



TRIBUNALE DI COSENZA
Tribunale Ordinario di Cosenza

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice
Dott.ssa Assunta Gioia

Consulenza Tecnica d'Ufficio

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - Proc. n. 101/ 2025 RGEI

CREDITORE:

-YODA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV),
Via Vittorio Alfieri n. i, codice fiscale 05111630264;

DEBITORI:

San Giovanni in Fiore, 06 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. TULLIO CUSANI



INDICE:

Premessa.....	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 10
Risposte ai quesiti.....	pag. 16
1. Risposta al quesito n°1.....	pag. 16
2. Risposta al quesito n°2.....	pag. 20
3. Risposta al quesito n°3.....	pag. 21
4. Risposta al quesito n°4.....	pag. 24
5. Risposta al quesito n°5.....	pag. 27
6. Risposta al quesito n°6.....	pag. 28
7. Risposta al quesito n°7.....	pag. 28
8. Risposta al quesito n°8.....	pag. 29
9. Risposta al quesito n°9.....	pag. 30
10. Risposta al quesito n°10.....	pag. 31
11. Risposta al quesito n°11.....	pag. 32
12. Risposta al quesito n°12.....	pag. 33
13. Risposta al quesito n°13.....	pag. 33
13 bis. Risposta al quesito n°13 bis.....	pag. 34
14. Risposta al quesito n°14.....	pag. 35
15. Risposta al quesito n°15.....	pag. 39
Conclusioni.....	pag. 38
Elenco allegati.....	pag. 40



Tribunale Ordinario di Cosenza

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 101/ 2025 RGEI

Ill.ma Giudice
Dott.ssa Assunta GIOIA

C.T.U.
Arch. Tullio CUSANI

RELAZIONE TECNICA

C.T.U.

Premessa

Con decreto di fissazione udienza (ex art. 569 C.P.C.) e nomina del perito, emesso in data 9 ottobre 2025 il G.E. Dott.ssa Assunta GIOIA, del Tribunale Ordinario di Cosenza –sez. I Civile – Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari – nominava il sottoscritto arch. Tullio CUSANI C.T.U. nella causa n. 101/2025 RGEI (*Allegato n° 07*), promossa da:

CREDITORE:

YODA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. i, codice fiscale 511163264, in questa sede rappresentata edifesa dall'avv. Sara Favaro cod. fisc. FVRSRA83M66F24•N del Foro di Milano con Studio in Milano, Piazzetta Bossi n. 4;

DEBITORI:



In data 9 ottobre 2025 il sottoscritto accettava l'incarico (*Allegato n° 09*) e si impegnavo a depositare la presente perizia di stima 45 gg. prima dell'udienza fissata per il 18.02.2026, (cioè entro la data del 04.01.2026) inviandone copia alle parti, al momento di detto deposito.

Si riportano, di seguito, i quesiti formulati dal Giudice al sottoscritto C.T.U.:

QUESITI:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi **tutti** i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);*
- 2) *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;*



- 3) *acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;*
- 4) *descriva, previo necessario accesso, 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 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;*
- 6) *rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in*



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

- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi*



dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;*
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di*



conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

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

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

Il Giudice 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 l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, 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 l'invio 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 predetta 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) alleggi 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) alleggi 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (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.*



Il sottoscritto Arch. Tullio CUSANI, nato a Napoli il 13.10.1959, re-iscritto all'Albo dei CTU con il numero 497 fin dal 14/11/2025 e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cosenza al n°1194, con studio in San Giovanni in Fiore, alla Via Giuseppe Giusti, 53, ad espletamento dell'incarico conferitogli (*Allegato n°07*) e accettato in data 09.10.2025 (*Allegato n°09*) effettuati gli opportuni accertamenti, esaminati inoltre gli atti di causa (*vedasi in allegati gli atti in fascicolo*) ed acquisiti gli elementi ritenuti necessari, a seguito dei sopralluoghi presso l'immobile pignorato, riferisce come illustrato ai punti seguenti.

Svolgimento delle operazioni peritali

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto - in primo luogo - ha effettuato una ricerca catastale e cartografica allo scopo di individuare esattamente la posizione del bene pignorato ove eseguire l'accesso, onde comunicarlo al custode.

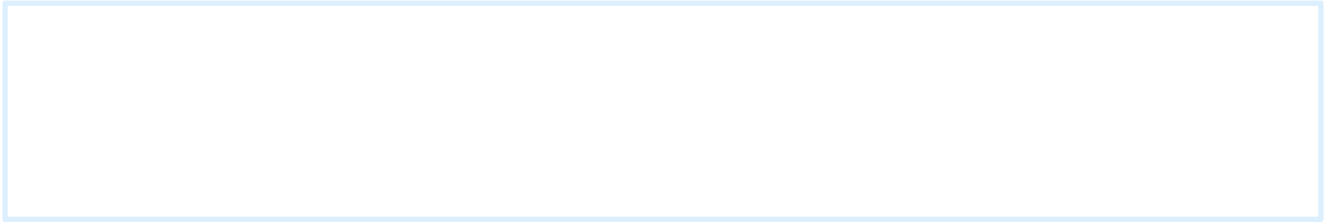
In data 17.12.2025 veniva effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n° 10*), di concorso con il custode nominato avv. Simone SCARPINO, giusta ordinanza resa dal G.E. Dott.ssa Gioia in data 09.10.2025 (*Allegato n° 08*) in concomitanza con il primo sopralluogo, previo invito inoltrato dal custode alla parte creditrice, con ampio preavviso.

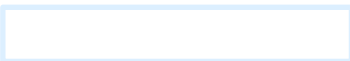
Si allega verbale di sopralluogo (*Allegato n° 11*).

Il compendio pignorato, identificato in catasto quale immobile in Rogliano, C. da Saliano, Piazza Madonna del Rosario (CS), con ingresso in Via Ruga



Quatrafella (*Allegato n° 15*) censito in catasto al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 cat. A/3, piano 3, vani 5 risulta di proprietà, per ½ ciascuno, dei signori



31. È presente uno dei proprietari, il signor  il quale dichiara che l'immobile è abitato, prevalentemente nel periodo estivo, dallo stesso e, ai vari livelli, dai propri familiari. In quella occasione il sottoscritto effettuava le riprese fotografiche (*Allegato n°13*) e procedeva alla misurazione dell'appartamento oggetto di pignoramento, allo scopo di redigere la pianta di rilievo (*Allegato n°14*) di quanto riscontrato.

Sulla scorta dei dati presenti nel fascicolo, in data 12 dicembre 2025 il sottoscritto produceva – tramite PEC – una prima istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano (CS) allo scopo di ricevere la documentazione urbanistico-edilizia riguardante l'immobile pignorato (*Allegato n°12*). Non ottenendo alcun riscontro dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano il sottoscritto produceva ulteriori richieste, tramite PEC nelle date del 18 dicembre 2025 e in data 9 gennaio 2026 (*Allegato n°12 e seguenti, per l'accesso agli atti*).

Successivamente il sottoscritto è riuscito a contattare telefonicamente l'Ing. Pasquale Luca Lavorata, responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano (CS) ma, non è riuscito, in un primo momento, ad ottenere informazioni, sulla base dei soli dati catastali e dei nomi dei proprietari.



Di conseguenza il sottoscritto si è proposto di reperire la documentazione edilizia all'interno dell'atto di divisione del Notaio Fiore Vittorio di Rogliano (CS) del 2 settembre 1992, numero di repertorio 21192. La copia di tale atto di divisione è stata rinvenuta presso l'Archivio Notarile di Cosenza in data 22 gennaio 2026, e da essa sono state tratte le informazioni urbanistico-edilizie relative all'appartamento oggetto di pignoramento (*Allegato n°3 a*).

Attraverso le informazioni reperite negli allegati all'Atto, in particolare la domanda di Condonò Edilizio prodotta dal signor [REDACTED] (*Allegato n°3c*), genitore dei fratelli [REDACTED], il sottoscritto otteneva finalmente, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano, la Concessione Edilizia in sanatoria n° 30 del 18 luglio 2000, completa di foto e grafici (*Allegato n°3 d*).

Successivamente il sottoscritto procedeva ad effettuare una puntuale ricerca immobiliare nella zona, i cui esiti sono poi riportati nella relativa valutazione, effettuata in base a tale ricerca (*Allegato n°17*).

Sulla scorta della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti (*Allegato n°03*), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, l'immobile risulta pervenuto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, al signor [REDACTED] padre di [REDACTED] tramite l'Atto di Divisione del Notaio Fiore Vittorio di Rogliano (CS) del 2 settembre 1992, numero di repertorio 21192. Successivamente il bene, a seguito del decesso del signor [REDACTED] avvenuto il [REDACTED], per la quota di 1/2 cadauno del diritto di proprietà,



passa ai due figli (attuali debitori)

Il fabbricato della famiglia risulta essere un edificio per civili abitazioni prospettante sulla piazza principale di Saliano, costituito da quattro livelli di cui un piano terreno, un primo livello, un secondo livello e un terzo livello e altrettanti appartamenti, ciascuno per ogni piano. Il terzo piano (quarto livello), sottotetto mansardato, corrisponde all'appartamento pignorato, in catasto al foglio 14, p.lla 326, sub. 6.



Risposta ai quesiti

QUESITO N°1

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

RISPOSTA AL QUESITO N°1

Il compendio pignorato è identificato, inequivocabilmente, in catasto quale immobile in Rogliano, C. da Saliano, Piazza Madonna del Rosario (CS), con ingresso in Via Ruga Quatrafella (Allegato n° 15) censito in catasto al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 cat. A/3, piano 3, vani 5 risulta di proprietà, per ½ ciascuno, dei signori



Semeraro n. 31.

In base della CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL 17.06.2025 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco, agli atti (*Allegato n°03*), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:

	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , trascritto ai nn.18456/14946 in data 16 giugno 2025, a	
	seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Cosenza del 15 maggio 2025, numero di repertorio	
	1334, a favore di YODA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 05111630264, per la quota di	
	1/1 del diritto di proprietà',	
		per la quota di 1/2 del diritto di
	proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.	

	IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO , iscritta ai nn.12823/1350 in data 06 luglio 2020, a	
	seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Taranto del 18 ottobre 2018, numero di repertorio 2051 -	
	Importo totale € 50.000,00 - Importo Capitale € 50.000,00 -, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A sede	
	Napoli (NA), codice fiscale 04485191219, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro	
		L, per la quota di 1/2
	del diritto di proprietà',	
		, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di
	relazione.	



	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI , trascritto ai nn.32417/26447 in data 12 dicembre 2017, a	
	seguito di atto giudiziario per Uff. Giud. Tribunale Di Cosenza del 29 settembre 2017, numero di	
	repertorio 2059, a favore di FINO 2 SECURITISATION S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale	
	09966400963, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', contro i	
	i	per la quota di 1/2 del diritto di proprietà',
		per la
	quota di 1/2 del diritto di proprietà', avente ad oggetto l'immobile di relazione.	

Sulla scorta delle risultanze, l'immobile è pervenuto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, al signor [REDACTED] [REDACTED], con atto di divisione del Notaio Fiore Vittorio di Rogliano (CS) del 2 settembre 1992, numero di repertorio 21192. Tale atto di divisione è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Cosenza in data 22 gennaio 2026, allo scopo di ottenere le informazioni necessarie a stabilire la regolarità urbanistico-edilizia del fabbricato e, in particolare dell'appartamento al terzo livello, oggetto di pignoramento (*Allegato n°3 a*). Successivamente il bene, a seguito del decesso del signor [REDACTED] avvenuto il [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno del diritto di proprietà, passa ai due figli (attuali debitori) [REDACTED], come risulta dal certificato di denuncia di successione, trascritta ai nn. 8952/6365 in data 05 marzo 2007, a seguito di atto amministrativo per Ufficio del Registro di Taranto del 02 febbraio 2005, numero di repertorio 176/2005.



In quanto tale e in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, il bene pignorato risulta sufficientemente ed inequivocabilmente identificato e correttamente attribuito in proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$, a ciascuno dei due debitori

QUESITO N°2

- 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°2

Sull'immobile pignorato, in base dell'ISPEZIONE IPOTECARIA effettuata dal sottoscritto in data 03.02.2026 (*Allegato n°19*). risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, non pregiudizievoli:





Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 03/02/2026 Ora 16:23:25
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente SPDMSM

Ispezione n. T135589 del 03/02/2026

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROGLIANO (CS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 14 - Particella 326 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 03/02/2026

Elenco immobili

Comune di ROGLIANO (CS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0014 Particella 00326 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/10/1992 - Registro Particolare 18546 Registro Generale 21629
Pubblico ufficiale FIORE VITTORIO Repertorio 21192 del 02/09/1992
ATTO TRA VIVI - IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 01/10/1992 - Registro Particolare 18547 Registro Generale 21630
Pubblico ufficiale FIORE VITTORIO Repertorio 21192 del 02/09/1992
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE del 05/03/2007 - Registro Particolare 6365 Registro Generale 8952
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 176/2005 del 02/02/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/12/2017 - Registro Particolare 26447 Registro Generale 32417
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2059 del 29/09/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 06/07/2020 - Registro Particolare 1350 Registro Generale 12823
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TARANTO Repertorio 2051 del 18/10/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO





Direzione Provinciale di COSENZA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 03/02/2026 Ora 16:23:25
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per immobile
Richiedente SPDMSM

Ispezione n. T135589 del 03/02/2026

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 16/06/2025 - Registro Particolare 14946 Registro Generale 18456
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1334 del 15/05/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Poiché sull'immobile considerato, tra le altre trascrizioni, ne è risultata una risalente al 12/12/2017, relativa ad un ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI - Registro particolare 26447 - Registro Generale 32417 Pubblico ufficiale- UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA – Rep. 2059 del 29/09/2017, il sottoscritto presumeva che tale iniziale procedimento, avviato al Tribunale di Cosenza, fosse poi estinto. Ne ha chiesto informazioni all'avvocato dei creditori, Dott.ssa Sara Favaro, la quale comunicava al sottoscritto, tramite PEC (*Allegato n°20*), che aveva già effettuato una verifica tramite PCT e chiesto informazioni al legale di “FINO2 SECURITISATION SRL”, senza ottenerne riscontro, né via mail né al telefono. Nella verifica effettuata tramite PCT, che si riporta di seguito, in quanto allegata alla PEC ricevuta dall'avv. Favaro,

04/02/26, 11:58

export6287019151861281519.html

Fascicoli Personali

Numero RG	Data Udienda	Giudice	Debitore
101 / 2025 - Esecuzioni Immobiliari		ASSUNTA GIOIA	



l'unica procedura pendente è risultata quella oggetto del presente procedimento.

Ad ogni modo, un approfondimento dell'ispezione ipotecaria (Allegato n°21) in relazione a tale nota di trascrizione del 12/12/2017, di seguito si riporta:

		Ispezione ipotecaria	
Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 04/02/2026 Ora 08:37:01	
Pag. 1 - segue			
Ispezione telematica			
		n. T1 7518 del 04/02/2026	
		Inizio ispezione 04/02/2026 08:36:58	
Richiedente SPDMSM		Tassa versata € 4,00	
Nota di trascrizione			
Registro generale n.	32417	Presentazione n. 31	del 12/12/2017
Registro particolare n.	26447		
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2059
Data	29/09/2017	Codice fiscale	800 070 50786
Pubblico ufficiale	UFF. GIUD. TRIBUNALE DI COSENZA		
Sede	COSENZA (CS)		
Dati relativi alla convenzione			
Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE		
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		
Voltura catastale automatica	NO		
Altri dati			
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C			
Richiedente	DUE.CI. IPOTECARIA X PROF. AVV. NICOLA BRUNI		
Indirizzo	X CONTO FINO 2 SECURITISATION SRL		
Dati riepilogativi			
Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1
		Soggetti contro	2
Sezione B - Immobili			
Unità negoziale n. 1			
Immobile n.	1		
Comune	H490 - ROGLIANO (CS)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 14	Particella	326
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	Consistenza	5 vani
Indirizzo	CONTRADA SALIANO	Subalterno	6
Piano	3	N. civico	-



 Ufficio Provinciale di COSENZA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Ispezione ipotecaria Data 04/02/2026 Ora 08:37:01	
Pag. 2 - Fine			
Ispezione telematica		n. T1 7518 del 04/02/2026	
		Inizio ispezione 04/02/2026 08:36:58	
Richiedente SPDMSM		Tassa versata € 4,00	
Nota di trascrizione			
Registro generale n. 32417			
Registro particolare n. 26447		Presentazione n. 31 del 12/12/2017	
Sezione C - Soggetti			
A favore			
Soggetto n. 1 In qualità di -			
Denominazione o ragione sociale FINO 2 SECURITISATION S.R.L.			
Sede MILANO (MI)			
Codice fiscale 09966400963			
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'			
Per la quota di 1/1			
Contro			
Soggetto n. 1 In qualità di -			
Soggetto n. 2 In qualità di -			
Sezione D - Ulteriori informazioni			
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare			
SI TRASCRIVE L'ATTO DI PIGNORAMENTO IN FORZA DI ATTO DI PRECETTO REGOLARMENTE NOTIFICATO AI DEBITORI. I DATI RIPORTATI NELLA PRESENTE NOTA SONO DESUNTI DA ATTI IN POSSESSO DEL RICHIEDENTE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA RESPONSABILITA'.			

QUESITO N°3

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



antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Dall'indagine catastale effettuata (*Allegati 02-04-05-06*) è emersa con chiarezza l'identificazione del bene pignorato, che si affaccia sulla piazza principale di Saliano ed è stato possibile ricostruire la sua storia. L'appartamento pignorato risulta legittimato da un punto di vista urbanistico-edilizio a seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 30 del 18 luglio 2000, rilasciata al signor , a seguito della domanda di concessione edilizia in sanatoria per i lavori di: “COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, sito alla Frazione Saliano, P.zza del Rosario”, inoltrata al Comune di Rogliano in data 24.04.1986 – prot. 1692 (*Allegato n° 03 d*). I grafici allegati alla domanda, ricevuti a seguito della richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano, risultano conformi allo stato attuale dell'appartamento al terzo livello, mansardato, oggetto dell'attuale pignoramento – tranne alcune “sviste” nella rappresentazione geometrica e nella rappresentazione dell'orientamento del fabbricato - mentre la fotografia allegata agli atti della richiesta di concessione edilizia (*Allegato n° 03e*) è stata riprodotta, inspiegabilmente, “ribaltata” rispetto allo stato dei fatti riscontrato all'atto del sopralluogo (*Allegato n° 13- Prospetto sulla piazza*).





Allegato n° 03e



Allegato n° 13



QUESITO N°4

- 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°4

In data 17.12.2025 veniva effettuato l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento (*Allegato n° 10*), di concorso con il custode nominato avv. Simone SCARPINO, giusta ordinanza resa dal G.E. Dott.ssa Gioia in data 09.10.2025 (*Allegato n° 08*) in concomitanza con il primo sopralluogo, previo invito inoltrato dal custode alla parte creditrice, con ampio preavviso.

Il fabbricato della famiglia è un edificio per civili abitazioni costituito da quattro livelli di cui un piano terreno, un primo livello, un secondo livello e un terzo livello e altrettanti appartamenti, ciascuno per ogni piano. Quello al piano terreno risulta con ingresso (condominiale) in Via Rupa, mentre gli altri risultano, genericamente, in Contrada Saliano. Il terzo piano (quarto livello), sottotetto, corrisponde all'appartamento pignorato, in catasto al foglio 14, p.lla 326, sub. 6. L'edificio si presenta con tre facciate libere e prospetta a sud-ovest sulla piazza della Madonna del Rosario in contrada Saliano del comune di



Rogliano (CS). Nella facciata a sud-est, al piano terreno (primo livello) in quella che viene definita “Via Ruga Quatrafella s.n.c.” nella planimetria catastale del 06/05/1987 redatta dal geom. Raffaele Papara è ubicato l’ingresso condominiale. Varcato il portoncino d’accesso, una scala condominiale distribuisce gli appartamenti disposti sui quattro livelli. Il vano scala è privo di ascensore.

L’edificio è in muratura portante e nel suo involucro (trattamento delle facciate, infissi esterni e manto di copertura, quest’ultimo presumibilmente dotato di impianto di pannelli fotovoltaici a servizio del condominio) appare di recente ristrutturazione, con cappotto esterno (spessore di circa 12 cm) e nuovissimi infissi esterni in PVC di colore bianco, con doppio vetro-camera, tutti muniti di persiane esterne, anch’esse di colore bianco. Solo le ringhiere dei balconi risultano antecedenti alla ristrutturazione (*Allegato n°13*). Sia le scale interne che gli interni dell’appartamento pignorato risultano rifiniti presumibilmente negli anni ’80 del secolo scorso e non interessati dalla recente ristrutturazione, salvo la presenza dei nuovi infissi esterni e, sul pianerottolo d’accesso al terzo livello, di un impianto “inverter monofase” con accumulo dell’energia elettrica (condominiale?) che fa presumere, appunto, la dotazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura a due falde, leggermente sfalsate. La divisione interna dell’appartamento pignorato, al terzo livello, corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale al foglio 14, P.lla 326, sub 6, redatta nel 1987 (*Allegato n°06*) – salvo alcune inesattezze nella geometria e un grossolano errore nell’indicazione dell’orientamento, che va completamente



ribaltato, come indicato nelle fotografie dei prospetti all'interno della documentazione fotografica (*Allegato n°13*).

Entrando nell'appartamento al terzo livello ci si trova in un disimpegno che distribuisce tutte le camere: a sinistra sono disposti i servizi, ovvero la cucina provvista di camino a legna e il bagno, che affacciano ad ovest; a destra sono disposte le due stanze da letto, la prima - accanto all'ingresso - affaccia a sud, mentre la seconda affaccia a nord, verso la piazza; in fondo al corridoio c'è il soggiorno, con affaccio a nord, sulla piazza (*vedasi all. 13*). Tutti i pavimenti e i rivestimenti, pur se databili negli anni '80, risultano in ottime condizioni, così come pure i servizi igienici. L'impianto di termosifoni, per quanto dichiarato dal proprietario, risulta obsoleto e non più utilizzabile, in quanto condominiale e con centrale termica a gasolio, in disuso. L'acqua calda sanitaria è fornita a mezzo di scaldino elettrico posizionato nel bagno. Le altezze degli ambienti, trattandosi di un piano mansardato, hanno una misura variabile compresa tra i 2,30 m e i 3,30 m. tali da consentirne comunque l'abitabilità. Agli atti del comune non risulta un certificato di agibilità dell'appartamento.

QUESITO N°5

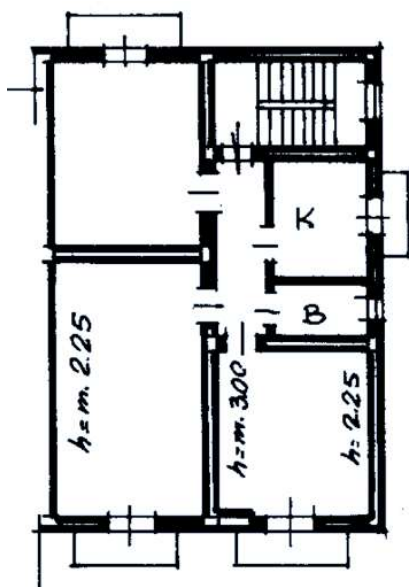
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono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



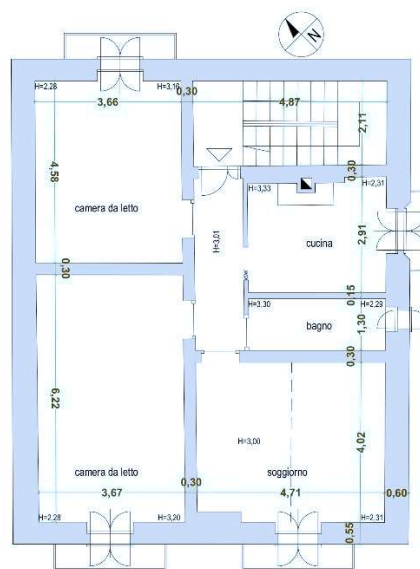
consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA AL QUESITO N°5

Il compendio pignorato è identificato inequivocabilmente in catasto quale immobile in Rogliano, C. da Saliano, Piazza Madonna del Rosario (CS), con ingresso in Via Ruga Quatrafella (*Allegato n° 15*) censito in catasto al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 cat. A/3, piano 3, vani 5. L'edificio descritto in precedenza e per come individuato nel pignoramento, corrisponde ai dati catastali in esso riportati, anche se ci sono delle lievi difformità nella rappresentazione geometrica dell'appartamento e un macroscopico errore relativo alla sua esposizione (l'indicazione del Nord va ribaltata rispetto planimetria catastale, così come riportata negli allegati a pag 30).



Pianta catastale (dettaglio)



Pianta di rilievo



Sulla base delle misure di rilievo è stata ricalcolata la superficie catastale che risulta pari: a sup. interna (compreso sup. muri fino a 30 cm di spessore) + 25% della superficie dei terrazzini=105 mq.

Superficie catastale= 103,00 mq+7,00*25% mq=105 mq

Ciò a differenza dei 92 mq riportati nella visura catastale al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 del 29.12.2025 (*Allegato n° 05*) che qui si riporta in dettaglio:

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROGLIANO (H490) (CS)
Foglio 14 Particella 326

Classamento:

Rendita: Euro 206,58
Zona censuaria 2,
Categoria A/3^a, Classe U, Consistenza 5 vani
Foglio 14 Particella 326 Subalterno 6

Indirizzo: CONTRADA SALIANO Piano 3

Dati di superficie: Totale: 92 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 90 m²

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

QUESITO N°6

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

RISPOSTA AL QUESITO N°6

A seguito del sopralluogo e delle misurazioni effettuate è stato possibile documentare le difformità rilevate: la planimetria catastale corrisponde al bene pignorato ma presenta delle anomalie geometriche che, rispetto a quanto rilevato, forniscono una superficie catastale pari a 105,00 mq rispetto ai 92,00



mq dichiarati nella visura catastale. Inoltre, nella planimetria catastale è rappresentata un'errata indicazione nell'esposizione del fabbricato, il cui NORD va ribaltato completamente, quindi nella direzione opposta. Si confronti l'orientamento riportato nella planimetria catastale (*allegato 06*) con quello riportato nella pianta dell'appartamento, da rilievo, riportata nella documentazione fotografica (*allegato 13*).

QUESITO N°7

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

RISPOSTA AL QUESITO N°7

Si tratta di un appartamento ad uso abitativo all'interno di fabbricato, anch'esso ad uso abitativo.

QUESITO N°8

8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del*



titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguarda 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 AL QUESITO N°8

Come già precedentemente riportato, l'appartamento pignorato risulta legittimato da un punto di vista urbanistico-edilizio a seguito della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 30 del 18 luglio 2000, rilasciata al signor a seguito della domanda di concessione edilizia in sanatoria per i lavori di: “COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, sito alla Frazione Saliano, P.zza del Rosario”, inoltrata al Comune di Rogliano in data 24.04.1986 – prot. 1692 (*Allegato n° 03 d*). I grafici allegati alla domanda, ricevuti a seguito della richiesta effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano, risultano conformi allo stato attuale dell'appartamento al terzo livello, mansardato, oggetto dell'attuale pignoramento – tranne alcune “sviste” nella rappresentazione geometrica e nell'orientamento del fabbricato - mentre la fotografia allegata agli atti della richiesta di concessione edilizia (*Allegato n° 03e*) è stata riprodotta, inespiegabilmente, “ribaltata” rispetto allo stato dei fatti riscontrato all'atto del



sopralluogo (*Allegato n° 13*).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano non risulta alcuna certificazione attestante l'Agibilità, relativa all'appartamento pignorato.

Inoltre sono stati effettuati e descritti dei lavori sull'involucro esterno dell'intero fabbricato. Per questi lavori, a nome dei proprietari, non risulta essere stata presentata alcuna Comunicazione Inizio Lavori (es. Cilas) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rogliano. Ad ogni modo tali lavori, presentando modifiche solo alle aperture al piano terreno, trasformate da porte a finestre, i lavori al terzo piano potrebbero essere stati realizzati in regime di edilizia libera.

Per regolarizzare la situazione dell'immobile da un punto di vista edilizio occorrerebbe una **Segnalazione Certificata di Agibilità** che ha un costo di circa 200,00 €, per diritti di segreteria e marche da bollo, più 800,00 €, circa, per onorario professionista, con verifica impianti totale **1.000,00 €**

La **rettifica della planimetria catastale** per anomalie geometriche si effettua principalmente tramite una procedura DOCFA (Documenti Catastali Fabbricati) predisposta da un tecnico abilitato (geometra, architetto, ingegnere).

Questa pratica, necessaria per conformare il disegno alle reali misure (tramezzi, vani), prevede l'invio telematico all'Agenzia delle Entrate, con un costo base di 50,00 € di tributi, oltre all'onorario del professionista, intorno ai 450,00 €. totale **500,00 €**



QUESITO N°9

- 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°9

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti, trattandosi di un'unica unità abitativa, indivisibile, al terzo livello di un fabbricato abitativo.

QUESITO N°10

- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi*



dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

RISPOSTA AL QUESITO N°10

Non è possibile vendere il bene in più lotti trattandosi un'unica unità abitativa indivisibile, al terzo livello di un fabbricato abitativo. Per questo motivo è stata operata una valutazione complessiva del bene pignorato, per la vendita in un unico lotto.



QUESITO N°11

11) *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 AL QUESITO N°11

L'immobile è libero, in quanto non costituisce abitazione principale dei debitori e viene occupato, solitamente, secondo la dichiarazione del signor [REDACTED] in fase di sopralluogo, solo nel periodo estivo, considerando il mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, condominiale e obsoleto.



QUESITO N°12

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

RISPOSTA AL QUESITO N°12

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO N°13

- 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;*

RISPOSTA AL QUESITO N°13

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli o oneri di natura



condominiale non risulta l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

QUESITO N°13 Bis

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;

RISPOSTA AL QUESITO N°13 Bis

Non risultano particolari spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese condominiali, considerando la presenza di un impianto di pannelli fotovoltaici, con accumulo per l'energia elettrica (*Allegato 13 – ultima foto*).

QUESITO N°14

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 forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

RISPOSTA AL QUESITO N°14

Relativamente alla determinazione del più probabile corrente valore di mercato dell'appartamento si fa presente che, nell'ambito del territorio comunale di Rogliano, a circa 20 km dal suo centro abitato, la Contrada di Saliano risulta quasi disabitata per lunghi periodi dell'anno (è posta a circa 1000 metri s.l.m.), e priva completamente di servizi. Per usufruire di un minimo di servizi essenziali, il centro abitato più vicino, a circa 7 km, è Parenti (CS), che conta 1.932 abitanti e sorge a 798 metri s.l.m.

Da quanto osservato, il bene pignorato potrebbe suscitare una certa attrattiva come casa di vacanza estiva o invernale per le sue caratteristiche paesaggistiche e per la relativa vicinanza ad alcune delle mete turistiche all'interno del Parco Nazionale della Sila (20 km da Lorica e 30 km, sia da Villaggio Palumbo che da Villaggio Mancuso).

Da indagini effettuate presso operatori immobiliari si è accertato che il mercato immobiliare ha accusato una certa flessione, negli ultimi tempi, nella zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Tenuto conto delle informazioni reperite presso società di intermediazione immobiliare, relativa alle quotazioni correnti, in qualche modo assimilabili per



ubicazione e parificabili per caratteristiche, destinazione d'uso, anno di costruzione, consistenza ecc. si possono considerare attendibili i prezzi così come di seguito calcolati e riportati.

SISTEMA DI VALUTAZIONE “O.M.I.”

Secondo la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.), relativamente alle quotazioni del 1° semestre del 2025, ultime disponibili, nelle quotazioni per la zona: Extraurbana/AREE RURALI (*allegato 16 a*) nella quale si può ritenere che ricada la C.da Pezze, per **abitazioni di tipo economico**, in normale stato di conservazione si riporta un valore di mercato variabile tra le **270,00 €/mq e le 380,00 €/mq di superficie lorda**. Nel nostro caso si può prendere in considerazione la quotazione massima, dato le ottime condizioni dell'appartamento e la posizione nella piazza centrale della contrada Saliano.

ABITAZIONE CIVILE IN BUONE/OTTIME CONDIZIONI – PREZZO AL MQ:.....**€/mq 380,00**
 VALORE DELL'ABITAZIONE= 105 X 380=.....**€ 39.900,00**

SISTEMA DI VALUTAZIONE “REQUOT”

Si è, inoltre, effettuata indagine attraverso il sistema di valutazione “Requot”, dal quale è emerso, per abitazioni civili (*allegato 16 b*):

RISULTATO VALUTAZIONE ABITAZIONE, VALORE MEDIO PER ABITAZIONI CIVILI
Prezzo €/mq: 447,50 *105,00 mq= € 46.987,50



VALUTAZIONE IN BASE AL BORSINO IMMOBILIARE

Riportando i dati relativi all'immobile in oggetto, prendendo in considerazione il valore calcolato come media tra il valore medio e il valore massimo (*allegato 16 c*) si ottiene come risultato un valore pari a:

$$(36.719 \text{ €} + 43.330 \text{ €})/2 = \dots\dots\dots \text{€ } 40.024,50$$

VALUTAZIONE IN BASE AL SITO IMMOBILIARE.IT

Riportando i dati relativi all'immobile in oggetto, in località Saliano Rogliano (*allegato 16 d*) si ottiene un valore di stima medio dell'immobile considerato pari a:

$$552,00 \text{ €/mq} * 105 \text{ mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 58.000,00$$

Applicando il metodo sintetico-comparativo, sulla scorta delle valutazioni oggi correnti in zona e delle effettive possibilità di realizzo, tenuto conto della posizione, della destinazione d'uso, del buono stato di finitura e conservativo dell'immobile e di quanto sopra affermato, si stima il seguente più probabile valore per l'unità abitativa in:



**VALORE DELL'IMMOBILE, DESUNTO DALLA
MEDIA DEI VALORI INDIVIDUATI ATTRAVERSO LE
PRINCIPALI BANCHE DATI E SITI IMMOBILIARI:**

(allegato 16 e)

$$(39900,00+46987,50+40024,50+58000,00)/4= \dots\dots\dots \text{€ } 46.200,00$$

**RISULTATO DELLA VALUTAZIONE SULLA BASE DELLE
RICERCHE EFFETTUATE SUI SITI IMMOBILIARI IN ZONA**

Dal calcolo del valore dell'immobile (allegato 17h), desunto dalla media dei valori individuati nel mercato immobiliare si ottiene il prezzo medio al mq:

$$(130,00+144,24+146,15+151,73+175,53+579,00+727,30)/7= 293,42 \text{ €/mq}$$

$$293,42 \text{ €/mq} * 105,00 \text{ mq} = \dots\dots\dots \text{€ } 30.800,00$$

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE
DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Dal valore dell'immobile, desunto dalla media dei valori individuati



attraverso le principali banche dati e siti immobiliari:**46.200,00 €**

Dal valore dell'immobile, desunto dalla media dei valori individuati nel mercato immobiliare:**30.800,00 €**

Si può ritenere, quale più probabile valore di mercato dell'immobile considerato, il valore medio tra i due precedentemente individuati:

$$(46200,00+30800,00)/2= \boxed{38.500,00 €}$$

A detrarre:

spese da sostenere per regolarizzare la situazione dell'immobile da un punto di vista edilizio, per come precedentemente individuate:

- Segnalazione Certificata di Agibilità 1.000,00 €
- Rettifica della planimetria catastale 500,00 €
- Spese per regolarizzare l'immobile..... **1.500,00 €**

valore complessivo dell'immobile	38.500,00 €
abbattimento forfetario pari al 15% = $38.500 \times 15\% =$ -	5.775,00 €
a detrarre per regolarizzare l'immobile.....	<u>1.500,00 €</u> =
Valore finale del bene:	31.225,00 €



QUESITO N°15

- 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.*

Oltre gli allegati, si riporta – a parte - foglio riassuntivo con la descrizione sintetica del lotto (unico), il prezzo base, la natura e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento notificato il 26.03.2025.

CONCLUSIONI

Il bene pignorato corrisponde correttamente ed inequivocabilmente a quanto riportato nel pignoramento notificato il 26.03.2025 e agli atti prodotti presso l’UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - Proc. n. 101/ 2025 RGEI – G.E. Assunta Gioia –TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA. I soggetti coinvolti risultano:

CREDITORE:

-YODA SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri
n. i, codice fiscale 05111630264;

DEBITORI:



Oggetto del pignoramento è un appartamento al terzo piano, senza ascensore, mansardato, di un fabbricato residenziale, identificato in catasto nel comune di Rogliano, C.da Saliano, Piazza Madonna del Rosario (CS), con ingresso condominiale in Via Ruga Quatrafella censito in catasto al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 cat. A/3, piano 3, vani 5. Esso risulta di proprietà, per la metà ciascuno, dei debitori così come individuati nel presente procedimento. L'edificio è in muratura portante e nel suo involucro appare di recente ristrutturazione, con cappotto esterno e nuovissimi infissi esterni in PVC con doppio vetro-camera, tutti muniti di persiane esterne, anch'esse in PVC. Sia le scale che gli interni dell'appartamento risultano ben rifiniti negli anni '80 del secolo scorso. L'immobile risulta legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n.30 del 18 luglio 2000, ma risulta privo di certificato di agibilità. La divisione interna dell'appartamento pignorato corrisponde sostanzialmente a quanto riportato nella planimetria catastale, salvo alcune inesattezze nella geometria e nell'orientamento. Entrando nell'appartamento un disimpegno distribuisce tutte le camere: a sinistra sono disposti i servizi, ovvero la cucina provvista di camino a legna e il bagno ad ovest; a destra sono disposte le due stanze da letto, la prima - accanto all'ingresso - affaccia a sud, mentre la seconda affaccia a nord, verso la piazza; in fondo al corridoio il soggiorno affaccia a nord, sulla piazza. Tutti i pavimenti e i rivestimenti risultano in ottime condizioni, così come pure i servizi igienici. L'impianto di termosifoni condominiale è in disuso. L'acqua calda sanitaria è fornita a mezzo di scaldino elettrico posizionato nel bagno.



Il bene di cui sopra è meglio descritto nel corpo della Consulenza Tecnica d'Ufficio ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE - Proc. n. 101/2025 RGEI e negli allegati documentali, grafici e fotografici. Esso è catastalmente rinvenibile in Rogliano, C. da Saliano, Piazza Madonna del Rosario (CS), al foglio 14, p.lla 326, subalterno 6 cat. A/3, piano 3, vani 5.

A seguito alle risultanze della perizia, al bene è stato attribuito il valore di € 31.225,00 (*diconsi trentunomiladuecentoventicinque euro*) avendo tenuto conto sia dell'abbattimento forfetario del 15% che dei costi da sostenere per agibilità e regolarizzazione catastale.

Seguono:

- **ALLEGATI: ELENCO**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **ALLEGATI: ELENCO VERSIONE PRIVACY**
- **FOGLIO RIASSUNTIVO (rtf)**
- **PERIZIA FORMATO TESTO**
- **PERIZIA VERSIONE PRIVACY**

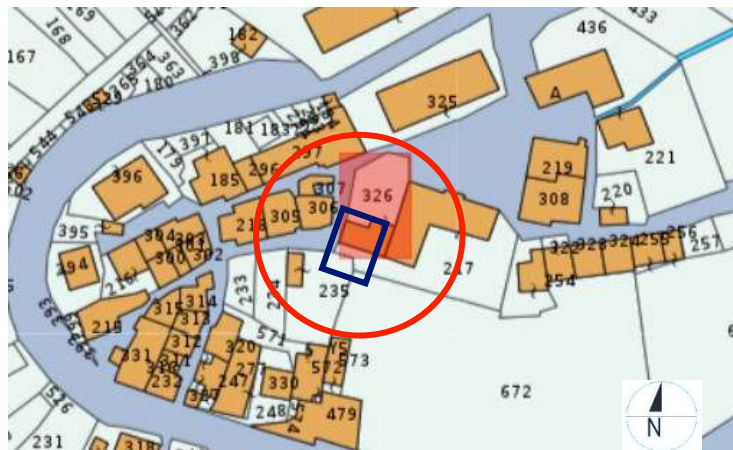
San Giovanni in Fiore, 06 febbraio 2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. TULLIO CUSANI



ALL.13 – **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA** -

COMUNE DI ROGLIANO - C. DA SALIANO - IMMOBILE PIGNORATO: FOGLIO N. 14 - P.LLA N. 326 - SUB 6



PIANTA DELL'APPARTEMENTO - DA RILIEVO –PIANO TERZO



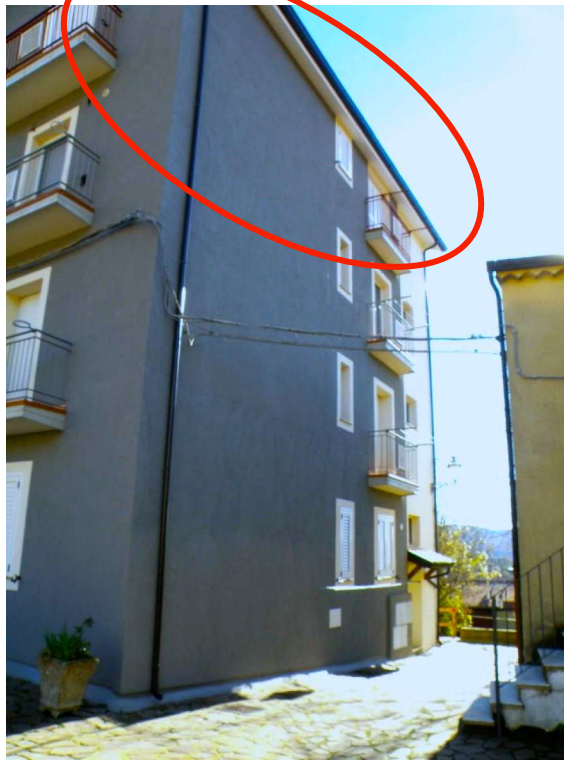
PROSPETTO NORD - SULLA PIAZZA – TERZO PIANO



PROSPETTO SULLA PIAZZA



PROSPETTO LATERALE D'INGRESSO



PROSPETTO LATERALE E POSTERIORE



INGRESSO ALL'EDIFICIO



SCALE CONDOMINIALI – 3 LIVELLI



INGRESSO



PIANEROTTOLO D'INGRESSO



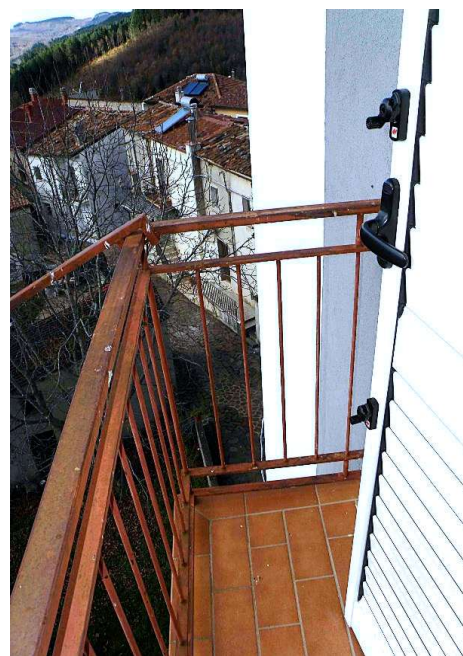
DISIMPEGNO



ACCESSO ALLA CAMERA MATRIMONIALE CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



VISTA ESTERNA VERSO SUD – BALCONE DELLA CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



INFISSO ESTERNO CON PERSIANE



ACCESSO ALLA CUCINA



VISTA VERSO OVEST - DAL BALCONE DELLA CUCINA





ACCESSO AL BAGNO



BAGNO





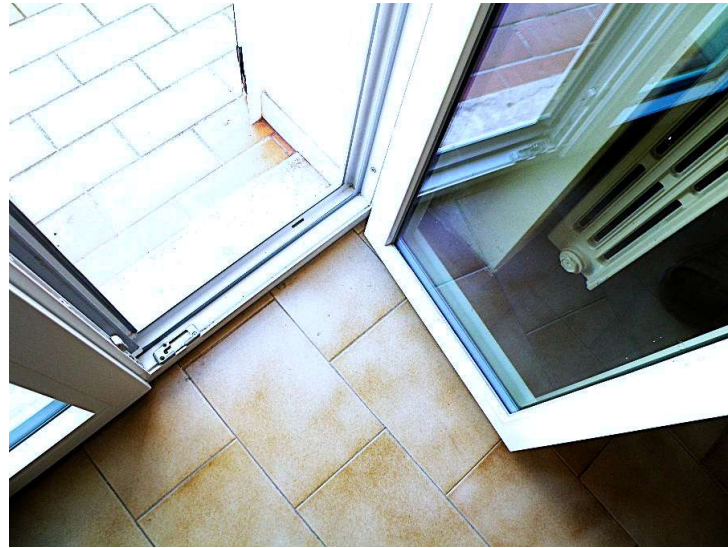
ACCESSO AL SOGGIORNO

SOGGIORNO





INFISSO ESTERNO DEL BALCONE DEL SOGGIORNO



BALCONE DEL SOGGIORNO



VISTA DAL SOGGIORNO VERSO LA PIAZZA – VERSO NORD





ACCESSO ALLA CAMERA DA LETTO



CAMERA DA LETTO



SUL PIANEROTTOLO: IMPIANTO DI ACCUMULO ENERGIA PRODOTTA DA PANNELLI FOTOVOLTAICI

