

TRIBUNALE DI CROTONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 69/2025 R.G.E.I.

G.E. dott. Emmanuele Agostini

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

La sottoscritta geom. Aurelia Verterame, nominata esperto stimatore nella procedura indicata in epigrafe, in riferimento all'ordinanza resa dal G.E. in data 29.04.2026 e al disposto avvio del giudizio di divisione endoesecutiva relativo al LOTTO 1, espone quanto segue.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un magazzino sito nel Comune di Cutro (KR), via Stephenson s.n.c., piano terra, censito al foglio 10 particella 1009 sub 1, categoria F/3, in diritto di proprietà per la quota di 1/2 in capo all'esecutato.

A seguito degli accertamenti eseguiti e delle valutazioni tecniche già svolte nella relazione di stima depositata agli atti, si conferma la non comoda divisibilità del cespite.

In particolare:

- l'immobile risulta costituito da un unico ambiente funzionalmente unitario;
- la conformazione planimetrica e strutturale del bene non consente la realizzazione di autonome porzioni suscettibili di separato godimento;
- l'eventuale frazionamento richiederebbe opere edilizie invasive e non economicamente convenienti;
- la suddivisione determinerebbe una significativa compromissione della funzionalità del bene e una sensibile diminuzione del valore commerciale complessivo;
- non risulta possibile garantire accessi indipendenti e piena autonomia funzionale alle eventuali porzioni derivanti dal frazionamento.

Pertanto, sotto il profilo tecnico-estimativo, il bene deve ritenersi non comodamente divisibile ai sensi degli artt. 720 c.c. e 600 c.p.c.

Si conferma altresì il valore di vendita giudiziaria dell'intero LOTTO 1, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, in complessivi € 57.700,00.

Considerato che i comproprietari risultano titolari ciascuno della quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, il valore della singola quota risulta pari ad € 28.850,00.

Alla luce di quanto sopra, la soluzione maggiormente conforme alla tutela dell'interesse delle parti e alla conservazione del valore economico del cespite appare quella dell'attribuzione dell'intero immobile ad uno dei comproprietari, con corresponsione all'altro convivente di un conguaglio pari ad € 28.850,00, corrispondente al valore della quota del 50%.

In subordine, in caso di mancato accordo tra i conviventi ovvero di mancata richiesta di assegnazione, si ritiene tecnicamente praticabile la vendita dell'intero compendio immobiliare per il valore sopra indicato di € 57.700,00, con successiva ripartizione del ricavato tra i comproprietari secondo le rispettive quote di diritto, pari al 50% ciascuno, e quindi nella misura di € 28.850,00 per ciascun convivente, salvo eventuali ulteriori oneri, spese o rettifiche disposte dall'Autorità Giudiziaria.

Si rimette ogni ulteriore valutazione all'Ill.mo Giudice.

Crotone, li 11 05 2026

L'Esperto Stimatore

geom. Aurelia Verterame