglio 6 ricade in Zona B2 del vigente P.R.G., classificata come “Aree edificate intensive”. Tali aree riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera e piazza Europa e le loro aree circostanti. Il tutto come da elaborati grafici. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste. In adiacenza, numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche e servizi.”.

QUESITO 8

{indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

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

Con riferimento al fabbricato sito in Cosenza, in Via Bernardino Bernaudo,¹ di cui l'immobile pignorato costituisce parte integrante, la sottoscritta inoltrava all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza richiesta di copia del Titolo Abilitativo, degli elaborati progettuali e del Certificato di Abitabilità (Allegato n.17).

In data 06.02.2026, la scrivente CTU riceveva comunicazione a mezzo PEC dal predetto Ufficio, con la quale si attestava che presso l'archivio dell'Ente non risultava, allo stato, disponibile alcuna documentazione afferente all'immobile in oggetto (Allegato n. 18).

Pertanto, **con riferimento al cespite oggetto di esecuzione, non è possibile né confermare né escludere la conformità edilizia dello stesso alle autorizzazioni o concessioni amministrative, in ragione della carenza documentale riscontrata presso l'Ufficio Tecnico comunale.** Tuttavia, sulla base degli elementi acquisiti, la realizzazione del fabbricato può essere collocata nell'arco temporale compreso tra la fine degli anni '60 e l'anno 1970, data, quest'ultima, riportata nella planimetria catastale (Allegato n. 16).

Nel corso del sopralluogo, inoltre, si accertava che l'unità immobiliare era stata interessata da interventi di manutenzione eseguiti orientativamente una ventina di anni addietro; al riguardo, l'esecutato dichiarava che tali lavorazioni sarebbero state effettuate intorno all'anno 2000 dall'allora proprietario.

Alla luce di quanto sopra esposto, la scrivente provvedeva a trasmettere ulteriore istanza all'Ufficio Tecnico comunale al fine di verificare l'eventuale rilascio di titoli abilitativi intestati al Sig. XXX (Allegato n. 19).

Non essendo stato riscontrato presso l'Ente il rilascio di alcun titolo abilitativo relativo ai suddetti interventi (Allegato n.20), gli stessi dovranno essere oggetto di regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria.

Il relativo costo viene stimato in € 1.000,00 a titolo di sanzione, oltre € 100,00 per diritti di segreteria ed € 400,00 per competenze tecniche professionali, per un importo complessivo pari ad € 1.500,00.

QUESITO 9

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

L'immobile pignorato, consistente in un'unità abitativa, risulta vendibile in un unico lotto.

QUESITO 10

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

L'immobile risulta pignorato per la totalità della proprietà (100%), con una quota pari al 50% attribuita al Sig. XXX e la restante quota del 50% attribuita alla Sig.ra XXX.

QUESITO 11

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

L'appartamento risulta attualmente occupato dagli esecutati e dai loro due figli minori.

A seguito di richiesta dello "Stato di Famiglia" relativo al Sig. XXX e del "Certificato di Residenza Storico", attinente ai soggetti riportati nel suddetto "Stato di Famiglia", inoltrata all'Anagrafe del Comune di Cosenza (Allegato n. 21), l'Ente trasmetteva la relativa documentazione (Allegato n.22). Dalla stessa si evince che il Sig. XXX, la Sig.ra XXX e i due figli minori XXX e XXX, risultano residenti alla Via Bernardino Bernaudo,1 del Comune di Cosenza (CS).

Inoltre, a seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio del Registro di Cosenza (Allegato n. 23), è stato accertato che presso detto Ente non risultano registrati contratti di locazione aventi ad oggetto l'immobile in questione (Allegato n. 24).

QUESITO 12

{ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale}.

La casistica del quesito non ricorre nella presente procedura esecutiva.

QUESITO 13

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

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono soggetti a vincoli artistici, storici, paesaggistici, archeologici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sugli immobili non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici (Allegato n.18).

Sugli immobili non risultano oneri condominiali (Allegato n. 1).

QUESITO 13 bis

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

L'immobile pignorato non è soggetto a spese fisse di gestione/manutenzione condominiale (Allegato n. 1).

QUESITO 14

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

Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8}.

La stima dell'immobile verrà eseguita secondo il metodo sintetico-comparativo che giunge al valore degli immobili, applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui sono ubicati gli immobili stessi, in sede di

compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per destinazione d'uso, applicando, infine, degli idonei coefficienti di merito che tengano conto delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare.

STIMA APPARTAMENTO.

Dalla consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio risulta che, per la zona di interesse e per immobili con destinazione **“abitazioni di tipo economico”**, il valore di mercato è compreso tra un minimo di € 850,00/m² e un massimo di € 1.200,00/m², con un valore medio pari a € 1.025,00/m² (Allegato n. 25).

Ulteriori elementi di confronto sono stati desunti da pubblicazioni e annunci di agenzie immobiliari operanti nella medesima area (Allegato n. 26).

Per la zona in esame sono state individuate le seguenti proposte di vendita:

1. Appartamento situato a Cosenza, in Via Francesco Cilea, 11: 694,00 €/ m² (Allegato n. 26/A);
2. Appartamento situato a Cosenza, in Via Vittorio Accattatis, 45: 750,00 €/ m² (Allegato n. 26/B);

con valore medio di € 722,00/m². Entrambe le agenzie immobiliari segnalano che gli immobili sopra indicati necessitano di interventi di ristrutturazione.

Con riferimento all'immobile oggetto di pignoramento, si evidenzia che lo stesso si presenta in stato di conservazione e manutenzione normale e non richiede interventi di ristrutturazione. Pertanto, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, si ritiene congruo assumere quale parametro di riferimento il valore medio desunto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, escludendo il valore medio di € 722,00/m² in quanto riferito a immobili in condizioni manutentive inferiori e, quindi, non comparabili. Si ritiene altresì opportuno non assumere quale riferimento il valore massimo dell'intervallo indicato dalla suddetta banca dati. Infatti, sebbene l'unità immobiliare oggetto di stima si presenti in condizioni normali, non può dirsi altrettanto del fabbricato di cui essa fa parte, il quale necessita di interventi di ristrutturazione sia nelle parti comuni (ingresso e vano scala), sia per quanto concerne il rifacimento dell'intonaco esterno e della scala esterna di accesso al fabbricato. Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si reputa equo assumere quale valore di riferimento il valore medio dell'intervallo indicato dalla banca dati, pari a 1.025,00 €/m².

Il Valore Unitario di Mercato (V.U.M.) viene pertanto determinato in 1.025,00 €/m².

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale degli immobili viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale secondo la norma UNI 10750 ed il disposto del D.P.R. 138/98:

- p = superficie residenziale 100%
- p = balconi nella misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25.

Appartamento: 83,66 m² x 100% = 83,66 m²

Superficie commerciale balconi 2,54 m² x 30% = 0,76 m²

Superficie commerciale totale = 83,66 m² + 0,76 m² = **84,42 m²**

VALORE COMMERCIALE

Il Valore Unitario di Mercato, pari a **1.025,00 € /m²**, va corretto tramite i coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.

Per la stima degli appartamenti sono stati individuati i seguenti coefficienti di merito e inseriti nella successiva tabella:

Tipo di Coefficiente	Descrizione	Valori o Formula
K1=Stato di Manutenzione e Conservazione	Valuta lo stato dell'immobile.	- Ottimo: 1,2 - Buono: 1,1 - Normale: 1 - Discreto: 0,9 - Scadente: 0,80
K2 = Vetustà	Considera l'età dell'immobile (casa, appartamento, villa ecc.).	- Fino a 10 anni: 1,0 - 10-20 anni: 0,9 - Oltre 20 anni: 0,8 o meno.
K3 = Esposizione	Valuta l'illuminazione naturale e la vista.	- Ottima esposizione: 1,2-1,5 - Media esposizione: 1,0 - Scarsa esposizione: 0,8-0,9.
K4 = Piano	Dipende dal piano in cui si trova l'unità immobiliare.	- Piano intermedio: 1,1-1,2 - Piano terra o seminterrato: 0,8-0,9. - Attico: 1,3-1,5.
K5 = Qualità	Riguarda le finiture e il pregio costruttivo.	- Alto pregio: 1,1-1,5 - Medio: 1,0 - Basso: 0,7-0,9.
K6 = Funzionalità	Considera l'organizzazione degli spazi interni e l'idoneità d'uso.	- Ottima funzionalità: 1,1-1,3 - Media funzionalità: 1,0 - Scarsa: 0,7-0,9.
K7 = Posizione	Rileva la posizione dell'immobile (centro città, periferia, zona rurale).	- Centro città: 1,1-1,5 - Periferia: 0,9-1,1 - Zona rurale: 0,7-0,8.

Tipo di Coefficiente	Descrizione	Valori o Formula
K8 = Stato locativo	Stato di occupazione dell'immobile	- Libero: 1,00 - Locato per brevi periodi (stagionalmente): 0,95 - Locato con contratto a canone libero: 0,80

Il Valore Unitario di Mercato dell'Immobile Periziato, VUMIP, è dato dal prodotto tra il valore Valore Unitario di Mercato, VUM, pari 1.025,00 €/m² ed il coefficiente di merito totale K_{tot}.

$$VUMIP = VUMB \times K_{tot}$$

$$\text{con } K_{tot} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8$$

Per l'appartamento sub 6 il coefficiente di merito totale è il seguente:

$$K_{tot} = 1 \times 0,8 \times 1 \times 1,1 \times 1 \times 1 \times 1,1 \times 1 = 0,97$$

Dunque, il VUMIP, **Valore Unitario di Mercato dell'Immobile Periziato**, nel caso specifico, appartamento identificato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al foglio 6 particella 320 sub 3 è pari a:

$$VUMIP = 1.025,00 \text{ €/m}^2 \times 0,97 = 994,25 \text{ €/m}^2.$$

Tenuto conto della consistenza è possibile stimare il seguente valore commerciale V_c:

$$\text{Valore Commerciale } V_c = 84,42 \text{ m}^2 \times 994,25 \text{ €/m}^2 = 83.934,59 \text{ €}.$$

Da tale valore devono essere sottratti il costo per l'aggiornamento catastale, pari a € 400,00, il costo per la presentazione della Cila in sanatoria pari a € 1.500,00, per un totale di € 1.900,00; dunque il valore commerciale risulta essere: € 83.934,59 - € 1.900,00 = € 82.034,59.

Come da Quesito si procede all'abbattimento forfettario del 15%, ottenendo, in tal modo il

Prezzo Base del valore commerciale, V_{cbase}:

$$V_{cbase} \text{ Lotto Unico} = € 82.034,59 \times 0,85 = € 69.729,40 \text{ ed in cifra tonda } € 69.729,00.$$

V_{cbase} Lotto Unico = € 69.729,00, per la quota di 1/1.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Verbale di Sopralluogo n.1;
- Allegato n. 2: Richiesta intervento Forza Pubblica;
- Allegato n. 3: Verbale di sopralluogo n.2;
- Allegato n. 4: Trascrizione titolo provenienza;
- Allegato n. 5: Mappa censuaria;
- Allegato n. 6: Visura catastale per immobile;
- Allegato n. 7: Visure ipotecarie per soggetto;
- Allegato n. 8: Visura ipotecaria per immobile;
- Allegato n. 9: Visure ipotecarie per soggetto;
- Allegato n. 10: Planimetria rilevata;
- Allegato n. 11: Documentazione fotografica;
- Allegato n. 12: Richiesta Ufficio Toponomastica;
- Allegato n. 13: Richiesta di integrazione istanza da parte dell'Ufficio Toponomastica;
- Allegato n. 14: Invio Integrazione richiesta Ufficio Toponomastica;
- Allegato n. 15: Documentazione ricevuta da Ufficio Toponomastica;
- Allegato n. 16: Planimetria catastale;
- Allegato n. 17: Richiesta Documentazione Ufficio Tecnico;
- Allegato n. 18: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico;
- Allegato n. 19: Ulteriore richiesta Ufficio Tecnico;
- Allegato n. 20: Risposta Ufficio Tecnico;
- Allegato n. 21: Richiesta documentazione Ufficio Anagrafe;
- Allegato n. 22: Documentazione ricevuta dall'Ufficio Anagrafe;
- Allegato n. 23: Richiesta Documentazione Ufficio del Registro;
- Allegato n. 24: Documentazione ricevuta dall'Ufficio del Registro;
- Allegato n. 25: Valori OMI;
- Allegato n. 26: Pubblicazioni Agenzie Immobiliari.

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo***