TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°175/2025

PRISMA SPV

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Rovito (CS) 23 aprile 2026

IL C.T.U.
Arch. Antonio Spadafora

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1. PREMESSA

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4. CONCLUSIONI

ALLEGATI:

A1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

a) Estratto di mappa censuaria

b) Planimetria di u.i.u.

c) Visura storica

A2 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA – INTERROGAZIONI (Ag. delle Entrate)

Ispezione ordinaria per immobile (periodo 18/12/1990 - 27/02/2026)

Interrogazione banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.)

A3 TITOLI AUTORIZZATIVI

Permesso di Costruire in variante n. 9 del 15 marzo 2004

Denuncia di Inizio Attività del 04 giugno 2004 prot. 10665

Certificato di Agibilità n. 36 del 10 settembre 2004 prot. 11607

CILAS del 22/02/2022 prot. 87006/2022

A4 RILIEVO FOTOGRAFICO e GRAFICO DI MASSIMA

A5 VERBALI, CORRISPONDENZA e VARIE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°175/2025

PRISMA SPV

contro

[redacted]

1. PREMESSA

Il giorno 13 febbraio 2026, il G.E. della procedura in oggetto, dott.ssa Assunta Gioia, tramite decreto di nomina comunicato a mezzo P.E.C. della cancelleria, conferiva al sottoscritto, Arch. Antonio Spadafora di Rovito (CS), l'incarico di C.T.U. nella procedura stessa.

A seguito dell'accettazione dell'incarico e del giuramento avvenuto in data 17 febbraio 2026 in modalità telematica (P.E.C. di accettazione), il G.E. commissionava al C.T.U., previo espletamento dei controlli preliminari sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di Procedura Civile ([1]), di rispondere ai quesiti di seguito riassunti e meglio descritti nei rispettivi punti del verbale di conferimento di incarico:

1. predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati;
2. acquisisca le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene;
3. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato;
4. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento;
5. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale;
6. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
7. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
8. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
9. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni;
10. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene;
11. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
12. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

[1] Verificare se il creditore abbia optato per il deposito dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile, procedendo per entrambi i casi agli specifici controlli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie;
14. determini il valore dell'immobile;
15. riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita;
16. riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il G.E. concedeva termine fino a quarantacinque giorni prima dell'udienza per il deposito dell'elaborato peritale con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

Il G.E., quindi, assegnava al C.T.U. un acconto a titolo di fondo spese e disponeva le autorizzazioni atte all'acquisizione delle informazioni necessarie presso la cancelleria e gli enti interessati per l'espletamento dell'incarico.

Rinviava, l'ulteriore corso del procedimento all'udienza del **10 giugno 2026**.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Giorno 02 marzo 2026 il sottoscritto, tramite sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Cosenza, ha acquisito la documentazione catastale: estratto di mappa, planimetria di u.i.u. e visure degli immobili oggetto di stima (all. A1 a, b, c).

Allo stesso modo eseguivo l'ispezione ipotecaria, sempre tramite sportello telematico designato alle ispezioni ipotecarie immobiliari, acquisendo l'elenco sintetico delle formalità relative agli immobili a partire dal giorno 18 dicembre 1990 (data da cui principiano gli archivi informatizzati), riscontrando la conformità con il carteggio ipo-catastale già agli atti della procedura e l'assenza di ulteriori formalità iscritte (all. A2).

Giorno 17 marzo 2026 il sottoscritto si è recato presso il Comune di Montalto Uffugo dove, previa richiesta inviata tramite P.E.C. in data 20 febbraio 2026, ritirava la documentazione urbanistica riferita all'immobile per cui è causa (all. A3).

Successivamente, alle ore 10:00 del giorno 24 marzo 2026, il sottoscritto, congiuntamente alla custode, dott.ssa Gabriella Salatino, si è recato presso gli immobili per cui è causa, siti in via Via Malagodi n. 59 della località Scavo nel Comune di Montalto Uffugo, per dare inizio alle operazioni peritali, ispezionare gli immobili ed eseguire quindi il rilievo grafico e fotografico.

La visita è iniziata con l'accesso al bene pignorato, individuato in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio 36, particelle graffate 731, sub 11 (abitazione) e 731, sub 6 (corte di pertinenza), tutti intestati ai [redacted]

Il sopralluogo si è svolto alla presenza della [redacted], unica, tra le parti coinvolte nell'esecuzione, ad essere presente e del C.T.P nominato Ing. [redacted] con studio professionale in [redacted] (CS).

La [redacted] ha dichiarato che nell'abitazione, risiedono e dimorano lei e le figlie pertanto può essere qualificato come abitazione principale del debitore esecutato [redacted]. Il debitore esecutato [redacted], invece, non risiede nell'immobile oggetto di stima ma in via [redacted] del Comune di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Durante il sopralluogo è stato eseguito sia il rilievo fotografico dell'immobile, che un rilievo grafico di massima (all. A4), al fine di verificare la rispondenza di questo alle relative planimetrie catastali e al progetto depositato in Comune.

L'immobile oggetto di stima è costituito da una viletta a schiera, facente parte di un più ampio complesso edilizio con più unità abitative, lo stesso si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato.

Lo stato attuale dell'immobile per quanto riguarda il piano terra ed il piano primo; presenta alcune piccole difformità nella disposizione degli ambienti, sia rispetto a quanto autorizzato (permesso a costruire in variante n. 9 del 15/03/2004) che rispetto alle planimetrie catastali, mentre la disposizione degli ambienti del seminterrato differisce solo rispetto alla planimetria catastale, risultando quindi conforme allo stato autorizzato (DIA del 2004); di conseguenza, le attuali planimetrie delle u.i.u. necessitano di un aggiornamento.

Il tutto è meglio illustrato nelle planimetrie di confronto allegate (all. A4).

Successivamente, giorno 02 aprile 2026, previo appuntamento fissato per le vie brevi, il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo al fine di richiedere informazioni sulle procedure e gli oneri necessari a regolarizzare le difformità riscontrate oltre a reperire copia della documentazione non acquisita durante la prima visita (CILAS del 22/02/2022) (all. A3).

Tutta la corrispondenza intercorsa durante lo svolgimento delle operazioni peritali ed i verbali di sopralluogo sono acclusi a margine della presente (all. A5).

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.0 - Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del Codice di procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni/trascrizioni ventennali o equivalente certificato notarile).

DOCUMENTAZIONE E DATI IPO-CATASTALI

La documentazione ipo-catastale ventennale, di cui all'articolo 567 del C.P.C., è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta in data 04 dicembre 2025 dal Notaio [redacted] e depositata agli atti dall'Avv. Luciana Scrivo in data 05 dicembre 2025.

Non avendovi riscontrato né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico, il sottoscritto, a verifica della suddetta certificazione notarile ipo-catastale, ha acquisito la visura storica e la planimetria di u.i.u., nonché l'elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli, come aggiornati a tutto il 02 marzo 2026; la documentazione ipo-catastale aggiornata conferma, nel suo insieme, le risultanze della citata certificazione notarile ipo-catastale.

Nella certificazione notarile sono riportate sia le provenienze e formalità, che l'elenco dei dati censuari catastali; il tutto, riferito al ventennio antecedente alla data del pignoramento immobiliare e fino a tutto il 02 dicembre 2025, data dichiarata nella certificazione notarile sostitutiva.

3.1 - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, in base alle visure ipotecarie eseguite risultano essere:

- ISCRIZIONE del 23/05/2001 – R.P. 1324 R.G. 11057
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 229158 del 22/05/2001
  IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 1780 del 05/08/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 840 del 09/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 31/12/2003 – R.P. 23960 R.G. 32406
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 38062/5946 del 30/12/2003
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 12/02/2007 – R.P. 1073 R.G. 6058
  Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI Repertorio 939/34 del 06/02/2007
  IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 5888 del 28/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 10/02/2009 – R.P. 2408 R.G. 3410
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 27278/11793 del 02/02/2009
  ATTO TRA VIVI – ATTO D'OBBLIGO

- ISCRIZIONE del 13/07/2018 – R.P. 2102 R.G. 18257
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA SEZIONE LAVORO Repertorio 1126/2015 del 28/09/2015
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 22/10/2019 – R.P. 2824 R.G. 27062
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA SEZIONE LAVORO Repertorio 84/2017 del 30/01/2017
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 02/12/2025 – R.P. 30191 R.G. 36967
  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 4075 del 10/11/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il sottoscritto non rileva ulteriori formalità pregiudizievoli contro i debitori rispetto a quanto riportato nella documentazione già prodotta agli atti della procedura, inoltre il cespite pignorato non risulta essere soggetto a ulteriori vincoli e/o a servitù.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2 - 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.

I cespiti, in base alle mappe e alle visure catastali ed ipotecarie eseguite, sono identificabili come segue:

Regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, alla Loc. Scavo, Via Malagodi n. 59, con i seguenti dati identificativi:

foglio 36, p.lle graffate 731 sub. 11 e 731 sub. 6, p. S/1-T-1, Z.C. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 7,5, R.C. € 600,38 - Intestazione: [redacted]

3.3 - 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.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto di stima è costituito da una viletta a schiera, facente parte di un più ampio complesso edilizio con più unità abitative, sito in via Malagodi della località Scavo nel Comune di Montalto Uffugo ed individuato con il civico n. 59.

Il fabbricato è costituito da tre livelli di cui uno seminterrato, adibito a deposito, uno a piano terra dotato di due piccole corti esterne sui lati nord e sud, ospitante la zona giorno e un piano primo conformato a mansarda dove trovano posto le camere da letto.

I tre i livelli sono collegati da una scala interna mentre i servizi sono costituiti da un bagno nella zona giorno, uno nella zona notte e un locale lavanderia nel locale seminterrato.

L' unità immobiliare pignorata, occupa la parte terminale (lato est) di un corpo di fabbrica con tipologia a schiera con più unità abitative, facenti parte di un più ampio lotto con accesso diretto sulla citata via Malagodi a nord, mentre sui lati est sud e ovest confina con altre proprietà. La citata via Malagodi si collega direttamente con la s.s. 19 delle Calabrie, la quale permette di raggiungere agevolmente l'autostrada del Mediterraneo oltre a diverse zone attrezzate con servizi e centri commerciali quali: contrada Coretto; contrada Petraro; Taverna bivio d'Acri oltre al centro abitato di Montalto Uffugo ecc...

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI

Il cespite per cui è causa, come precedentemente individuato e come già detto, fa parte di un più ampio stabile con tipologia a schiera, ospitante più unità abitative con cortile condominiale, ed è posizionato nella parte centrale del complesso edilizio.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta esternamente in buono stato di conservazione, privo di segni d'invecchiamento naturale, essendo stata oggetto di un recente intervento di efficientamento energetico (installazione di cappotto esterno, sostituzione di infissi, miglioramento impiantistico ecc..), quindi si presenta finito con finitura liscia, tinteggiato con colori tenui e manto di copertura in tegole.

La struttura della Villino, abbastanza solida, è costituita dalla classica struttura intelaiata in c.a. completa di orizzontamenti in latero-cemento così come quelli inclinati di copertura del piano mansardato, completi di manto in tegole laterizie, mentre le tompagnature esterne sono a cassa-vuota. Scossaline, grondaie e discendenti in alluminio color testa di moro a protezione dei cornicioni di coronamento perimetrali.

Tutti gli alloggi del complesso residenziale in esame sono dotati di posti auto scoperti per gli inquilini nella corte condominiale, oltre alle corti di pertinenza esclusiva, il tutto recintato con muretti in calcestruzzo intonacati con cancelli e ringhiere in ferro.

Il complesso edilizio risulta essere stato ultimato nel 2004 e, quindi, si può ritenere di recente edificazione.

L'acceso all'immobile avviene tramite un cancello in ferro posto lungo la recinzione che delimita la proprietà condominiale sul lato nord; la distanza dai confini del corpo di fabbrica di cui fa parte il bene oggetto di valutazione risulta essere di circa dieci metri sul lato nord e sud, sul lato est dista circa nove metri da un altro corpo di fabbrica facente parte sempre dello stesso complesso, mentre sul lato ovest si trova distanziato di circa nove metri da una strada di accesso ad altra proprietà.

L'unità abitativa, come detto si sviluppa su tre livelli sovrapposti, un piano seminterrato con una superficie calpestabile di circa 71 mq, un piano terra con una superficie calpestabile di circa 66 mq, e un piano primo con una superficie calpestabile di circa 57 mq, tutti i citati livelli sono collegati da una scala interna.

Le due corti esclusive di pertinenza si trovano posizionate a livello del piano terra sul lato nord e a livello ribassato di circa 1,50 m sul fronte sud, si sviluppano per tutta la lunghezza dei due fronti ed hanno una superficie complessiva di circa 95 mq.

La zona giorno al piano terra, si sviluppa tutta su un unico livello, ha accesso diretto dal lotto condominiale tramite la corte esclusiva sul lato nord, la stessa è composta: da un disimpegno d'ingresso che dà accesso al vano scala e al bagno della zona giorno; da un soggiorno prospettante sul lato nord sulla corte di pertinenza e sul lato est tramite una finestra; da una cucina prospettante sul lato sud sulla corte di pertinenza posteriore tramite una porta/finestra e una scaletta esterna che supera il dislivello tra la corte e la cucina; da un bagno prospettante sulla corte posteriore lato sud tramite una finestra.

Tramite il vano scala interno, si accede al livello superiore dedicato alla zona notte composta da: una camera da letto singola prospettante sul lato nord tramite una finestra;

una camera da letto matrimoniale, dotata di ampia cabina armadio, con balcone prospettante sempre sul lato nord; una seconda camera da letto singola prospettante, tramite un secondo balconcino, sul lato sud; un bagno prospettante sempre sul lato sud tramite una finestra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il piano seminterrato, accessibile sempre tramite la citata scala interna, si presenta con un locale di sgombero prospettante sul lato est tramite una ampia porta che dà accesso diretto alla corte condominiale e una finestra, un locale adibito a deposito/cantina su lato nord privo di aperture e un locale adibito a lavanderia, sempre privo di aperture sul fronte sud.

Le due corti esclusive, pavimentate in parte con piastrelle ed in parte con lastricato di pietra, anno accesso diretto dagli spazi condominiali e dalla zona giorno oltre ad essere collegate tra loro tramite un ballatoio che si sviluppa lungo tutto il fronte est del fabbricato. I due spazi esterni sono recintati con muretti in calcestruzzo intonacati, dotati di cancelletto di accesso e ringhiera in ferro.

Gli infissi esterni, in pvc, sono di recente installazione, di varie dimensioni e completi di sistema di oscuramento del tipo “persiana alla romana”.

I locali interni sono dotati di finiture realizzate con materiali di buona qualità: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato effetto cotto, divisori in mattoni forati, intonaci finiti al civile, porte interne del tipo tamburato con ferramenta in alluminio, cordoletti, zoccolini in tinta con la pavimentazione, soglie e pedate/alzate della scala in marmo chiaro; bagni e angolo cottura della cucina completi di rivestimenti in ceramica smaltata; le pavimentazioni dei balconi del ballatoio e di parte delle corti esterne sono state realizzate con piastrelle in gres porcellanato e lastricato in pietra.

L’impianto idrico (a doppio circuito acqua calda e fredda) e l’impianto fognario sono funzionanti e regolarmente collegati alle reti comunali; anche gli impianti di riscaldamento (alimentato con caldaia a pellet) ed elettrico sono funzionanti e non mostrano vizi emergenti.

Nel 2022 l’immobile è stato oggetto di un intervento di efficientamento energetico tramite il Superbonus 110% in occasione del quale sono stati eseguiti i seguenti interventi: installazione di isolamento termico dell’involucro eseguito con pannelli in lana di vetro dello spessore di cm 10 sulle pareti esterne verticali; sostituzione del generatore termico esistente con una caldaia a pellet; sostituzione dei vecchi infissi con serramenti in PVC a taglio termico completi di vetro camera selettivo a bordo caldo, comprensivi di pannelli oscuranti in alluminio; installazione di schermature solari; installazione di impianto fotovoltaico da 3,12 kw; installazione di batterie di accumulo da 5 kw; installazione di infrastruttura per la ricarica di veicoli elettrici.

Le consistenze lorde (SL) dell’immobile sono così distinte:

- Abitazione (piani terra e primo): SL = **mq 142,20**;
- magazzino/deposito (piano seminterrato): SL = **mq 80,00**;
- ballatoio e balconi: SL = **mq 27,35**;
- corte a giardino: SL = **mq 95,00**.

L’immobile pignorato è attualmente occupato dalla debitrice esecutata [redacted]

3.4 - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'immobile pignorato risulta regolarmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo, alla Loc. Scavo, Via Malagodi n. 59, con i seguenti dati identificativi:

foglio 36, p.lle graffate 731 sub. 11 e 731 sub. 6, p. S/1-T-1, Z.C. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 7,5, R.C. € 600,38 - Intestazione: [redacted]

Dati censuari: Montalto Uffugo (CS),
foglio 36, p.lle graffate **731 sub. 11 e 731 sub. 6**
piano S/1-T-1, categoria **A/7** (**abitazioni in villini**)
classe 1, vani 7,5, rendita € 600,38
Intestazione: [redacted].

Confini:
- lato nord: spazio comune interno;
- lato est: spazio comune interno;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

I dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.

3.5 - 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.

Il cespite necessiterà, una volta alienato, dell'aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato al fine di allineare le nuove planimetrie catastali con lo stato autorizzato e con lo stato attuale, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per la nuova Agibilità.

La stima per tale adempimento sarà quantizzata nel capitolo 3.7.

3.6 - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

A mezzo della documentazione urbanistica acquisita nel corso delle indagini svolte, l'utilizzazione prevista in merito all'immobile dal P.S.C. del Comune di Montalto Uffugo, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 19 giugno 2025, è descritta come segue:

AURC3 -Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione.

In dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni. In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

IF = 1,50 mc/mq
Hmax = 13,50 m per gli Ambiti Territoriali A.T. 1, A.T. 2 e A.T. 3
Hmax = 15,50 m per gli Ambiti Territoriali A.T. 4, A.T. 5 e A.T. 6
SF46 = 800,00 mq
IC47 ≤ 0,25
Ri ≤ 1,5
Di = 5,00 mt
Ds = 10,00 mt
DF ≥ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10
IPF ≥ 0,20

3.7 – 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 l'immobile 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 dell'immobile 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.

Le ricerche appositamente svolte dal sottoscritto presso i competenti uffici del Comune di Montalto U., hanno evidenziato che l'immobile oggetto di valutazione facente parte di un più ampio complesso edilizio, è stato autorizzato e realizzato in base a:

- un primo PERMESSO DI COSTRUIRE n. 12 del 20 luglio 2000;
- un secondo PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE n. 9 del 15 marzo 2004;
- Denuncia di Inizio Attività edilizia del 04/06/2004, prot. 10665;
- Rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA' n. 36 prot. 11607 del 10 settembre 2004.

Successivamente, veniva effettuato un intervento di riqualificazione energetica con CILAS del 22/02/2022 prot. 87006/2022 a seguito della quale non venivano richiesti altri titoli autorizzativi.

Dall'analisi degli elaborati progettuali e catastali allegati ai suddetti atti, si evidenzia:

- una diversa conformazione delle tramezzature del seminterrato (deposito), rispetto alla planimetria catastale;
- una diversa collocazione della porta del bagno del piano terra (zona giorno), rispetto alle previsioni progettuali;
- una diversa conformazione delle tramezzature del piano primo (zona notte), rispetto alle previsioni progettuali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In ragione di quanto sopra descritto, si può affermare che l'immobile oggetto di valutazione è da ritenersi parzialmente difforme sia rispetto ai progetti originari agli atti del Comune di Montalto Uffugo, sia da quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Pertanto, tenuto conto delle difformità urbanistiche e catastali emerse e riscontrate dal sottoscritto, specificamente riferite all'immobile per cui è causa, si ritiene di dover procedere ad una quantizzazione della spesa per la regolarizzazione delle stesse, che comprenda le sanzioni per la sanatoria, da detrarre dal valore della stima.

Quindi, in virtù dei disposti degli articoli qui sotto richiamati del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n°380/2001 - Decreto Salva Casa 2024 (Legge 105/2024) e ss.mm. e ii.), nello specifico:

- la diversa conformazione delle tramezzature interne rientra tra le tolleranze previste dagli art.li 6 e 34-bis e, di conseguenza, non costituiscono violazione edilizia ma devono essere dichiarate all'interno di un atto abilitativo in sanatoria.

Riepilogando, si possono regolarizzare tutte le suddette difformità con un'unica S.C.I.A. in sanatoria senza opere, pagando la sanzione minima di di € 516,00 e € 200,00 per diritti di segreteria.

Pertanto, trovandosi gli immobili per cui è causa nelle condizioni per il rilascio di un atto autorizzativo in sanatoria, sulla scorta della specifica normativa riguardante gli edifici da sottoporre ad aste giudiziarie (art.lo 40 della Legge n°47/1985 e art.lo 46 del D.P.R. n°380/2001), l'aggiudicatario dovrà presentare apposito progetto di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto.

I titoli autorizzativi e tutti gli atti sopra richiamati, sono acclusi a margine della presente relazione di stima (all. A3).

La quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti pignorati, a carico degli eventuali acquirenti, può elencarsi nei seguenti punti:

- D1: pratiche tecnico-amministrative con relativi oneri e spese tecniche per la sanatoria delle parti d'opera utilizzate difformemente e/o realizzate diversamente da quanto autorizzato (S.C.I.A. in sanatoria);
- D2 (vedi capitolo 3.5): pratiche urbanistiche e catastali e relativi oneri e spese tecniche per la richiesta ed il conseguimento della nuova agibilità (S.C.A.).

Di seguito, si riportano le quantificazioni dei punti sopra elencati, secondo il medesimo ordine consequenziale.

D1 (S.C.I.A. in sanatoria di parti utilizzate e/o realizzate in difformità del progetto)

Tutte le suddette difformità dovranno essere dichiarate e regolarizzate, mediante S.C.I.A. in sanatoria senza opere.

Le spese per le pratiche tecnico-amministrative, comprensiva degli oneri fiscali, sono così quantizzabili: sanzione ordinaria € 516,00; tasse di istruttoria € 200,00; compensi tecnici ai professionisti stimati pari a complessivi € 1.500,00.

Pertanto, sommando gli importi come sopra indicati, si avrà:

D1 = € 516,00 + € 200,00 + € 1.500,00 = **€ 2.216,00**

D2 (Pratiche urbanistiche e catastali e per il rilascio della nuova Agibilità)

I cespiti necessiteranno, una volta alienati, di pratiche di voltura e di aggiornamento delle planimetrie delle u.i.u. (cosiddette pratiche DOCFA), necessarie per la nuova Agibilità degli immobili tramite presentazione dell'apposita Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Tale adempimento dovrà essere effettuato da un tecnico abilitato ad ultimazione delle pratiche di S.C.I.A. in sanatoria per regolarizzare la diversa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

disposizione di ambienti, così come dovranno essere eseguiti gli ulteriori adempimenti richiesti per l'Agibilità.

Detto costo è stimato in complessivi € 1.500,00 comprensivo di tasse e bolli; pertanto, si ha: **D2 = € 1.500,00**

Riepilogo delle detrazioni da applicare alla stima degli immobili

Ai fini della più corretta stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si applicheranno le seguenti detrazioni cumulative:

D1= € 2.216,00 D2= € 1.500,00 TOTALE D1+D2 = **D € 3.716,00**

3.8 - 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.

La conformazione del cespite pregiudica fortemente il frazionamento dei servizi e dotazioni tecniche; quindi, non rende praticabile una razionale ed efficace suddivisione in più lotti di vendita.

3.9 - 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.

I cespiti in oggetto risultano essere pignorati interamente in capo ai debitori sposati in regime di comunione legale dei beni.

3.10 - 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.

Nell'abitazione, risiedono e dimorano [redacted].

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto non rileva, per il cespite pignorato, provvedimenti di assegnazione.

3.12 - 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.

Il cespite pignorato non risulta essere soggetto a vincoli e/o a servitù.

3.13 - 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.

Per la gestione dell'immobile non esiste un condominio costituito e non vi sono di conseguenza spese condominiali.

In fase di sopralluogo [redacted]

3.14 - 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.

La presente consulenza ha lo scopo di determinare il valore del cespite pignorato, costituito da una Villino a schiera per civile abitazione con due piccole corti di pertinenza, come inseriti in un più ampio complesso edificatorio sito in Comune di Montalto Uffugo, via Malagodi n. 59.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Preliminarmente, occorre considerare che, a volte, il modus operandi di chi vende o compra può essere influenzato da molteplici motivazioni extraeconomiche, che sfuggono al puro criterio edonistico.

Per ciò che riguarda la valutazione di immobili quale quello in oggetto, il prezzo di vendita è caratterizzato dal corrente andamento del mercato delle case e dalle potenzialità di sviluppo urbanistico e socioeconomico dell'area in cui l'immobile stesso è ubicato. Tale plusvalore/minusvalore è legato non solo alla dotazione di infrastrutture proprie dei fondi e delle aree urbane ma, anche, ad una visione dell'andamento probabile dello sviluppo del territorio comunale, sotto tutti gli aspetti.

In ragione di quanto sopra detto e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, l'indagine di mercato di cui al paragrafo che segue ha

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interessato, in particolare, gli immobili residenziali destinati mercato delle “zone suburbana” di carattere prevalentemente residenziale, caratteristico della fascia Santa Maria a Taverna, Pianette passando per Settimo e Scalo del Comune di Montalto U.

Nello specifico, per ciò che riguarda le peculiarità caratterizzanti l’immobile medesimo si rileva che, nonostante la data di realizzazione risale a circa ventidue anni fa, il fabbricato è stato oggetto di recente di un intervento di manutenzione straordinaria, quindi si presenta, esternamente in condizioni che si possono definire buone, mentre internamente agli ambienti visionati non si evidenziano problemi gravi, con un livello di finiture e di servizi nella media delle villette simili della zona.

D’altro canto, la collocazione dell’ambito in cui è ubicato il fabbricato, come posto in zona periferica ma ben collegata, molto vicina ai servizi e alle infrastrutture del centro urbano e dei centri vicini molto importanti - risulta essere motivo che contribuisce almeno al mantenimento del prezzo.

E ciò, nonostante la crisi economica in atto che attanaglia, tra gli altri, anche il settore immobiliare; si è registrato, infatti, un sensibile calo dei prezzi nei vari ambiti urbani di Cosenza e provincia, ed è chiaro che, dopo l’impennata dei prezzi dell’ultimo decennio ed il successivo calo avutosi a partire dal 2008 ad oggi, si va verso la stabilizzazione dei valori di mercato.

Comunque, non si riscontrano ancora segni positivi in ordine alle tipologie residenziali benché queste, nella zona, rappresentino una spesa che dà, nel tempo e con la politica dell’investimento “nel mattone” legata al luogo, maggiori garanzie all’acquirente.

Ne deriva che risultano ancora apprezzabili degli immobili quali quello di che trattasi, dove lo stato d’uso ed i reali caratteri della zona in cui ricadono rappresentano, nel loro insieme, elementi a favore dell’acquisto.

CRITERI DI STIMA E INDAGINE DI MERCATO

Compito del sottoscritto, nella presente consulenza, è quello di ricercare il più probabile valore venale dell’immobile di che trattasi, attribuibile ai beni da ordinari compratori e da ordinari venditori e che rappresenta, quindi, il prezzo che ha maggiore probabilità di verificarsi in una libera contrattazione di compravendita di tipo immobiliare.

La metodologia sintetico-comparativa può essere convenientemente applicata per valutare il prezzo al quale potrà essere venduto l’immobile ma, per un maggior approfondimento, i valori derivanti da stime sintetiche per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato nella stessa zona, applicando il procedimento detto “per comparazione diretta”, sarà mediato assieme al valore che si ricava da una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario dell’immobile oggetto di stima.

Una stima sintetica per comparazione si effettua in considerazione dei prezzi di vendita al metro quadrato di superficie lorda di immobili simili a quelli da stimare, decurtando la vetustà degli immobili stessi nonché quanto necessario per il ripristino alle condizioni della normale agibilità.

Una stima analitica per capitalizzazione del reddito ordinario, invece, si risolve nella capitalizzazione, ad un saggio opportuno, dei redditi netti, ordinari, traibili dall’immobile stesso, come determinato sulla base delle ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all’attualità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, al fine di acquisire i necessari elementi tecnico-estimativi si è proceduto all'accertamento diretto sul mercato del valore di immobili residenziali, allo scopo di conoscere i limiti minimo e massimo del prezzo unitario a metro quadro applicati nella zona specifica del Comune di Montalto Uffugo.

Per eseguire la valutazione degli immobili, il più possibile rispondente ai prezzi correnti di mercato, ci si è quindi riferiti alle informazioni date da alcune agenzie immobiliari locali, qui semplicemente riportate come Agenzia "A" ed Agenzia "B", ottenendo i seguenti riscontri:

1) Agenzia "A" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):
   - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 1100,00 e 1.300,00 €/mq;
   - prezzo medio pari a €/mq 1.200,00;
2) Agenzia "B" (prezzi di vendita come "al nuovo" di immobili similari nella zona):
   - prezzi minimo e massimo rispettivamente pari a 1000,00 e 1.200,00 €/mq;
   - prezzo medio pari a €/mq 1.100,00;

Il quadro emerso avendo considerato solo due tra le agenzie immobiliari operanti nelle zone di Montalto Uffugo, viene ora "corretto" mediante applicazione del criterio della deviazione standard, prendendo in analisi anche le quotazioni di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Cosenza. Quindi, sulla base delle direttive del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio del 27/07/2007, utilizzando la banca dati di cui al 2°semestre 2025, ultimo pubblicato (Comune: Montalto Uffugo, Fascia: suburbana/DA SANTA MARIA ATAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO, Codice di zona: E1, Microzona catastale: 1), nonché applicando gli indici della tipologia "abitazioni in villini", ovvero categoria A/7, la determinazione del Valore Normale Unitario (VNU) dell'immobile risulta:

VNU = Val OMImin + [(Val OMImax - Val OMImim) x K]

dove "K" è il coefficiente che esprime il taglio di superficie K1 e il livello di piano K2 di cui alle tabelle del citato provvedimento e da cui, nel caso specifico:

K = (K1 + 3 x K2) / 4 = (0,0 + 3 x 0,2) / 4 = 0,15

quindi, nel caso di immobili allo stato "normale", si ha:

VNU = € 950,00 + [(€ 1.300,00 – € 950,00) x 0,15] = 1.002,50 €/mq

al quale valore, però, occorre aggiungere l'aliquota di maggiorazione del 30% onde equiparare il valore allo stato "normale" dell'immobile con quello del medesimo immobile come se fosse "al nuovo" (stato conservativo "ottimo"), e pertanto:

VNU = € 1.002,50 x 1,3 = 1.303,25 €/mq arrotondabili in **1.300,00 €/mq**

A questo punto è possibile applicare il criterio della "deviazione standard", il quale si rivela molto utile per quantificare l'intervallo entro cui si distribuiscono i più probabili valori medi di mercato; con tale sistema, questi dovrebbero trovarsi entro l'intervallo centrato sulla media e d'estremi positivo (+) e negativo (-).

In tal modo siamo sicuri al 68% di aver individuato l'intervallo entro il quale il valore vero della grandezza dovrebbe cadere.

Quindi, mediando le risultanze delle indagini svolte, si ha:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Riferimenti immobiliari	€/mq
V1 = Valore medio Agenzia "A"	1200,00
V2 = Valore medio Agenzia "B"	1100,00
V3 = Valore Normale Unitario **VNU** (OMI Cosenza)	1300,00
M (media aritmetica valori) = (V1+V2+V3) / 3 =	**1200,00**

e si può andare a definire la media "ripulita" dai valori anomali, previa individuazione dell'intervallo dei prezzi di mercato, individuabile sulla base dei seguenti valori:

Deviazione standard = M – VNU = 1200,00 – 1300,00 =	-100,00
Estremo positivo = VNU + Deviazione standard =	1200,00
Estremo negativo = VNU – Deviazione standard =	1400,00

Pertanto, scartando il valore medio dell'Agenzia "B" (€ 1.100,00) che fuoriesce dal range [€ 1200,00 - € 1400,00], si ha l'insieme dato dai valori dell'Agenzia "A" e del VNU {€ 1200,00, € 1300,00} dalla cui media si ottiene "ripulito" il valore al metro quadrato (Vm) dell'immobile **come al nuovo:** Vm = **1.250,00 €/mq**.

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Stimato come sopra il prezzo corrente di mercato di immobili raffrontabili per tipologia e caratteristiche agli immobili in oggetto, si procede ora alla valutazione immobiliare ritenendo opportuno stabilirne il prezzo in base ad una prima stima per comparazione con immobili simili disponibili sul mercato locale e, poi con altro metodo più analitico.

Quanto sopra detto, applicando i seguenti procedimenti:

1) stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta";
2) stima analitica con "procedimento per capitalizzazione del reddito".

La media delle risultanze delle suddette stime darà il più probabile valore di mercato dell'immobile allo stato attuale.

A - Stima sintetica con "procedimento per comparazione diretta"

Come premesso, si stima un prezzo corrente di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche a quelli in oggetto i quali, tenuto conto della vetustà di circa 22 anni, dello stato manutentivo e posizione, deve essere deprezzato di un'aliquota pari ad almeno il 16%.

Nel caso specifico va però tenuto conto anche dell'intervento di efficientamento energetico (Superbonus 110%) che ha interessato l'intero immobile.

In media, gli interventi realizzati con il Superbonus 110% hanno aumentato il valore delle villette a schiera, ma non esiste una percentuale unica e ufficiale: le stime più attendibili parlano di incrementi "significativi", spesso compresi tra il 10% e il 25%, a seconda della zona, della qualità dei lavori e del salto di classe energetica.

Le fonti disponibili confermano l'aumento di appetibilità e prezzo, ma non forniscono valori numerici standardizzati.

Le analisi immobiliari e fiscali concordano su un punto: gli interventi di efficientamento energetico (cappotto, infissi, fotovoltaico, pompe di calore) rendono l'immobile più appetibile aumentando significativamente il valore dell'immobile, grazie al miglioramento della classe energetica (meno consumi → più valore); installazione di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tecnologie moderne (fotovoltaico, pompe di calore); riduzione dei costi futuri di manutenzione e gestione; maggiore attrattività sul mercato rispetto a immobili non riqualificati .

Le fonti ufficiali, come detto, non forniscono percentuali precise, ma il mercato immobiliare italiano negli ultimi anni ha mostrato queste tendenze:

Tipo di intervento	Effetto tipico sul valore
Cappotto termico + salto di 2 classi	+10% / +20% (stima di mercato)
Fotovoltaico + accumulo	+5% / +10%
Riqualificazione completa (pacchetto 110%)	+15% / +25%

Queste percentuali sono stime di mercato basate su analisi di agenzie immobiliari e osservatori del settore, non su dati normativi. Le fonti citate confermano l'aumento, ma non quantificano numericamente.

Per le villette unifamiliari e a schiera, l'impatto è spesso più evidente rispetto ai condomìni in quanto l'intervento riguarda l'intero involucro dell'unità; l'acquirente percepisce immediatamente il risparmio energetico; la domanda di case indipendenti efficienti è aumentata dopo il 2020.

Di conseguenza per l'immobile in oggetto si assume un incremento di valore pari al 15% dovuto all'intervento di riqualificazione energetica che riduce l'indice di vetustà dal 16% a 1%.

Pertanto, il prezzo come al nuovo di 1.250,00 €/mq si riduce a 1.237,50 €/mq arrotondabile a **€ 1.240,00**, il quale, quindi, è il prezzo al metro quadrato da assumere quale riferimento (**P_{rif}**) per la stima del medesimo e da applicare alle relative superfici lorde (SL) dei due immobili, rilevate come segue:

CESPITE
- **SL_A** (sup. lorda abitazione): **mq 142,20**
- **SL_B** (sup. lorda magazzino/deposito): **mq 80,00**
- **SL_C** (sup. lorda ballatoio e balconi): **mq 27,35**
- **SL_D** (sup. lorda corte a giardino): **mq 95,00**

Parametrizzando il valore di ciascuna delle suddette parti dell'immobile con le rispettive aliquote del prezzo di riferimento (P_{rif}), come sopra calcolato, si ottiene:
- **$P_{rif\ A}$** (aliq. applicata all'abitazione): **1.240,00 €/mq** (100% P_{rif})
- **$P_{rif\ B}$** (aliq. applicata al magazzino/deposito): **620,00 €/mq** (50,00% P_{rif})
- **$P_{rif\ C}$** (aliq. applicata al ballatoio/balcone): **310,00 €/mq** (25% P_{rif})
- **$P_{rif\ D}$** (aliquota applicata a corte a giardino): **62,00 €/mq** (5% P_{rif})

da cui il valore delle singole componenti dell'immobile:
- **V_A** (valore abitazione) = SL_A x $P_{rif\ A}$ = **mq 142,20 x 1.240,00 €/mq = € 176.328,00**
- **V_B** (valore magazzino) = SL_B x $P_{rif\ B}$ = **mq 80,00 x 620,00 €/mq = € 49.600,00**
- **V_C** (valore ballatoio /balcone) = SL_C x $P_{rif\ C}$ = **mq 27,35 x 310,00 €/mq = € 8.478,50**
- **V_D** (valore corte a giardino) = SL_E x $P_{rif\ E}$ = **mq 95,00** x **62,00 €/mq = € 5.890,00**

Per cui: **V1** = (V_A + V_B + V_C + V_D) = € 240.296,50 arrotondabile in **€ 240.300,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

B - Stima analitica con “procedimento per capitalizzazione del reddito”

In questo procedimento di stima, per maggior semplicità, quale termine di paragone sarà utilizzata la cosiddetta “superficie convenzionale” riferita alla parametrizzazione delle superfici lorde, come calcolate suddividendo le diverse parti costituenti l’unità immobiliare in figure geometriche semplici e comprensive dell’area su cui insistono i muri d’ambito e la metà dell’area su cui insistono le murature a confine con altre unità, applicando le medesime percentuali utilizzate nel paragrafo che precede, effettueremo le seguenti parametrizzazioni:

- la superficie lorda dell’abitazione, considerata per l’intero;
- la superficie lorda del magazzino/deposito, considerata pari a 1/2 dell’effettivo;
- la superficie lorda del terrazzo e balcone + cortile/chiostrina, considerata pari a 1/4 dell’effettivo;
- la superficie lorda della corte a giardino, considerata pari ad 1/20 dell’effettivo.

Pertanto, la superficie convenzionale dell’immobile (SC), riferita al CESPITE risulta essere:

SC A (superficie convenz. abitazione): mq 142,20 / 1 (100%) = **mq 142,20**;
SC B (superficie convenz. magazzino): mq 80,00 / 2 (50%) = **mq 40,00**;
SC C (superficie convenz. balconi): mq 27,35 / 4 (25,00%) = **mq 6,84**;
SC D (superficie convenz. corte a giardino): mq 95,00 / 20 (5%) = **mq 4,75**.

Superfici Convenzionali: abitazione e accessori (SC A + SC B + SC C + SC D): mq 193,79 e, arrotondabile in **mq 194,00.**

Nel caso in questione, per effettuare correttamente tale tipo di stima occorre considerare tutte le ipotesi a cui l’immobile può incorrere ai fini della sua locazione.

In via preliminare, in considerazione dei canoni praticati nella zona e dei ricavi dai fitti, si generalizza un canone mensile variabile da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 1000,00 e, quindi, mediamente pari a € 750,00, ovvero un valore di locazione totale pari a € **9.000,00** annui lordi.

Tale valore di locazione, rimane confermato anche dai valori rilevati dall’O.M.I. di Cosenza in ordine al 2° semestre dell’anno 2025 per le locazioni di “Ville e Villini” (categoria catastale A/7) in zona “suburbana DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO” di Montalto Uffugo e con stato conservativo normale, ovvero con valori minimo e massimo rilevati, rispettivamente, come pari a 3,4 e 4,7 €/mq per mese.

Difatti, il loro valore medio, pari a 4,05 €/mq per mese, moltiplicato per la superficie lorda convenzionale media degli immobili, come sopra calcolata pari a 194,00 mq, dà un canone mensile pari a € 785,70 che, moltiplicato per dodici mesi, dà un ricavo pari a € **9.428,40** annui lordi.

Mediando le risultanze di cui sopra, si assume quale reddito lordo annuo (**RL**) il complessivo valore di € **9.214,20** sempre annui lordi.

Nel caso di abitazioni simili, le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese di manutenzione, detrazioni ordinarie per sfitti, aliquote di ammortamento, oneri fiscali, ecc.) si aggirano intorno al 40% del reddito lordo annuo e pertanto, detraendo tale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

percentuale, il reddito netto annuo (RN), a base della capitalizzazione da effettuarsi con opportuno saggio, sarà rispettivamente pari a € **5.528,52** (R_L - 40%).

Nel caso in questione il detto saggio di capitalizzazione (s), variabile da valori minimi e massimi compresi tra 7 (min) e 1 (max), tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e del suo contesto, va considerato di valore medio, pari a 2,5.

Per cui: V2 cespite = R_N / s = € 5.528,52 / 0,025 = € 221.140,80 che è arrotondabile in: **V2** = **€ 221.000,00**.

C - Valore mediato degli immobili, deprezzamenti e considerazioni finali

Mediando i risultati delle due stime (V1 e V2) e sottraendo da esse **l'abbattimento forfetario pari al 15%** e le spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo urbanistico (**D**), come calcolate nel paragrafo 3.7, il giusto valore (**V**) attribuibile ai due immobili risulta essere:

V = (V1 + V2) / 2 **– AF**15% **– D** = (€ 240.300,00 + 221.000,00) / 2 = € 230.650,00 – € 34.597,50 - € 3.716,00 = € 192.336,50; ovvero, in cifra tonda: **V = € 192.000,00**

Quindi, in base alle risultanze di stima e secondo il parametro della superficie lorda convenzionale, il prezzo stimato per metro quadrato dell'immobile risulta essere:

V / SC = € 192.730,00/194,00 mq = **989,69 €/mq.**

Tale valore ben rispecchia il costo di immobili similari, per caratteristiche e vetustà, a quelli in oggetto; tutto ciò in una realtà, quale quella di Montalto Uffugo e della Provincia di Cosenza, lo stato d'uso degli immobili e l'andamento del mercato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4 - CONCLUSIONI

Sintetizzando le risultanze della presente consulenza tecnica in relazione ai cespiti oggetto di stima sono le seguenti:

CESPITE – VILLINO A SCHIERA con CORTI DI PERTINENZA

Lotto unico

Ubicazione:
Comune di MONTALTO UFFUGO (CS), via Malagodi n. 59 della località Scavo.

Natura:
Villino a schiera con corti di pertinenza che si sviluppa su tre livelli di cui uno seminterrato, dotata di locali di servizio e vano scala interno. L'immobile fa parte di un più ampio complesso edilizio composto da più corpi di fabbrica, sito in via Malagodi n. 59 della località Scavo nel Comune di Montalto Uffugo.

Destinazione urbanistica:
"AURC3 -Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione".

Posizione urbanistica:
Difforme rispetto al permesso originario ma sanabile;
Certificato di Agibilità presente.

Dati catastali:
Comune di MONTALTO UFFUGO (CS), località SCAVO,
f. 36, p.lle graffate 731 sub. 11 e 731 sub. 6, p. S/1-T-1, cat. A/7 (abitazioni in villini);

Intestazione:
[redacted]

Confini:
- lato nord: spazio comune interno;
- lato est: spazio comune interno;
- lato sud: altra proprietà;
- lato ovest: altra proprietà.

Dati dimensionali:
- Superficie lorda abitazione = mq 142,20
- Superficie lorda magazzino/deposito = mq 80,00
- Superficie lorda ballatoio e balconi = mq 27,35
- Superficie lorda corte a giardino = mq 95,00

Valore stimato:
V (Villino a schiera con corti di pertinenza) = **€ 192.000,00**

Ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento necessiti.

il C.T.U.
(Arch. Antonio Spadafora)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI COSENZA

(UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

Procedura esecutiva n°175/2025

PRISMA SPV

contro

e [redacted]

VALUTAZIONE DELL'OSSERVAZIONE AVANZATA DALL'AVVOCATO DI PARTE ATTRICE

Rovito (CS) 22 maggio 2026

IL C.T.U.

(*Arch. Antonio Spadafora*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n°175/2025

PRISMA SPV

contro

[redacted]

VALUTAZIONE DELL'OSSERVAZIONE AVANZATA DALL'AVVOCATO DI PARTE ATTRICE

1. PREMESSA

La consulenza d'ufficio è giunta a conclusione il 24/04/2026, giorno in cui il sottoscritto ha inviato a mezzo di PEC la bozza della relazione alle parti; giorno 04/05/2026, per mezzo di PEC inviata in pari data, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto le osservazioni dell'Avvocato di parte attrice, Avv. [redacted] (vedasi allegato in calce alla presente).

Con detta PEC, l'Avv. [redacted] formula un'unica osservazione in merito alla bozza di elaborato peritale, finalizzata far rilevare al sottoscritto che *… alla pag. 5 dell'elaborato, nel paragrafo 5, relativo all'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, non risulta menzionata la seguente formalità: "ipoteca n. 2372 del 28/11/23 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 4999 del 31/12/2003, a favore di Unicredit Banca SPA contro* [redacted] *, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio* [redacted] *del 30/12/2003 rep. 38063/5947.*

Nella sostanza, quindi, l'Avv. [redacted] chiede al sottoscritto C.T.U. di verificare e integrare l'elenco delle formalità.

2. VALUTAZIONE DELL'OSSERVAZIONE AVANZATA DALL'AVV. [redacted]

Il sottoscritto, avendo riscontrato la fondatezza della richiesta avanzata dall'Avv. [redacted] mediante nuova visura ipocatastale, procede alla riformulazione dell'elenco delle formalità che viene aggiornato come di seguito:

- ISCRIZIONE del 23/05/2001 – R.P. 1324 R.G. 11057
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 229158 del 22/05/2001
  IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 1780 del 05/08/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
  Annotazione n. 840 del 09/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- TRASCRIZIONE del 31/12/2003 – R.P. 23960 R.G. 32406
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 38062/5946 del 30/12/2003
  ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ISCRIZIONE del 31/12/2003 – R.P. 4999 R.G. 32407**
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 38063/5947 del 30/12/2003
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Documenti successivi correlati:
  ISCRIZIONE del 28/11/2023 – R.P. 2372 R.G. 37317
  IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 12/02/2007 – R.P. 1073 R.G. 6058
  Pubblico ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI Repertorio 939/34 del 06/02/2007
  IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM. 602
  Documenti successivi correlati:
  Annotazione n. 5888 del 28/12/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 10/02/2009 – R.P. 2408 R.G. 3410
  Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 27278/11793 del 02/02/2009
  ATTO TRA VIVI – ATTO D'OBBLIGO

- ISCRIZIONE del 13/07/2018 – R.P. 2102 R.G. 18257
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA SEZIONE LAVORO Repertorio 1126/2015 del 28/09/2015
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 22/10/2019 – R.P. 2824 R.G. 27062
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA SEZIONE LAVORO Repertorio 84/2017 del 30/01/2017
  IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 02/12/2025 – R.P. 30191 R.G. 36967
  Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Rep. 4075 del 10/11/2025
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, confermando quanto esposto dall'Avv. [redacted] nelle sue note alla C.T.U., precisa che la lamentata incompletezza delle formalità deriva dall'errata iscrizione delle stesse per via dell'inesatta localizzazione dell'immobile nel Comune di Cosenza, anziché nel Comune di Montalto Uffugo.

Pertanto, si conferma la Consulenza Tecnica di Ufficio, la quale deve intendersi integrata con le presenti valutazioni delle osservazioni avanzate dall'Avvocato di parte attrice.

Ringraziando ancora il Giudice per la fiducia accordata, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

N.B. Si allega PEC del 04/05/2026 contenente le osservazioni dell'Avv. [redacted], nonché le visure ipocatastali effettuate in aggiunta a verifica delle osservazioni di parte.

il C.T.U.
(*Arch. Antonio Spadafora*)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE COSENZA RGE 175/25: PRISMA SPV SRL/[redacted]

Da [redacted] >
A **antonio.spadafora2@archiworldpec.it** <antonio.spadafora2@archiworldpec.it>
Data lunedì 4 maggio 2026 - 16:35

Egregio Architetto Spadafora, in relazione alla procedura in oggetto ed all'elaborato peritale a Sua firma, con la presente, nell'interesse della mia assistita Prisma SPV SRL, rilevo che alla pag. 5 dell'elaborato, nel paragrafo 5, relativo all'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, non risulta menzionata la seguente formalità: "ipoteca n. 2372 del 28/11/23 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 4999 del 31/12/2003, a favore di Unicredit Banca SPA contro [redacted], derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio [redacted] del 30/12/2003 rep. 38063/5947".
Vorrà effettuare le verifiche ritenute opportune ed integrare, all'esito, l'elenco delle formalità.
Resto in attesa di cortese cenno di assicurazione e riscontro e invio cordiali saluti.
Avv. [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009