

TRIBUNALE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n°5/2022

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Cosenza, li 08/10/2025

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Pasqualino Calatafini



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.^{ssa} [REDACTED]

**OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo
n°5/2022 promossa da CREDITO EMILIANO S.P.A. contro [REDACTED]**

Premesso che

il sottoscritto Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in oggetto dalla Dott.^{ssa} [REDACTED] e dopo il giuramento di rito, in data 07/07/2022, venivano verbalizzati i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 30/09/2022 e fissando la prossima udienza per giorno 15/11/2022.

In data 15/11/2022 Il Giudice dispone la sospensione ai sensi dell'art. 624 bis cpc per mesi 24 e revoca la già fissata udienza del 21/03/2023 invitando il CTU a sospendere le operazioni peritali.

In data 19/03/2025 il giudice rinvia la causa all'udienza del 25.06.2025 ore 9,00.

In data 25/06/2025 il Giudice dispone che il CTU proceda nella stima del compendio pignorato e fissa nuova udienza al 17 dicembre 2025 ore 10,15 e di conseguenza consegna della relazione entro il 30/10/2025.

Con riferimento all'incarico in oggetto, il sottoscritto, con l'intento di dare risposta ai quesiti richiesti, espone quanto segue:

- Giorno 22/09/2022 e 26/09/2022 e 10/07/2025 e 11/07/2025 sono state acquisite le mappe censuarie necessarie alla identificazione dei bene;

- Giorno 19/09/2022 è stata richiesta una proroga del termine di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio da consegnarsi entro il 15/12/2022;

- Giorno 23/09/2022 e giorno 26/09/2022 sono stati richiesti presso l'Ufficio urbanistica del comune di San Marco Argentano e presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 09/11/2022 è stata concessa la proroga richiesta e il termine di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato stabilito entro il giorno 15/12/2022;

- Giorno 29/09/2022 sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 07/11/2022 sono stati forniti dall'Ufficio urbanistica del comune di San Marco Argentano documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 09/07/2025 si è proceduto al rilievo geometrico e fotografico degli immobili, giusto verbale di accesso sottoscritto insieme alla Dottoressa [REDACTED], nominata Custode Giudiziario nel procedimento in oggetto;

- Giorno 15/07/2025 e giorno 21/07/2025 sono stati richiesti presso l'Ufficio urbanistica del comune di San Marco Argentano e presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 16/07/2025 è stata richiesta la contabilità relativa al pagamento delle quote condominiali all'amministratore del condominio Maper 1;

- Giorno 28/07/2025 sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 08/08/2025 sono stati forniti dall'Ufficio urbanistica del comune di San Marco Argentano documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 24/07/2025 e 20/08/2025 sono stati forniti dall'amministratore del condominio Maper 1 documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 01/09/2025 sono stati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del comune di San Marco Argentano documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 02/09/2025 sono stati forniti dall'Ufficio anagrafe del comune di San Marco Argentano documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 10/09/2025 sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

Tutto questo si rendeva necessario per espletare nel migliore dei modi l'incarico affidatogli.

PRIMO QUESITO:

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

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

risposta:

lo scrivente, dopo aver visionato e controllato la documentazione necessaria per la stesura della presente perizia tecnica d'ufficio, assevera che la documentazione di cui all'art. 567 è presente all'interno del fascicolo di causa e conferma la corrispondenza tra la trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato e il diritto oggetto di pignoramento così come risulta dal certificato notarile allegato a firma del Notaio [REDACTED] [allegato n°1](#)

SECONDO QUESITO:

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;

risposta:

l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole risulta essere quello derivante dalla dichiarazione notarile sostitutiva della certificazione storico ipotecaria e catastale a firma del Notaio [REDACTED] e già presente agli atti. [allegato n°1](#)

TERZO QUESITO:

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

risposta:

le mappe censuarie, [allegato n°2](#), sono state acquisite presso gli uffici competenti e identificano in modo univoco e corretto il bene pignorato. Le visure ipotecarie per immobile, [allegato n°11](#) e per soggetto, [allegato n°12](#) (a favore e contro), riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, non presentano alcuna discrasia.

QUARTO QUESITO:

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 etc.); 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 città e dalle principali vie di comunicazioni verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

risposta:

In seguito agli avvisi spediti alle parti, il giorno nove del mese di luglio dell'anno duemilaventicinque hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dal verbale di sopralluogo, [allegato n°3](#), alla presenza della Dottoressa [REDACTED], nominata Custode Giudiziario nel procedimento in oggetto, si sono rilevati e fotografati i seguente immobili: [allegato n°4](#).

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Venti Settembre n° snc piano 3, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°203 sub 9, piano terzo, categoria A/2^a, abitazioni di tipo civile, classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 582,31 intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 10/20 e [REDACTED] [REDACTED] } proprietaria per 10/20.*

L'unità immobiliare, all'interno di un palazzo di cinque piani fuori terra, al quale si accede sia da via XX Settembre e sia da viale della Repubblica risulta ben servito dai mezzi pubblici e inserito in uno sviluppo urbano che comprende negozi e servizi di vario genere, [allegato n°5](#).

San Marco Argentano è un comune italiano di circa 6.000 abitanti della provincia di Cosenza, sito lungo la Valle del Crati in zona collinare, dal clima mite e temperato, è fra i più importanti centri artistici e culturali della provincia. È attraversato da un'estesa rete stradale, con un asse viario a scorrimento veloce che lo collega allo Ionio e al Tirreno, con strade statali e provinciali che consentono il raggiungimento rapido dei comuni vicini, dei due svincoli autostradali, del capoluogo. Le strade comunali, quasi tutte asfaltate, consentono di raggiungere le molteplici contrade.

All'appartamento, con altezza interna variabile e pari a ml 3,11 e ml 2,42 e ml 1,63 e ml 0,92 si accede da un portoncino, previo passaggio nel vano scala o vano ascensore, che collega tutto il fabbricato, l'abitazione è composta da: ingresso, che permette l'accesso alla cucina o al soggiorno, comunicanti tra di loro. Percorso un piccolo corridoio, si accede alla zona notte composta dal bagno, dal wc e da due stanze da letto, per una superficie totale pari a mq 111,75.

Gli infissi esterni sono in alluminio con i doppi vetri e persiane alla romana, gli infissi interni sono in legno laccato di colore bianco, i pavimenti sono in ceramica e quelli del bagno e del wc sono in gres porcellanato, l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio e caldaia a metano, l'impianto idrico ed elettrico risultano funzionanti, l'intonaco alle pareti è del tipo liscio e pitturato, l'aspetto nel complesso risulta luminoso e gradevole.

L'immobile tutto si presenta in buono stato di conservazione, rifinito e pitturato esternamente, anche se sono presenti sulla parete esterna piccole macchie di umidità che sono state risanate.

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano terra, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 6, piano terra, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 1,5 vani, superficie totale 72 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita euro 375,72 intestato a* [REDACTED]

proprietario per 1000/1000. Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 1.

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano primo, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 7 e particella n°404 sub 8, piano primo, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 2 vani, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 500,96 intestato a* [REDACTED] *) na* [REDACTED]

proprietario per 1/2 e [REDACTED] **) nata a** [REDACTED] **proprietaria per 1/2.** Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 4.

All'unità immobiliare si accede, oltrepassati quattro gradini, da via Fratelli Cairoli al civico n°1 e risulta ben servito dai mezzi pubblici e inserito in uno sviluppo urbano che comprende negozi e servizi di vario genere, [allegato n°5](#).

L'ufficio al piano terra, con altezza interna pari a ml 2,57 è composto da una ampia stanza ben rifinita e molto funzionale che permette di sfruttarne a pieno lo spazio disponibile, avente una superficie lorda pari a 71,52mq .

La porta di accesso, a doppio battente, è in alluminio di colore marrone con doppi vetri, la porta interna, in legno, permette l'accesso ad un scala prefabbricata di bello aspetto che conduce al primo piano. I pavimenti sono in ceramica e l'immobile è servito da un condizionatore con funzione caldo – freddo. L'impianto idrico ed elettrico risultano funzionanti, l'intonaco alle pareti è del tipo liscio e pitturato, con delle isole a muratura in pietra a faccia vista, l'aspetto nel complesso risulta luminoso e gradevole.

All'ufficio al primo piano, con altezza interna pari a ml 2,47 si accede tramite una scala prefabbricata in acciaio e gradini in legno, molto bella e elegante, percorso un piccolo corridoio che permette l'accesso a due piccoli balconi che affacciano su via Fratelli Cairoli, al ripostiglio, all'anti bagno e al bagno, si entra in un ampio locale ad uso ufficio ben rifinito e illuminato grazie a due finestre, è ben rifinita e molto funzionale e permette di sfruttarne a pieno lo spazio disponibile, il tutto ha una superficie lorda pari a 71,52mq.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione, rifinito e pitturato esternamente.

QUINTO QUESITO:

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 erranei 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;

risposta:

la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento identificano in modo univoco gli immobili. **allegato n°5A.**

La storia catastale degli immobili è cambiata nel corso degli anni, nello specifico: **allegato n°2**

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Venti Settembre n° snc piano 3, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°203 sub 9, piano terzo, categoria A/2^a, abitazioni di tipo civile, classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 582,31 intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 10/20 e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 10/20. Tale immobile non ha registrato variazioni.*
- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano terra, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 6, piano terra, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 1,5 vani, superficie totale 72 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita euro 375,72 intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000. Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 1.*
- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano primo, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 7 e particella n°404 sub 8, piano primo, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 2 vani, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 500,96 intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 1/2. Tale immobile era identificato*

sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 4.

SESTO QUESITO:

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

risposta:

Dal raffronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie redatte a seguito del rilievo effettuato alla data del sopralluogo, **allegato n°6**, risulta la sostanziale conformità tra i due elaborati, con le sole eccezioni relative alla apertura tra la cucina e il soggiorno e all'interno del soggiorno. Non si ritiene opportuno proporre l'aggiornamento della planimetria.

SETTIMO QUESITO:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

risposta:

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico non è stata acquisita presso gli uffici competenti perché trattasi di un fabbricato già costruito e inoltre non risultano pignorati terreni.

OTTAVO QUESITO:

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-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'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica n°380 del 6 giugno 2001 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'art. 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 ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

risposta:

La conformità delle costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di San Marco Argentano è la seguente:

per quanto riguarda il manufatto sito nel comune di San Marco Argentano via xx settembre piano terzo foglio n°52 particella n° 203 sub 9 si allega la dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, riferita all'attestazione con protocollo n°71/86 rilasciata in data 28/11/1986 dalla quale si evince che il manufatto è stato realizzato in ottemperanza alla licenza edilizia n°11 del 28/01/1977 e in data 12/03/1985 alla concessione in variante n°41 e in data 19/08/1986 alla concessione in variante n°42;

per quanto riguarda il manufatto sito nel comune di San Marco Argentano via Fratelli Cairoli piano terra foglio n°52 particella n° 100 sub 6 e piano primo foglio n°52 particella n° 100 sub 7 e particella n° 404 sub 8 si allega la Segnalazione Certificata di Agibilità presentata in data 01/07/2025 con attestazione di protocollo n°0010323.

Da una attenta analisi degli elaborati progettuali e da un confronto con il rilievo planimetrico effettuato, **allegato n°6A**, si attesta la conformità dei fabbricati alle autorizzazioni e concessioni amministrative già indicate al paragrafo precedente.

La certificazione rilasciata dal comune di San Marco Argentano per entrambi gli immobili è acclusa nell' **allegato n°7**

NONO QUESITO:

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;

risposta:

Considerata la posizione e la disposizione dei beni pignorati si ritiene proporre la vendita di due lotti tenuto conto delle planimetrie allegate e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

LOTTO N°1

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Venti Settembre n° snc piano 3, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°203 sub 9, piano terzo, categoria A/2^a, abitazioni di tipo civile, classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 582,31 intestato a [REDACTED] nat [REDACTED] proprietario per 10/20 e [REDACTED] nat [REDACTED] proprietaria per 10/20.*

LOTTO N°2

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano terra, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100*

sub 6, piano terra, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 1,5 vani, superficie totale 72 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita euro 375,72 intestato a [REDACTED]

proprietario per 1000/1000. Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 1.

- *Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano primo, così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 7 e particella n°404 sub 8, piano primo, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 2 vani, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 500,96 intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] nata [REDACTED] proprietaria per 1/2. Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 4.*

DECIMO QUESITO:

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

risposta:

Gli immobili pignorati, considerata la proposta di vendita appena descritta, non necessitano di costi di frazionamento.

UNDICESIMO QUESITO:

Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il

rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

risposta:

l'immobile, alla data del sopralluogo, risulta abitato dai Signori [REDACTED] [REDACTED] giusto [allegato n°7A](#). Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, [allegato n°8](#) si evince che "sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria risulta un contratto di comodato stipulato e registrato in data 30.10.2024 e scadenza al 31/10/2044 al numero 1071 serie 3X, avente ad oggetto l'immobile sito in San Marco Argentano (CS) alla via Cairoli 1, piano T e primo piano, individuato catastalmente (come riportato sul contratto di comodato) al foglio 52 particella 100."

DODICESIMO QUESITO:

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

risposta:

non risulta, alla data del sopralluogo, che l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

TREDICESIMO QUESITO:

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;

risposta:

non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e sui beni oggetto del pignoramento non gravano diritti demaniali o servitù pubbliche o usi civici da affrancare o riscattare.

TREDICESIMO BIS QUESITO:

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;

risposta:

Considerata la dichiarazione dell'Avv. [REDACTED] Amm.re p.t. Condominio Maper 1 via XX settembre San marco Argentano (cs) ricevuta tramite mail in data 24/07/2025 e 20/08/2025 si può affermare che i pagamenti delle quote condominiali sia ordinarie che straordinarie riferibili ai predetti

condomini risultano in regola e non vi sono morosità da segnalare, inoltre dal verbale di sopralluogo del 09/07/2025 risulta che gli oneri condominiali sono pari a € 67,00 per ogni mese. [allegato n°9](#).

QUATTORDICESIMO QUESITO:

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 la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

risposta:

Al fine di poter determinare il valore attuale dell'immobile sopra descritto si è utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" sulla base di ricerche di mercato assunte in loco e confrontando i prezzi e le caratteristiche di alcuni immobili venduti nella stessa zona. I valori stimati sono dei valori di mercato, ottenuti paragonando il bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili situati nella medesima zona o in zone limitrofe. I parametri di stima considerati, utilizzati per la valutazione economica, sono sia tecnici quali il volume, la superficie, il n° di vani, che economici, quest'ultimi sono quei valori che tengono conto di condizioni non facilmente misurabili, ma che influenzano il valore del bene tenendo conto dell'andamento del mercato. Per determinare la stima dei beni descritti si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione di: pavimenti, pareti e soffitti, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, manto di copertura, infissi, impianto idrico sanitario, le condizioni esterne del fabbricato.

Lo stato dell'immobile si considera proprio in funzione di tali parametri, non tralasciando comunque la zona in cui si opera, l'ubicazione dell'area rispetto al centro urbano, la presenza dei servizi principali e l'ubicazione in una zona vicina al centro cittadino che ne permette un facile accesso e soprattutto un agevole parcheggio sugli spazi pubblici. La presenza di attività economiche, commerciali e di servizi in genere consentono di esprimere un buon giudizio di stima dell'immobile.

Con riferimento all'immobile sito alla via Venti Settembre n° snc piano 3° e considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, valore minimo pari a € 630/mq e valore massimo pari a € 870/mq nonché dai dati rilevati dal "borsino immobiliare.it" valore minimo pari a € 600/mq e valore massimo pari a € 900/mq e "immobiliare.it" valore medio di

650 €/mq [allegato n°10](#), si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Venti Settembre n° snc piano 3, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°203 sub 9, piano terzo, categoria A/2^a, abitazioni di tipo civile, classe 2, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 113 mq, superficie totale escluse aree scoperte 113 mq, rendita euro 582,31 intestato a [REDACTED] nat [REDACTED] proprietario per 10/20 e [REDACTED] nat [REDACTED] proprietaria per 10/20.*

Abitazione al piano terzo	mq	111,75	€/mq	700,00	€	78.225,00
Totale					€	78.225,00
A detrarre						
Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 78.225,00					€	11.733,75
Sommano					€	66.491,25

Con riferimento all'immobile sito alla via fratelli Cairoli n°1 piano terra e piano primo e considerati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, valore minimo pari a € 610/mq e valore massimo pari a € 860/mq nonché dai dati rilevati dal "borsino immobiliare.it" valore minimo pari a € 620/mq e valore massimo pari a € 920/mq [allegato n°10](#), si può definitivamente concludere che i prezzi di mercato da utilizzare siano quelli derivanti dal seguente prospetto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano terra, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 6, piano terra, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 1,5 vani, superficie totale 72 mq, superficie totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita euro 375,72 intestato a [REDACTED] proprietario per 1000/1000.* Tale immobile era identificato sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 1.
- Porzione di fabbricato sito nel comune di San Marco Argentano, alla via Fratelli Cairoli n° 1 piano primo, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 7 e particella n°404 sub 8, piano primo, categoria A/10^a, ufficio, classe U, Consistenza 2 vani, superficie totale 71 mq, superficie totale escluse aree scoperte 71 mq, rendita euro 500,96 intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] proprietario per 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria per 1/2.* Tale immobile era identificato

sull'atto di pignoramento e sulla dichiarazione notarile sostitutiva nel seguente modo; catasto fabbricati, foglio n°52, particella n°100 sub 4.

Ufficio al piano terra	mq	71,52	€/mq	810,00	€	57.931,20
Ufficio al piano primo	mq	77,31	€/mq	810,00	€	62.621,10
Totale					€	120.552,30
A detrarre						
Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 120.552,30					€	18.082,85
Sommano					€	102.469,45

QUINDICESIMO QUESITO:

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 e il suo prezzo base.

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

risposta:

si rimanda al foglio riassuntivo allegato n°13.

CONCLUSIONI

La presente relazione viene inviata, completa di n°17 documenti acclusi, allegato n°14 all’ufficio cancelleria.

Si ringrazia il Signor Giudice per la fiducia riposta restando a disposizione per ogni altro ulteriore chiarimento.

Cosenza, lì 08/10/2025

Consulente Tecnico d’Ufficio
Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

