



**TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA**

**Sezione I Civile – Esecuzioni Immobiliari**

**RITO: ESPROPRIAZIONE IMMOBILARE (CARTABIA)**

**PROCEDURA N. 2/2025 R.G.E.I.**

**GIUDICE DELEGATO: Dr. GIUSEPPE SICILIA**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Parte Creditrice: PRISMA SPV SRL**

**Parte Debitrice: XXXX**

**Data 13.01.2026**

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

**(Dott. Ing. Francesco M. Conforti)**



# **INDICE**

## **1. Premessa.**

## **2. Svolgimento delle operazioni peritali.**

## **3. Risposta ai quesiti:**

- 3.1 Risposta al quesito n°1
- 3.2 Risposta al quesito n°2
- 3.3 Risposta al quesito n°3
- 3.4 Risposta al quesito n°4
- 3.5 Risposta al quesito n°5
- 3.6 Risposta al quesito n°6
- 3.7 Risposta al quesito n°7
- 3.8 Risposta al quesito n°8
- 3.9 Risposta al quesito n°9
- 3.10 Risposta al quesito n°10
- 3.11 Risposta al quesito n°11
- 3.12 Risposta al quesito n°12
- 3.13 Risposta al quesito n°13
- 3.14 Risposta al quesito n°14
- 3.15 Risposta al quesito n°15

## **4.0 Allegati alla Relazione**



## 1. PREMESSA

Il giorno 09 ( nove ) del mese di Maggio dell'anno 2025, tramite Giuramento Telematico inviato tramite PEC alla preposta Cancelleria del Tribunale di Cosenza, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco M. Conforti, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3923 dal 29.09.2004 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al n°3859 dal 14/09/2005 (con iscrizione al nuovo Albo CTU dal 04/03/2024), veniva incaricato dal Giudice Dott. Giuseppe Sicilia di svolgere una perizia tecnica su un immobile sito nel Comune di Malvito (Cosenza).

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata



richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

### **Richieste Preliminari del Sig. Giudice (art. 567 CPC):**

- Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile (che si allega ricevuta dall'Avv. Francescantonio Zimatore) con orizzonte temporale di anni 20, redatta dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese;
- La certificazione risale sino ad un atto di acquisto;
- I dati catastali sono riportati nella certificazione notarile;



- Il sottoscritto non avendo certezza sulla della presenza del certificato di stato civile dell'esecutato, ha provveduto ad estrarre copia del certificato con l'ausilio del custode del bene oggetto di procedura Avv. Baffa;
- È presente la nota di deposito di due raccomandate inviate ai Coniugi XXXXX.

Al sottoscritto Consulente Tecnico il Sig. Giudice poneva i seguenti QUESITI:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto,



uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che



il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi 6;
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

## **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Francesco Maria Conforti ha effettuato un solo sopralluogo congiuntamente all'Avv. Aquilina Valeria Baffa (in qualità di custode del bene nominato dal Tribunale di Cosenza) sull'immobile oggetto di procedura, in data 29/05/2025. Il dettaglio delle operazioni peritali viene esplicitato nel verbale che si allega e che è stato firmato congiuntamente dallo scrivente C.T.U. e dall'Avv. Baffa.





### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### 3.1 Risposta al Quesito n° 1

L'immobile oggetto di procedura è un appartamento per civile abitazione con posto auto. L'appartamento è ubicato al 1 piano Scala B Interno 8 (per come riportato in visura catastale che si allega) di un complesso immobiliare a più ingressi, mentre il posto auto è ubicato al Piano Sotto Terra dello stesso fabbricato. L'immobile sito nel Comune di Malvito (CS) alla Contrada Piana (denominazione su visura catastale), la stessa contrada su alcuni siti viene denominata anche Contrada Peiorata. L'ingresso all'appartamento avviene dal portone con numero civico 12 (si allega foto ingresso) e si giunge allo stesso tramite una rampa di scale. Il fabbricato è contraddistinto dalla lettera (A) nella documentazione progettuale presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Malvito, inoltre è probabile che nel corso degli anni, siano cambiati l'identificativo dell'interno dell'appartamento, della scala e del numero civico del complesso immobiliare in cui è sito l'appartamento.

L'appartamento è indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti dati catastali: **Foglio 9 Particella 579 Subalterno 8 (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale) relativamente all'appartamento.** Il posto auto invece risulta indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti dati catastali: **Foglio 9 Particella 579 Subalterno 23 (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale).**

L'appartamento confina partendo dal lato sinistro su tre lati su corte condominiale e con pianerottolo d'ingresso all'immobile del vano scala. Il posto auto sito al piano sotto terra, invece, confina con rampa d'ingresso al parcheggio, con altri posti auto (per come planimetria catastale che si allega). I beni sopra descritti, non vengono suddivisi in due lotti distinti e separati per la vendita. Gli stessi hanno comunque due identificativi e schede catastali distinte e separate, pertanto qualora in futuro si vogliano istituire due lotti di vendita separati, gli stessi non necessitano la redazione di elaborati di frazionamento. Inoltre al sottoscritto è stato mostrato un piccolo spazio soffitta (non riportato in



visura catastale) presumibilmente condominiale e assegnato in uso ai coniugi XXXX.

Il sottoscritto deve comunque rilevare quanto segue: Nell'appartamento si rilevano delle difformità planimetriche tra quanto presente presso l'Agenzia delle Entrate Divisione del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto presente negli elaborati progettuali approvati dal Comune di Malvito (che si allegano) ed il reale stato dei luoghi constatato in sede di sopralluogo. Le stesse dovrebbero essere sanate per procedere alla successiva vendita a norma di legge. Il posto auto potrebbe presentare anch'esso delle lievi difformità tra quanto presente presso l'Agenzia delle Entrate Divisione del Territorio di Cosenza, rispetto a quanto presente negli elaborati progettuali del fascicolo presso il Comune di Malvito ed il reale stato dei luoghi. La modalità di sanatoria delle stesse verrà esplicitata nei punti successivi. Le peculiarità dei beni oggetto di procedura sono tali da poter consentire la formazione di due lotti per la vendita, ma lo scrivente CTU ritiene che sia opportuno formare un unico lotto:

Lotto 1) Appartamento con Posto Auto Coperto;

### **3.2 Risposta al Quesito n° 2**

**Immobile:** L'immobile oggetto di procedura è un appartamento per civile abitazione posto al 1 Piano (Fabbricato A denominazione progettuale) con posto auto sito al Piano Sotto Terra, ubicato nel Comune di Malvito (CS) alla Contrada Piana (denominazione su visura catastale), la stessa contrada su alcuni siti viene denominata anche Contrada Peiorata, l'ingresso all'immobile avviene dal numero civico 12 (si allega foto ingresso) Scala B interno 8. Nel corso degli anni, l'immobile può aver subito cambiamenti sia nel numero civico che nell'identificazione della scala interna che nel numero dell'interno dell'appartamento. La futura vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

#### **Identificativi Catastali:**

**Appartamento:** Foglio 9 Particella 579 Subalterno 8;

**Posto Auto:** Foglio 9 Particella 579 Subalterno 23.



## **Confini Immobili:**

**Appartamento:** L'appartamento confina, partendo dal lato sinistro su tre lati su corte condominiale e con pianerottolo d'ingresso all'immobile del vano scala.

**Posto Auto:** Il posto auto sito al piano sotto terra, confina con rampa d'ingresso al parcheggio e con altri posti auto (per come planimetria catastale che si allega).

**Struttura Portante:** Cemento Armato;

**Caratteristiche Oggettive Appartamento:** L'appartamento è posto al piano 1 Scala B interno 8 (identificativi riportati in visura catastale), di un complesso immobiliare con due scale sito nel Comune di Malvito (Cs). L'immobile ha un'altezza di m 2,70 (come da planimetria catastale) ed è composto da ingresso, ampio salone/soggiorno sul lato destro dell'ingresso con spazioso balcone coperto, la cucina è posta sul lato sinistro dell'ingresso ed è suddivisa tra zona pranzo e zona cucina vera e propria la quale presenta un rivestimento di piastrelle ad altezza di circa 1,6 m, la stessa è corredata da un piccolo balcone che all'atto del sopralluogo risulta chiuso con una finestra, il piccolo balcone si affaccia sulla corte/parcheggio condominiale. La zona notte si raggiunge tramite un corridoio che conduce alle due camere da letto e al bagno. L'appartamento ha subito una ristrutturazione, per come appurato in fase verbale in sede di sopralluogo, presenta pavimenti di tipo gres porcellanato e nella zona salone/soggiorno vi sono alcuni innesti tipo mosaico, porte di tipo legno tamburato, il portone d'ingresso e di tipo blindato. Le finestre sono quasi tutte in legno con scuri di protezione tranne alcune che sono in tipo PVC. Il bagno, presenta un rivestimento in piastrelle di diverso tipo per un'altezza di circa m 2,00. Le pareti dell'immobile sono munite di intonaco per civile abitazione e pittura di diversa colorazione nelle varie stanze. I balconi presentano lievi problemi di macchie sulla pittura.



**Caratteristiche Oggettive Posto Auto:** Il posto-auto sito al piano sotto terra, prevede l'accesso con rampa tramite una porta esterna in ferro di colore rosso, all'interno della quale vi è un lungo disimpegno dove sono presenti altri posti auto. Il posto auto mostrato allo scrivente CTU in sede di sopralluogo risulta aperto su due lati ed allo stato grezzo per quanto riguarda le rifiniture. In fase di sopralluogo è emerso che il posto auto ha una numerazione diversa da quella catastale (si allega foto).

### **3.3 Risposta al Quesito n° 3**

Il fabbricato è stato costruito in data successiva al 2 settembre del 1967 per come si evince dalla Concessione Edilizia che si allega.

### **3.4 Risposta al Quesito n° 4**

Il sottoscritto CTU, nell'ambito della fase di controllo documentale, ha rilevato una difformità planimetrica nell'appartamento, tra quanto previsto negli elaborati progettuali, quanto presente presso ADE (Divisione Territorio in particolare sezione fabbricati) ed il reale stato dei luoghi. La difformità è individuata nella zona cucina e nel ripostiglio, la stessa consiste nel fatto che: il ripostiglio previsto sugli elaborati planimetrici è usato come cucina con gli arredi di rito, mentre quella che doveva essere la probabile cucina è adibita a zona pranzo, conseguentemente è variata la posizione dei muri di contorno alle stanze, inoltre il piccolo balcone a cui si accede dalla cucina risulta essere stato chiuso tramite finestra (si allega foto). Eventuali ed ulteriori lievi ed impercettibili difformità planimetriche non rilevate, possono essere sanate congiuntamente alla prima sopracitata. Il sottoscritto ha ritenuto comunque esplicitare i costi di sanatoria dell'immobile successivamente. Lo scrivente CTU ritiene inoltre di dover precisare che agli atti del fascicolo presente presso il Comune di Malvito, non è presente alcun certificato di agibilità/abitabilità ed inoltre non è presente il certificato di Collaudo Statico del Fabbricato. La mancanza di tale documentazione, è stata confermata anche in maniera verbale al sottoscritto dall'Amministratrice di Condominio. Il controllo del posto auto non ha messo in evidenza problemi evidenti e reali di sanatoria, qualora si dovessero presentare in futuro andrà stimato un ulteriore costo di sanatoria.



- **Concessione Edilizia Comune di Malvito n°18 del 21/01/1988;**

I Costi di Sanatoria per quanto riguarda l'appartamento sono i seguenti:

- Redazione di SCIA in Sanatoria per la sanatoria della difformità Planimetrica: Compenso Tecnico € 1000,00;
- Redazione di Variazione Catastale: Compenso Tecnico €500,00;
- Redazione di Elaborato S.C.AGI(Singola): Compenso Tecnico €1.100;
- Oneri da sanzione al Comune di Malvito ad oggi € 516,00;
- Diritti di Segreteria ed eventuali altri oneri per ulteriori tasse €150,00;
- Collaudo Statico da dividere tra condomini su singolo fabbricato  
 $\text{€ } 4000,00/6 = \text{€ } 667,00$ .

**Costo Sanatoria Appartamento:**

Compensi Tecnici € 2600,00 (omnicomprensivi); Oneri  
da Sanzione ad oggi € 666,00;  
Quota Collaudo Statico € 667; Totale  
€ 3.933,00.

I costi esplicitati rispondono ad una stima di massima, gli stessi sono riferiti al momento della redazione di tale Consulenza Tecnica d'Ufficio e potrebbero subire aumenti di diverso tipo.



### 3.5 Risposta al Quesito n° 5

Il terreno su cui è stato costruito il palazzo non presenta profili di rischio all'atto della redazione della consulenza tecnica per come si evince dallo stralcio del PAI Regione Calabria che si allega. Inoltre si allega la Concessione ad Edificare n°18 del 22/02/1988 ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Malvito (CS).

### 3.6 Risposta al Quesito n° 6

**Identificativi Catastali:**

**Appartamento:** Foglio 9 Particella 579 Subalterno 8;

**Posto Auto:** Foglio 9 Particella 579 Subalterno 23.

Come ampiamente sopracitato, sono state rilevate delle difformità sia sull'appartamento sia sul posto auto. Lo scrivente CTU, al quesito n° 4 ha esposto i criteri di sanatoria.

### 3.7 Risposta al Quesito n° 7

In base a quanto presente agli atti possiamo predisporre un unico lotto di proprietà del Sig. XXXXXX proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra XXXXXX proprietà per 1/2:

**Lotto n° 1: Immobile Appartamento per Civile Abitazione con Posto Auto;** ubicato nel Comune di Malvito (CS) alla Contrada Piana (denominazione su visura catastale), la stessa contrada su alcuni siti viene denominata anche Contrada Peiorata, l'ingresso all'immobile avviene dal numero civico 12 ,lo stesso è indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: **Foglio 9; Particella 579; Subalterno 8; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 5 vani Superficie 109 mq; Rendita 211,75€ .Posto Auto Foglio 9; Particella 579; Subalterno 23; Categoria C/6; Classe U; Consistenza 13mq; Superficie 14 mq; Rendita 44,98€ . Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale relativamente all'appartamento e al posto auto.**

L'appartamento è composto da ingresso salone/soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, bagno e due balconi.



### 3.8 Risposta al Quesito n° 8

In base alle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente CTU presso il sito dell'ADE (Agenzia delle Entrate) sez. Territorio risulta quanto segue:

Appartamento:

- Trascrizione a Favore del 12/05/2010 – Reg. Particolare 10441 Reg. Generale 15359;

Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 82763/32918 del 11/05/2010;

Atto Tra Vivi Compravendita;

- Trascrizione Contro del 12/05/2010 Reg. Particolare 3284 Reg. Generale 15360;

Pubblico Ufficiale Cristofaro Espedito Claudio Repertorio 82764/32919 del 11/05/2010;

Annotazione a Iscrizione – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione Garanzia di Mutuo Fondiario;

- Trascrizione Contro del 08/11/2017 Reg. Particolare 24090 Reg. Generale 29448;

Pubblico Ufficiale Tribunale Di Cosenza Repertorio 2008 del 22/09/2017  
Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili  
Immobili siti in Malvito (CS);

- Trascrizione Contro del 22/01/2025 Reg. Particolare 1613 Reg. Generale 1944;

Pubblico Ufficiale Tribunale di Cosenza Repertorio 4731 del 10/01/2025  
Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili  
Immobili siti in Malvito (CS);

Per il posto auto si rimanda alla certificazione notarile del fascicolo.



### **3.9 Risposta al Quesito n° 9**

Per l'appartamento il criterio di stima usato per la valutazione è quello della "Stima Comparativa" che ci consente di formulare il più probabile valore di mercato dell'immobile mediante il confronto con altri aventi caratteristiche simili sia tipologiche, sia strutturale, sia di localizzazione. Da indagini effettuate, si è accertato che i volumi di compravendita di immobili di tipo residenziale nel Comune di Malvito (CS), Contrada Piana (denominazione su visura catastale), la stessa contrada su alcuni siti viene denominata anche Contrada Peiorata, sono rimasti stabili, in quanto caratterizzati da una modesta richiesta. Tenuto conto delle informazioni reperite presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relative alle quotazioni correnti di immobili assimilabili per ubicazione e parificabili per caratteristiche, anno di costruzione, consistenza ecc., i prezzi di mercato variano tra le 420,00 e le 610,00 €/mq (1 semestre 2025) per abitazioni di tipo civile, così come le stesse sono classificate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Cosenza Divisione Territorio. Dopo la conclusione dell'indagine di stima, il sottoscritto, accertato il buono stato di conservazione della U.I., ha preso come valore di stima comparativa il valore di 450,00 Euro/mq per l'appartamento, per i balconi 150,00 Euro/mq, ed infine 200 Euro/mq per il posto auto. Pertanto si può procedere alla stima, conoscendo i valori in mq. dell'immobile:

**Superficie Catastale = 102,35; Superficie Balconi = 6.35 mq;**

**Superficie Catastale = 102.35 mq**

**Superficie Balconi = 19 mq x 0,3 (coefficiente di riduzione) = 6,65 mq;**

**Superficie Posto Auto = 14 mq x 0,35 (coefficiente di riduzione) = 4,90 mq.**

- **Mq. 102,35 x 450 €/mq = € 46.057,50;**
- **Mq. 6,65 x 150 €/mq = € 997,00;**
- **Mq. 4,90 x 200 €/mq = € 980,00.**





**Valore Stimato € 48.034,50**

Il coefficiente di abbattimento forfettario del 15% del valore stimato dell'immobile, reso necessario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per spese condominiali insolute.

**Valore Stimato € 48.034,50 x 15% (coefficiente di abbattimento) = € 7.205,00;**

**Valore Stimato € 48.034,50 – Abbattimento For. € 7.205,00 = Valore St. 1 € 40.829,50**

**Valore Stimato 1 € 40.829,50 – Costi di Sanatoria € 3.933,00 = € 36.896,50 Valore Stimato Finale;**

**Valore Stimato Finale € 36.896,50.**

### **3.10 Risposta al Quesito n° 10**

**Lotto n° 1:** Immobile Appartamento per Civile Abitazione con Posto Auto ubicato nel Comune di Malvito (CS) alla Contrada Piana (denominazione su visura catastale), la stessa contrada su alcuni siti viene denominata anche Contrada Peiorata, l'ingresso all'immobile avviene dal numero civico 12 ,lo stesso è indentificato presso l'Agenzia delle Entrate Divisione Territorio di Cosenza con i seguenti identificativi catastali: **Foglio 9; Particella 579; Subalterno 8; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 5 vani Superficie 109 mq; Rendita 211,75€ .Posto Auto Foglio 9; Particella 579; Subalterno 23; Categoria C/6; Classe U; Consistenza 13mq; Superficie 14 mq; Rendita 44,98€ . (Si allega Planimetria Catastale e Visura Catastale relativamente all'appartamento e al posto auto).**

**Valore Stimato finale € 36.896,50.**



### 3.11 Risposta al Quesito n° 11

L'immobile risulta di proprietà per ½ del Sig. XXXXXX e di proprietà per ½ della Sig.ra XXXX non è stato possibile reperire l'atto di compravendita dell'immobile, visto che il Notaio Cristofaro è in pensione. L'appartamento dovrebbe essere abitato dai XXXXX, per quanto appreso in maniera verbale in fase di sopralluogo del 29/05/2025. Il sottoscritto CTU ha ricevuto certificazione da parte dell'Amministratrice di Condominio, nella quale si evince che ci sono quote condominiali insolute per € 4.145,00 (si allega certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio). Le spese di gestione condominiale ammontano momentaneamente a circa 40 € mensili, le quali possono subire aumenti in base a lavori straordinari che vengono decisi volta per volta dall'assemblea condominiale. A tutt'oggi non dovrebbero risultare deliberate spese di lavori straordinari condominiali. L'immobile non è soggetto a vincoli di natura storica o artistica o di altro tipo.

### 3.12 Risposta al Quesito n° 12

Il bene pignorato al momento della redazione di tale Consulenza Tecnica non è soggetto a procedure di esproprio per pubblica utilità.

### 4.0 Allegati

Verranno forniti in maniera separata. In questa sezione ci saranno anche le risposte in formato allegati inerenti ai **Quesiti 3.13; 3.14; 3.15.**

Il sottoscritto C.T.U. con quanto sopra esposto ritiene di aver risposto a quanto richiesto dal Sig. Giudice.

Rende 13/01/2026

Il CTU

Ing. Francesco Maria Conforti

