

# TRIBUNALE DI COSENZA



*Sezione Esecuzioni Immobiliari*



*Procedimento n°95/2024*



*Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio*



*Cosenza, li 17/04/2025*



Consulente Tecnico d'Ufficio

*Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini*



TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dott.<sup>ssa</sup> ASSUNTA GIOIA

**OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio attinente al provvedimento esecutivo n°95/2024 promossa da Prisma SPV S.r.l. e, per essa, do Value S.p.A. contro**



**Premesso che**

il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Pasqualino Calatafini è stato nominato C.T.U. alla causa indicata in oggetto e dopo il giuramento di rito, in data 18/11/2024, venivano verbalizzati i quesiti oggetto della causa, stabilendo il termine per il deposito della relazione peritale entro il 26/01/2025 e fissando la prossima udienza per giorno 12/03/2025 successivamente rinviata all'udienza del 25 giugno 2025 ore 10,30;

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

- Giorno 05/12/2024 sono state acquisite le mappe censuarie necessarie alla identificazione del bene;

- Giorno 12/12/2024 venne fissata la prima visita di sopralluogo e non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile pignorato, giusto verbale di accesso sottoscritto insieme alla Dottoressa Silvia Intrieri, nominata Custode Giudiziario nel procedimento in oggetto;

- Giorno 11/01/2025 venne fissata la seconda visita di sopralluogo e si è proceduto al rilievo geometrico e fotografico dell'immobile, giusto verbale di accesso sottoscritto insieme alla Dottoressa Silvia Intrieri, nominata Custode Giudiziario nel procedimento in oggetto;

- Giorno 14/01/2025 sono stati richiesti presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza e l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 22/01/2025 è stata richiesta una proroga del termine di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio;

- Giorno 22/01/2025 è stata concessa la proroga richiesta e il termine di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato stabilito entro il giorno 05/03/2025;

- Giorno 10/02/2025 sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza documenti utili per il prosieguo delle operazioni peritali;

- Giorno 11/02/2025, a seguito dell'avviso spedito alle parti, si acquisiva la contabilità relativa al pagamento delle quote condominiali.

- Giorno 04/03/2025 è stata concessa la proroga richiesta e il termine di deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stato stabilito entro il giorno 15/04/2025;

- Giorno 11/03/2025 si recava presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza per sollecitare personalmente la consegna dei documenti già richiesti a mezzo pec in data 14/01/2025;

- Giorno 03/04/2025 si recava nuovamente presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza per sollecitare, ancora una volta, la consegna dei documenti già richiesti a mezzo pec in data 14/01/2025;

- Giorno 04/04/2025 si recava, per la terza volta, presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza per sollecitare, ancora una volta, la consegna dei documenti già richiesti a mezzo pec in data 14/01/2025;

- Giorno 08/04/2025 si recava presso l'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza per visionare i documenti relativi al fabbricato e ne richiedeva copia conforme;

- Giorno 16/04/2025, acquisiva i documenti richiesti all'Ufficio urbanistica del comune di Cosenza;

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 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:**

Io 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 undici del mese di gennaio dell'anno duemilaventicinque hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, così come risulta dai verbali di sopralluogo, **allegato n°3**, alla presenza del Dottorssa [REDACTED], nominata Custode Giudiziario nel procedimento in oggetto, si è rilevato e fotografato il seguente immobile: **allegato n°4**.

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Cosenza, alla via Felice Migliori n°1, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°17, particella n°57 sub 28, piano terzo, categoria A/3a, abitazioni di tipo economico, classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale 128 mq, superficie totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 577,77 intestato a [REDACTED] CF: [REDACTED]*

L'unità immobiliare, all'interno di un palazzo di cinque piani fuori terra, al quale si accede da una piccola corte condominiale recintata con una ringhiera in ferro e da un cancello in ferro battuto, posto sulla via Felice Migliori al civico n°1, prospiciente lo slargo tra corso Umberto e viale Trieste, distante 500 m da Corso Mazzini, isola pedonale della città di Cosenza, ben servito dai mezzi pubblici e inserito in uno sviluppo urbano che comprende negozi e servizi di vario genere, **allegato n°5**.

All'appartamento, con altezza interna pari a ml 3,12 si accede da un portoncino blindato, 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 e entrambi serviti da un balcone. Percorso un piccolo corridoio, si accede alla zona notte composta dal bagno, dal wc e da due stanze da letto, di cui una con balcone, per una superficie totale pari a mq 127,00 oltre ai balconi che hanno una superficie complessiva pari a mq 14,00.

Gli infissi esterni sono in pvc con i doppi vetri e le tapparelle, gli infissi interni sono in legno tamburato, i pavimenti sono in marmo e quelli della cucina, 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, al piano terra, e sotto i balconi degli appartamenti, macchie di umidità che andrebbero risanate, così come risulta dalle foto allegate.

#### **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 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:**

la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento identificano in modo univoco l'immobile. allegato n°5A

**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 della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, sulla base dei documenti rilasciati dal comune di Cosenza, giusta dichiarazione di agibilità dell'intero edificio, **allegato n°7**, è riferita all'attestazione con protocollo n°3823 rilasciata in data 31/12/1952 dalla quale si evince che il manufatto è stato realizzato in ottemperanza al permesso di costruire n°40 del 08/08/1950.

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

**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 composizione dell'appartamento e la disposizione degli impianti, si ritiene valutare la vendita del bene pignorato in un solo lotto tenuto conto delle planimetrie allegate e del sopralluogo effettuato dal sottoscritto:

- Porzione di fabbricato sito nel comune di Cosenza, alla via Felice Migliori n°1, così identificato catastalmente: *catasto fabbricati, foglio n°17, particella n°57 sub 28, piano terzo, categoria A/3a, abitazioni di tipo economico, classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale 128 mq, superficie totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 577,77 intestato a*

CF: [REDACTED]

**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:**

[REDACTED] risulta la sola proprietaria del bene pignorato

**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 Signor [REDACTED] e [REDACTED]. Dalla certificazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, **allegato n°8A** si evince che "sulla base delle informazioni acquisite dalle interrogazioni dell'Anagrafe Tributaria non risultano contratti di locazione o altri vincoli locativi registrati riguardanti l'immobile citato" mentre il Signor [REDACTED] nel giorno del sopralluogo, ha fornito una copia del contratto di affitto relativo all'immobile pignorato, registrato in data 03/08/2021, prot. n° 4399 e valido dal 01/05/2021 al 30/04/2024, in calce è riportato che: "a tale scadenza, ove il locatore non comunichi al conduttore, disdetta del contratto, almeno sei mesi prima della scadenza, il medesimo contratto si rinnova per ulteriori due anni." Il canone annuo relativo all'affitto è pari a € 4.200,00 e si ritiene congruo tale valore. **allegato n°8**

**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 del Dott. [REDACTED] - amministratore condominiale del condominio [REDACTED] ricevuta tramite pec in data 11/02/2025 si può affermare che le quote condominiali ancora non pagate risultano pari a € 17.064,75 **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 e considerati anche i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, valore medio di 1.100,00 €/mq nonché dai dati rilevati dal "borsino immobiliare.it" valore medio di 960,00 €/mq e "immobiliare.it" valore medio di 1.140,00 €/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 Cosenza, alla via Felice Migliori n°1, *così identificato catastalmente: catasto fabbricati, foglio n°17, particella n°57 sub 28, piano terzo, categoria A/3a, abitazioni di tipo economico, classe 4, Consistenza 6 vani, superficie totale 128 mq, superficie totale escluse aree scoperte 124 mq, rendita euro 577,77 intestato a* [REDACTED] *nata a* [REDACTED]

**CF:** [REDACTED]

Abitazione al piano terzo	mq 127,00	€/mq 950,00	€ 120.650,00
balcone	mq 14,00	€/mq 230,00	€ 3.220,00
Totale			€ 123.870,00

A detrarre

Abbattimento forfettario del 15% del valore: 15% su € 123.870,00 € 18.580,00

**Sommano**

**€ 105.290,00**

### **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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
Cosenza, li 17/04/2025

ASTE GIUDIZIARIE®  
Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Mauro Pasqualino Calatafini

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®