

RELAZIONE:

1. PREMESSA;	PAG. N° 3
2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE	PAG. N° 5
3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO;	PAG. N° 6
4. RILIEVO E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI;	PAG. N° 6
5. REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA;	PAG. N° 8
6. STIMA DEGLI IMMOBILI	PAG. N° 8
7. CONCLUSIONI	PAG. N° 10

ALLEGATI:

- VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ALLEGATO N°01 VISURA CATASTALE E STRALCIO PLANIMETRICO FOGLIO N°16;
- ALLEGATO N°02 PLANIMETRIA CATASTALE DELLA U.I.;
- ALLEGATO N°03 PLANIMETRIA RILEVATA;
- ALLEGATO N°04 RITRAZIONI FOTOGRAFICHE;
- ALLEGATO N°05 ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI DEL COMUNE DI COSENZA E RELATIVO RISCONTRO;
- ALLEGATO N°06 RICHIESTA INFORMAZIONI ALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO E RELATIVA RISPOSTA.

1. PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Assunta Gioia con decreto del 22.12.2025, notificato a mezzo PEC in data 23.12.2025, ha nominato lo scrivente quale esperto stimatore (c.t.u.) nella procedura esecutiva n°137/2025 (R.G.E.I.) per la valutazione e la stima del compendio pignorato.

Il sottoscritto il 27.12. 2025 ha prestato il giuramento di rito assumendo l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) 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);
- 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)

Lo scrivente, eseguite tutte le operazioni e le attività necessarie all'espletamento dell'incarico assunto, rassegna la seguente relazione di consulenza.

2. ESAME PRELIMINARE DEGLI ATTI E RELATIVE RISULTANZE

Con riferimento al decreto di nomina il sottoscritto c.t.u., eseguita ogni altra operazione necessaria, ha proceduto preliminarmente al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, 2° comma, del codice di procedura civile.

In relazione a ciò si precisa che il creditore procedente risulta aver depositato "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale" certificata il 16.09.2025 dalla Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), nella quale risultano attestati per l'immobile pignorato:

- i dati catastali attuali e storici; -il titolo di provenienza, "atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **D'aqui Eleonora** del **27 agosto 2007** repertorio n. **108377/13173** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **4 settembre 2007** al numero di registro generale **32395** e numero di registro particolare **20886** da

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile sito nel comune di **Cosenza**";

- le formalità pregiudizievoli rilevate nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

Dall'atto di pignoramento immobiliare in atti risulta che il bene pignorato per la piena proprietà oggetto della esecuzione immobiliare è descritto come:

"Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Cosenza, Cat.A/4, Via Lungo Busento n°1, di vani 4,5 riportato nel NCEU di detto comune al Foglio 16 Particella 202 Subalterno 3, rendita € 209,17"

Dalle ricerche catastali effettuate dallo scrivente, per una più attuale individuazione dell'immobile, è emersa la seguente situazione catastale (rif. visura catastale Allegato n°01).

Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) (cod.D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	16	202	3		LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN n°1, Piano 1°	A/4 Classe 4	4,5 Vani; 106 mq.	€ 209,17
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

4. RILIEVO E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Alla luce delle attività peritali svolte si riporta di seguito la descrizione dell' immobile oggetto della procedura espropriativa, facendo riferimento oltre che alla planimetria catastale (Allegato n°02), alla planimetria prodotta dal sottoscritto sulla base di quanto rilevato in sede di sopralluogo (Allegato n°03) ed all'elaborato fotografico (Allegato n°04) che riporta le ritrazioni effettuate in sede di sopralluogo.

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Cosenza l'u.i. oggetto della procedura esecutiva ricade in Zona **Piano Particolareggiato "Piazza Amendola" Comparto A4 -Ristrutturazione-**. Nei comparti A, è generalmente consentita la ristrutturazione dell'esistente, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.

L'immobile fa parte di un fabbricato che presenta quattro piani fuori terra oltre un piano seminterrato (senza ascensore), con struttura portante in muratura, manto di copertura in tegole tipo coppo edificato presumibilmente tra la fine degli anni '50 ed i primi anni '60 in seguito all'alluvione che colpì la città di Cosenza a causa dello straripamento del fiume Crati.

L'unità immobiliare in oggetto posta al piano primo (secondo f.t.) presenta l'ingresso, dal vano scala condominiale, attraverso il portoncino di ingresso dell'appartamento che consta dei seguenti ambienti: ingresso-corridoio, n°2 locali da Bagno, n° 2 stanze da letto, locale cucina e soggiorno.

L'u.i. confina: con vano scala condominiale ed altra u.i., cortile interno (p.lla n°565), Strada comunale Via Lungo Busento. A, Von Platen, e traversa della stessa via.

Consistenza analitica:

Per la determinazione della superficie commerciale dell'appartamento in oggetto si ritiene fare riferimento al D.P.R. 138/98, considerando la superficie commerciale pari a quella relativa.

Piano	Destinazione	Superficie calpestabile (mq)	Superficie Commerciale (D.P.R. 138/98) (mq)
Secondo f.t.	Abitazione Popolare	101,00	106,00
	CONSISTENZA TOTALE	101,00	106,00

L'altezza degli ambienti è di 3,15 m;

La disposizione di detti ambienti coincide con quella riportata sulla planimetria catastale acquisita preliminarmente dal sottoscritto presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Allegato n°2) tranne che per una divisione interna (realizzata in cartongesso), nella camera da letto che delimita una cabina armadio.

Caratteristiche di finitura:

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- PAVIMENTI: l'ingresso-corridoio, le due stanze da letto ed il locale cucina sono pavimentati con marmette in granigliato del tipo 20x20; nei locali WC la pavimentazione è in ceramica monocottura. Anche se datata la pavimentazione si presenta in buono stato di manutenzione;
- RIVESTIMENTI: tutte le pareti ed i soffitti degli ambienti risultano rifinite con intonaco del tipo civile, tinteggiate con pittura del tipo lavabile e si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione; le pareti della cucina e dei locali da bagno sono piastrellate a tutta altezza con piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro, in normale condizione di conservazione;
- INFISSI INTERNI: in legno di media qualità, in buono stato di conservazione e manutenzione; il portoncino di accesso caposcala, in legno del tipo blindato, si presenta anch'esso in buone condizione di conservazione;
- INFISSI ESTERNI: In alluminio verniciato di colore bianco con vetrocamera e persiane esterne, del tipo alla romana, in alluminio anodizzato color oro in normale condizione di conservazione;
- IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO: del tipo convenzionale per civile abitazione, con pezzi igienici in vetrochina e rubinetterie di media qualità, allacciato alla rete comunale; per la produzione di acqua calda sanitaria è installata una caldaia a gas alimentata dalla rete cittadina.

- IMPIANTO ELETTRICO: del tipo per civile abitazione con punti luce e di comando del tipo incassato; l'apparecchiatura di comando si presenta in normale stato di manutenzione;
- RISCALDAMENTO: autonomo realizzato con n°4 split interni ed altrettante macchine esterne;

5. REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Dall'analisi dei dati acquisiti in sede di consulenza risulta che:

- lo stato di fatto dell'immobile, risultante dalla planimetria prodotta sulla base dei dati rilevati in sede di sopralluogo, risulta praticamente corrispondente a quello riportato sulla planimetria catastale depositata presso gli uffici di Cosenza dell'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - ;
- su detto immobile non gravano vincoli artistici, storici e alberghieri;
- l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'u.i. in oggetto, è stato edificato prima del 02.09.1967. Ciò è affermato nell'atto di compravendita del dott. Rosaria Marasco del 03.11.1999 con il quale l'u.i. è stata trasferita dal Comune di Cosenza a
- per l'u.i. oggetto di consulenza così come per il fabbricato di cui l'u.i. fa parte non è stato possibile reperire, presso l' Ufficio Urbanistica-Edilizia Pubblica e Privata del Comune di Cosenza, documenti o atti amministrativi (Autorizzazioni e/o Concessioni, certificati di regolarità edilizia e/o Agibilità/Abitabilità) dai quali desumere elementi per accertare la regolarità edilizia dell'u.i.. (rif. Allegato n°05)

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell' immobile in questo caso è da intendere il valore venale, cioè l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbero se immessi in commercio.

Al fine di fornire un arco di valori entro cui può verosimilmente variare il più probabile valore di mercato, si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

- 1) stima in base ai prezzi di mercato della zona;
- 2) stima sintetica per coefficienti di merito.

Con il primo metodo di stima, detto anche metodo di stima per confronto, il probabile valore di mercato dell'immobile si determina mediante il raffronto con immobili, consimili per caratteristiche proprie e subietive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione col mercato della zona.

Seguendo, invece, la stima sintetica per coefficienti di merito, il probabile valore dell'immobile, si determina attraverso un esame comparato che evidenzia, con l'attribuzione di adeguati e studiati coefficienti, i diversi aspetti del bene e le specifiche caratteristiche che ne influenzano il prezzo di mercato.

6.1 UNITÀ IMMOBILIARE DI CATEGORIA A/4 (ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE) SITA NEL COMUNE DI COSENZA CS) ALLA VIA LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN N°1, PIANO PRIMO CENSITA IN CATASTO URBANO AL FOGLIO N°16, PARTICELLA N°202, SUB 3.

L'u.i. in oggetto si sviluppa su un unico livello di piano, presenta caratteristiche di appartamento di tipo economico in non normali condizioni di conservazione e manutenzione;

L'immobile ricade in zona Semicentrale/centro storico del territorio comunale dove comunque sono presenti le principali attività economiche e commerciali cittadine;

1° Stima in base ai prezzi di mercato della zona.

Sul territorio comunale di Mendicino (CS), da indagini di mercato presso operatori specializzati (notai, ingegneri, agenzie immobiliari, ecc.), si è rilevato che per appartamenti inseriti in fabbricati di recente costruzione con buone rifiniture di tipo civile il prezzo medio di mercato varia tra 1.100 e 1.300 €/mq.; per appartamenti in fabbricati ricadenti in zona Semicentrale/centro storico, con finiture di tipo economico il prezzo di mercato varia tra 400,00 e 850,00 €/mq.

I valori di riferimento indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), primo semestre 2025, per la zona C2 del comune di Cosenza (CS) entro la quale ricade l'immobile di categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) oggetto di stima, variano tra 510,00 e 760,00 €/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento in oggetto, la cui superficie commerciale è pari a 106,00 mq., le condizioni oggettive di ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione e le altre caratteristiche di cui è stato già detto in precedenza fanno ritenere che il prezzo più attendibile debba essere di 550,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$550,00 \text{ €/mq} \times 106,00 \text{ mq} = \text{in c.t. } \mathbf{€ 58.300,00} \quad (\mathbf{A_1})$$

2° Stima sintetica per coefficienti di merito.

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie commerciale di 106,00 mq. e le seguenti caratteristiche di merito:

Posizionali, semicentrale	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, medie	coeff. 0,95;
Tecnologiche e funzionali, mediocri	coeff. 0,80;
Tipologiche, tipo popolare	coeff. 0,80;
Conservazione e manutenzione, normale	coeff. 1,00;
Vetustà fisica, > 50 anni	coeff. 0,70;
Ambientali estrinseche, Mediocri	coeff. 0,95;

Elementi di valutazione:

- Sup. commerciale, 115 mq;

- Prezzo ordinario medio e recente praticato in zona Semicentrale del Comune di Cosenza (CS) per compravendite di unità immobiliari con le seguenti caratteristiche:

Posizionali, semicentrale,	i	coeff. 1,00;
Ambientali intrinseche, Ottime		coeff. 1,00;
Tecnologiche e funzionali, Buone		coeff. 0.90;
Tipologiche, tipo Civile		coeff. 1,25;
Conservazione e manutenzione, normale		coeff. 1,00;
Vetustà fisica, da 21 a 50 anni		coeff. 0,75
Ambientali estrinseche, buone		coeff. 1,00;

prezzo unitario assunto per mq di superficie commerciale € 1.100,00

Valutazione dell'appartamento:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$1.100,00 \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,95}{1,00} \times \frac{0,80}{0,90} \times \frac{0,80}{1,25} \times \frac{1,00}{1,00} \times \frac{0,70}{0,75} \times \frac{0,95}{1,00} =$$
$$= 1.100,00 \times (1,00 \times 0,95 \times 0,89 \times 0,64 \times 1,00 \times 0,93 \times 0,95) =$$
$$= 1.100,00 \times 0,478 = 525,80 \text{ €/mq}$$

Probabile valore di mercato dell'immobile:

$$\text{mq } 106,00 \times 525,80 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{55.735,00} \quad (B_1).$$

Considerati i risultati ottenuti adottando i due diversi metodi di stima, il più probabile valore base di mercato dell'immobile in oggetto resta fissato pari a:

$$Vm = \frac{(A_1 + B_1)}{2} = \frac{58.300,00 + 55.735,00}{2} = \text{in c. t. } \mathbf{57.000,00 \text{ €}}$$

A cui corrisponde un valore unitario al mq pari, a

$$V_{mu} = (57.000,00 \text{ €}) / (106 \text{ mq}) \approx \mathbf{538,00 \text{ €/mq.}}$$

7. CONCLUSIONI.

Alla luce delle risultanze dell'attività peritale svolta, considerato tutto quanto già esposto nei paragrafi precedenti, lo scrivente è in grado di dare le seguenti risposte ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione nel decreto di nomina.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°1** (CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567, SECONDO COMMA DEL C.P.C.).

Il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 08.08.2025 N° Rep.3138 trascritto a Cosenza il 16.09.2025, Reg.Gen. n°28491, Reg-part.n°23319;
- “certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, nella quale risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

La documentazione risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; detta certificazione attesta che

- l'u.i. oggetto di pignoramento risulta essere di **proprietà**

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà**. ad essa pervenuta per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **D'aqui Eleonora** del 27 agosto 2007, repertorio n. 108377/13173, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 4 settembre 2007 al numero di registro generale 32395 e numero di registro particolare 20886 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cosenza;

- **A** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile NCEU Foglio 16 Particella 202 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico amministrativo di compravendita del Dott. Rosalia Marasco Vice Segret. Generale di Cosenza del 3 novembre 1999 repertorio n. 5909 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Cosenza in data 22 novembre 1999 al numero di registro generale 24239 e numero di registro particolare 17844 da Comune Di Cosenza-ente Locale con sede in Cosenza C.F. 00347720781 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Cosenza

- **RISPOSTA AL QUESITO N°2** (ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI)

Nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio **D'aqui Eleonora** del **27 agosto 2007** repertorio n. **108378/13174** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **4 settembre 2007** al numero generale **32396** e al numero particolare **8212** a favore di **Banca Di Roma-società Per Azioni** con sede in **Roma** C.F. **06978161005**, domicilio ipotecario eletto in Roma Viale Tupini 180, per capitale di € 134.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 268.000,00, durata 30 anni, a carico di

per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su NCEU Foglio 16 Particella 202 Subalterno 3 immobile sito nel comune di **Cosenza**;

- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Tribunale Di **Cosenza** del **8 agosto 2025** repertorio n. **3138** e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Cosenza** in data **16 settembre 2025** al numero generale **28491** e al numero particolare **23319** a favore di **Prisma Spv S.r.l.** con sede in **Roma** C.F. **05028250263**, domicilio ipotecario eletto in Prisma Spv S.r.l. Lungotevere

di **piena proprietà** su NCEU **Foglio 16 Particella 202 Subalterno 3** immobile sito nel comune di **Cosenza**.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°3** (MAPPE CENSUARIE)

La mappa censuaria indispensabile per la corretta identificazione del bene oggetto di esecuzione e la visura catastale storica all'attualità delle particelle sono riportati in allegato alla presente relazione. Più precisamente:

- ALLEGATO n°01 visura catastale storica e stralcio planimetrico catastale del foglio di mappa n°16;
- ALLEGATO n°02 planimetria catastale dell' u.i..

La certificazione notarile depositata riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato che coincidono con quelli accertati dallo scrivente per l'attuale individuazione dell'immobile.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°4** (DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

L'immobile è sito alla Via LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN n°1 della città di Cosenza (CS), in zona semicentrale completamente urbanizzata. Detta zona risulta ben servita dalla rete viaria urbana; nella zona sono presenti scuole dell'infanzia, elementari e medie di primo e secondo grado; farmacia e attività commerciali.

Le caratteristiche dimensionali, strutturali e di finitura del bene sono riportate al paragrafo 4. della presente relazione di consulenza.

L'u.i. confina: con vano scala condominiale ed altra u.i., cortile interno (p.lla n°565), Strada comunale Via Lungo Busento. August Von Platen e traversa della stessa via.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°5** (ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO.....)

Il bene oggetto di procedura esecutiva è identificato in catasto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati Comune di Cosenza (CS) (cod.D086)

n°	Foglio n°	Particella n°	Sub n°	Zona Cens.	Indirizzo Piano	Categoria e Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita (€)
1	16	202	3		LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN n°1, Piano 1°	A/4 Classe 4	4,5 Vani; 106 mq.	€ 209,17
Intestato							Diritti e oneri reali	
							proprietà per 1/1	

I dati identificativi catastali attuali coincidono con quelli specificati nell'atto di pignoramento riscontrato in atti.

▪ **RISPOSTA AL QUESITO N°6** (RILEVI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ O MANCANZE NELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE)

Non si rilevano difformità sostanziali nella documentazione catastale a meno della mancanza di divisione interna alla stanza da letto, realizzata in cartongesso, che

realizza una sorta di cabina armadio (ripostiglio). La divisione detta è segnalata e messa in evidenza nell'allegato n°03 prodotto dallo scrivente sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo.

- **RISPOSTA AL QUESITO N°7** (INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE)

Con riferimento allo strumento Urbanistico vigente sul territorio comunale della città di Cosenza (CS), l'u.i. oggetto della procedura esecutiva ricade in Zona **"Zona P.P. "Piazza Amendola" - Comparto A4 (Ristrutturazione)"** (Delibera Approvazione C.C. n.22 del 29/09/2001). *Nei comparti A, nel rispetto della tavola di progetto allegata al Piano, è generalmente consentita la ristrutturazione dell'esistente, l'ordinaria e straordinaria manutenzione e la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti..*

- **RISPOSTA AL QUESITO N°8** (CONFORMITÀ DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE; ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ)

l'intero corpo di fabbrica di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stato edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60 e risulta edificato nell'ambito di un intervento di edilizia popolare. Presso gli uffici del Comune di Cosenza non è stato possibile individuare documentazione che ne attesti la regolarità urbanistica; Per l'u.i. in oggetto non è stato possibile reperire il certificato di agibilità. (Allegato n°05).

- **RISPOSTA AL QUESITO N°9** (VENDIBILITÀ DEL BENE PIGNORATO.....)

Considerata la natura dell'immobile pignorato, vista la situazione di fatto riscontrata in sede di consulenza tecnica, il sottoscritto ritiene che risulta conveniente procedere alla vendita dello stesso in un unico lotto individuato e descritto come di seguito:

LOTTO UNICO
PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO CHE PRESENTA QUATTRO PIANI FUORI TERRA OLTRE UN PIANO SEMINTERRATO (SENZA ASCENSORE), CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE TIPO COPPO EDIFICATO PRIMA DEL 1967. L'U.I., SITA ALLA VIA LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN N°1 DEL COMUNE DI COSENZA (CS), RISULTA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°16 – PARTICELLA 202, SUB NN.3, CATEGORIA A/4 - CLASSE 4 - CONSISTENZA 4,5 VANI, 106 MQ. - RENDITA € 209,17. L'UNITÀ IMMOBILIARE È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE ATTRAVERSO IL PORTONCINO DI INGRESSO DEL TIPO BLINDATO E CONSTA DEI SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO-CORRIDOIO, N°2 LOCALI DA BAGNO, N° 2 STANZE DA LETTO, LOCALE CUCINA, SOGGIORNO. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 106 mq; LA SUPERFICIE CALPESTABILE RISULTA DI 101 mq, L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI È DI 3,10 m.. L'U.I. CONFINA: CON VANO SCALA CONDOMINIALE ED ALTRA U.I., CORTILE INTERNO (P.LLA N°565), STRADA COMUNALE VIA LUNGO BUSENTO. A, VON PLATEN, E TRAVERSA DELLA STESSA VIA.

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°10**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

■ **RISPOSTA AI QUESITI N°11 E 12** (STATO DELL'IMMOBILE –LIBERO/OCCUPATO.....)

L'immobile risulta abitato dalla sig.ra (esecutata); in sede di sopralluogo congiunto con il custode la signora ha riferito che coabita con essa, a titolo di ospitalità gratuita, il figlio disoccupato rientrato nell'ottobre 2025 dal Paraguay, unitamente alla sig.ra ed il loro figlio

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°13** (VINCOLI.....)

Con l'attività peritale svolta si è accertato che sugli immobili oggetto della presente relazione di consulenza

- non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri;
- non risultano vincoli o oneri condominiali se non quelli relativi alla quota fissa condominiale annua che ad oggi risulta di € 195,00;
- non si riscontra l'esistenza di diritti demaniali, o censi, livelli o usi civici.

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°13 BIS** (SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE)

Da quanto si è potuto accertare in sede di consulenza, nel palazzo di cui fa parte l'appartamento oggetto di consulenza vi è un condominio costituito il cui amministratore risulta il sig. che, su esplicita richiesta del sottoscritto (rif. pec del 19.02.2026), ha comunicato che per il condominio non vi sono spese straordinarie già deliberate e che per l'appartamento oggetto di consulenza risultano le seguenti spese fisse di gestione o di manutenzione e le spese condominiali non pagate:

- | | |
|--|----------|
| - residuo saldo gestione al 31.12.2024 | € 430,89 |
| - quota ordinaria anno 2025 (salvo conguaglio) | € 195,00 |
| - quota ordinaria Gennaio/Febbraio2026 | € 32,50 |

■ **RISPOSTA AL QUESITO N°14** (VALORE DELL'IMMOBILE.....)

Alla luce di quanto già esposto al paragrafo 6.0 "VALUTAZIONE E STIMA DELL' IMMOBILE", tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell' u.i., delle sue caratteristiche tipologiche e di finitura e del mercato immobiliare della zona, il valore del lotto risulta di **57.000,00 €.**; considerato altresì l'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza per garanzia per vizi occulti, il prezzo base del lotto individuato resta determinato come riassunto nella scheda che segue.

LOTTO N°1	VALORE DI STIMA	SOTTRAZIONE	PREZZO BASE
	(Vm)	(a)=15%*(Vm)	[Vm - a]
PIENA PROPRIETÀ DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE POSTO AL PIANO PRIMO DI UN FABBRICATO CHE PRESENTA QUATTRO PIANI FUORI TERRA OLTRE UN PIANO SEMINTERRATO (SENZA ASCENSORE), CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE TIPO COPPO EDIFICATO PRIMA DEL 1967. L'U.I., SITA ALLA VIA LUNGOBUSENTO AUGUST VON PLATEN N°1 DEL COMUNE DI COSENZA (CS), RISULTA DISTINTA IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO N°16 – PARTICELLA 202, SUB NN.3, CATEGORIA A/4 - CLASSE 4 - CONSISTENZA 4,5 VANI, 106 MQ. - RENDITA € 209,17. L'UNITÀ IMMOBILIARE È ACCESSIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE ATTRAVERSO IL PORTONCINO DI INGRESSO DEL TIPO BLINDATO E CONSTA DEI SEGUENTI AMBIENTI: INGRESSO-CORRIDOIO, N°2 LOCALI DA BAGNO, N° 2 STANZE DA LETTO, LOCALE CUCINA, SOGGIORNO. LA SUPERFICIE COMMERCIALE È DI 106 MQ; LA SUPERFICIE CALPESTABILE RISULTA DI 101 MQ, L'ALTEZZA DEGLI AMBIENTI È DI 3,10 M.. L'U.I. CONFINA: CON VANO SCALA CONDOMINIALE ED ALTRA U.I., CORTILE INTERNO (P.LLA N°565), STRADA COMUNALE VIA LUNGO BUSENTO. A, VON PLATEN, E TRAVERSA DELLA STESSA VIA	57.000,00 €	8.550,00 €	48.450,00 €



Ciò è quanto, in fede e con serena coscienza, il sottoscritto rassegna ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Cosenza, 24.02.2026



Il Consulente
Ing. Carlo De Rose

